

УДК 347.251.2

DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/2.128-13>

Георгій ХАРЧЕНКО, д-р юрид. наук, проф.

ORCID ID: 0000-0002-4525-2805

e-mail: georgkhar@gmail.com

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

КОНЦЕПЦІЯ КНИЖКОВОГО ВОЛОДІННЯ ПРИ ВІНДИКАЦІЇ МАЙНА

Вступ. Останнім часом у судову практику України Верховним Судом уведено концепцію книжкового володіння, яка істотно змінює попередньо існуючий підхід визначення критерію наявності в особи володіння нерухомим майном. Таке нововведення викликає як підтримку, так і критику з боку правознавців. Закономірно виникає потреба визначитись із доцільністю таких змін, з'ясувати їх правові витоки й причини та, відповідно, здійснити для цього критичний аналіз.

Методи. Для досягнення мети дослідження використано такі методи, як формально-логічний, діалектичний, порівняльний.

Результати. Зазначено, що, на відміну від традиційного підходу, коли при розгляді справ щодо ввідикації майна володіння ним визначалось виключно на підставі факту фізичного утримання речі, у новій концепції книжкового володіння володіння нерухомим майном може бути підтвержене фактом державної реєстрації права на це майно в установленому законом порядку.

Зміна попередньої концепції ввідикації майна закономірно змінила правозастосовну практику розгляду цієї категорії судових справ. У ситуації, коли, наприклад, право власності зареєстровано за позивачем, а де-факто володільцем майна є відповідач, Верховний Суд вбачає належним способом захисту не ввідикаційний позов, як це було раніше, а негаторний позов, оскільки наявність запису в державному реєстрі свідчить, на думку суду, що володіння майном не порушено.

Така зміна парадигми має різні наслідки в правозастосовній практиці, зокрема через те, що на негаторний позов, за висновком Верховного Суду, позовна давність не поширюється, тоді як на ввідикаційний позов – навпаки.

Висновки. Концепція книжкового володіння нівелює відмінності між ввідикаційним і негаторним позовами. Вона не базується на якійсь конкретній нормі закону, а є вільною і доктринальною інтерпретацією Верховним Судом цивільного законодавства, який, окрім іншого, не взяв до уваги, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за законом фіксуються речові права особи на таке майно, а не факт реального володіння ним.

Ключові слова: концепція книжкового володіння, володіння майном, ввідикаційний позов, негаторний позов, державна реєстрація речових прав.

Вступ

Актуальність дослідження. Останнім часом при розгляді справ щодо витребування майна із чужого незаконного володіння через ввідикацію Верховний Суд запровадив нові підходи, що істотно змінили напрацьовані раніше судовою ланкою алгоритми оцінювання фактичних обставин при вирішенні таких приватноправових спорів і закономірно викликали подекуди підтримку, а іноді й критику серед правознавців.

Динаміку переосмислення в судовій практиці попередніх підходів великою мірою задає науковий складник, посилений, зокрема, тим, що багато суддів Верховного Суду за своїм минулим досвідом є науковцями, яким апріорі близькі доктринальні позиції права, що спонукають їх можливо більше, ніж інших, до новаторства і змін.

Одним із виявлень посилення наукового елемента в судових рішеннях є запровадження порівняно недавно Верховним Судом у свою практику концепція книжкового володіння. За нею усталений раніше підхід до визначення факту порушення володіння майном із боку відповідача істотно змінено. Закономірно виникала потреба визначитись із доцільністю таких змін, з'ясувати їх правові витоки й причини і, відповідно, здійснити критичний аналіз чинної щодо застосування концепції книжкового володіння при ввідикації майна судової практики.

Мета статті полягає у розкритті особливостей застосування судами концепції книжкового володіння при розгляді ввідикаційного позову, визначенні доцільності чи недоцільності такої практики крізь призму її відповідності до положень цивільного законодавства України. З огляду на це завданням дослідження є обґрунтування оптимально доцільного підходу до визначення у судовій практиці володіння нерухомими речами, права на які, відповідно до чинного законодавства України, підлягають державній реєстрації.

Об'єктом дослідження є чинна судова практика щодо застосування концепції книжкового володіння і

норм чинного законодавства, які визначають особливості інститутів володіння і право володіння в Україні.

Методи

Для досягнення мети дослідження використано такі методи: формально-логічний, діалектичний, порівняльний. Зокрема, формально-логічний метод застосовано для пояснення неприйнятності підходу застосування концепції книжкового володіння при витребуванні майна із чужого незаконного володіння (ввідикації). Діалектичний метод разом із порівняльним дали змогу визначити й побачити причинно-наслідкові зв'язки, через які концепція книжкового володіння була запроваджена Верховним Судом у судову практику, а також розкрити відмінності між минулим і новим баченням ввідикації майна Верховним Судом.

Результати

Раніше судова практика виходила з того, що універсальним критерієм наявності володіння річчю в особи є фактичне (фізичне) панування над нею. Відповідно, і володіння часто визначалось як фактичне, фізичне панування над майном, яке передбачає повний фізичний контроль його власника чи законного володільця (Постанова від 27 листопада 2019 року, справа № 203/3937/16-ц). За таким задумом володіння прописано й у Цивільному кодексі України (далі ЦК України) (Цивільний кодекс України, 2003), де у ч. 1 ст. 397 визначається, що володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його в себе. Нині Велика палата Верховного Суду внесла суттєві корективи в цей усталений підхід, за яким виключно оцінювання фактичного стану нетримання майна давало всі підстави для подання ввідикаційного позову проти відповідача як фактично незаконного володільця чужою річчю.

За новим підходом Великої палати Верховного Суду запропоновано відрізнити володіння рухомим і нерухомим майном:

- для володіння рухомим майном важливо встановити факт фізичного утримання речі;

© Харченко Георгій, 2024

▪ володіння нерухомим майном *може бути підтвержене фактом державної реєстрації права власності* на це майно в установленому законом порядку (Постанова від 04 липня 2018 року, справа № 653/1096/16-ц, п. 43).

Логіка таких нововведень судом пояснюється тим, що, з урахуванням специфіки обороту нерухомого майна, володіння ним досягається без його фізичного утримання або зайняття, а державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне володіння ним, тобто *суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна*. При цьому державна реєстрація права власності на нерухоме майно *створює спростовувану презумпцію* наявності в суб'єкта і права володіння цим майном (як складника права власності). Отже, особа, за якою зареєстроване право власності на нерухоме майно, є його володільцем (Постанова від 14 грудня 2021 року, справа № 344/16879/15-ц).

У посилення концепції так званого *книжкового володіння* (нім. – *buchbesitz*) у судову практику щодо розгляду віндикаційних позовів Верховний Суд увів і використовує *принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю*, за яким факт володіння нерухомим майном (*possessio*) може підтверджуватися, зокрема, державною реєстрацією права власності на це майно в установленому законом порядку (Постанова від 04 липня 2018 року, справа № 653/1096/16-ц, п. 89). За неправомірного позбавлення власника книжкового володіння його введення у володіння полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно, оскільки метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений (Постанова від 14 листопада 2018 року, справа № 183/1617/16, п. 114).

Зміна попередньої концепції віндикації майна закономірно змінила правозастосовну практику розгляду цієї категорії судових справ. Так, якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що, наприклад, право власності зареєстроване за відповідачем, то належним способом захисту може бути позов про витребування нерухомого майна, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (Постанова від 13 липня 2022 року, справа № 199/8324/19). Натомість у ситуації, коли право власності зареєстроване за позивачем, а де-факто володільцем майна є відповідач, то Верховний Суд вбачає належним способом захисту не віндикаційний, а негативний позов, оскільки наявність запису в державному реєстрі свідчить, що право володіння майном не порушено.

У межах запроваджені Верховним Судом у судову практику *концепції ефективного способу захисту порушеного права* позивачу обов'язково слід ураховувати зазначені вище особливості, оскільки якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, то в цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягатимуть задоволенню (Постанова від 19 жовтня 2022 року, справа № 910/14224/20, п. 78).

Наскільки доцільними є введені в концепцію витребування майна із чужого незаконного володіння через віндикацію зміни, питання наразі дискусійне, особливо якщо звернути увагу, що такі відступи від попередньої усталеної судової практики Верховний Суд сформулював у справах, де перетинались державні та приватні

інтереси й ці зміни "випадково" йшли на користь саме державних інтересів. Там же, де концепція "книжкового володіння" належно не спрацьовує, Верховний Суд часто знаходить вихід у формулюванні відмінних від книжкового володіння підходів із тим самим результатом на користь інтересів держави, а не приватної особи.

До прикладу, Верховний Суд дійшов висновку, що заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду (перехід до них володіння цими землями), усупереч вимогам Земельного кодексу України (далі ЗК України), є *неможливим*; розташування земель водного фонду вказує на *неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця*, крім випадків, передбачених у ст. 59 цього ЗК України. Тому *протиправне зайняття такої земельної ділянки приватною особою* слід розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а таке право захищається не віндикаційним, а *негаторним позовом* (Постанова від 28 листопада 2018 року, справа № 504/2864/13-ц, п. 70–71).

Одразу не можна не помітити деякі неузгодженості в таких висновуваннях Верховного Суду. Зокрема, констатується факт "протиправного зайняття такої земельної ділянки", але попри це факт "позбавлення володіння" заперечується, що не вписується у формальну логіку мислення.

Так само, є суперечливою теза про те, що, оскільки за ч. 2 ст. 59 ЗК України (Земельний кодекс України, 2001) громадянам і юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність лише замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га), то передання всупереч вимогам ЗК України інших земель водного фонду (напр. землі прибережної захисної смуги) є *неможливим*, а із цих причин не може бути порушено й володіння справжнього власника таких земель, яким за законом є держава чи відповідна територіальна громада.

З огляду на те, що за основу в цих міркуваннях береться сам факт неможливості виникнення в осіб приватного права власності на окремі види об'єктів, зрозуміло, що в цій логіці не береться до уваги й державна реєстрація права власності на земельну ділянку за особою приватного права. Відповідно там, де за концепцією книжкового володіння Верховний Суд мав би визнати належним способом захисту віндикаційний позов, пропонується пред'являти для захисту інтересів держави чи територіальної громади негативний позов, на який, за "дивним" збігом нових підходів Верховного Суду, позовна давність узагалі не поширюється, на відміну від віндикаційного позову.

Доречно сказати, що виникнення права власності через приписи чинного цивільного законодавства України так само неможливо, наприклад, шляхом укладення недійсного правочину, однак у цих випадках така "неможливість" Верховним Судом не абсолютизується і не є завадою для незастосування напрацьованої ним концепції книжкового володіння при розгляді подібних приватноправових спорів.

Крім того, маємо звернути увагу, що свій висновок про неможливість заволодіння особами приватного права землями водного фонду Верховний Суд зробив виключно крізь призму питання набуття права власності на земельні ділянки, однак, насправді, заволодіння може відбуватись і через набуття особами інших, ніж право власності, прав, насамперед так званої групи прав користування майном, у тому числі землями водного фонду.

За ними фактичне володіння такими об'єктами особами приватного права не виключається (ч. 4 ст. 59 ЗК України).

Узагалі, для пересічних осіб концепція книжкового володіння ускладнює захист їхніх прав на нерухоме майно, оскільки момент позбавлення володіння цим майном визначається не моментом втрати фактичного контролю над ним, а зміною запису в державному реєстрі на іншу особу, про що попередньому титульному володільцю може бути й невідомо. У такій ситуації, з огляду на застосування судом у судовій практиці презумпції обізнаності станом своїх майнових прав, яку Верховний Суд виводить зі змісту ст. 261 ЦК України на всіх титульних володільців нерухомим майном, речові права на яке підлягають державній реєстрації, по суті, покладається обов'язок постійно перевіряти правильність запису в державному реєстрі щодо своїх прав на нерухоме майно, оскільки є ризик того, що можна випадково пропустити термін позовної давності для подачі ввіндикаційного позову в разі, якщо запис буде змінено на іншу особу, а титульний володільць цього не знав, проте міг дізнатися через те, що відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за законом є відкритими.

Ця проблематика відома Верховному Суду, а тому окремі його судді пропонують ще раз змінити вже напрацьований новий підхід на інший: подавати в таких ситуаціях не ввіндикаційний позов, для якого передбачено термін позовної давності у три роки, а позов про визнання права власності, на який позовна давність не поширюється. В об'єднуванні такого нового бачення, зокрема, зазначається, що такий недостовірний запис у державному реєстрі слід розглядати як перешкоду дійсному власнику в розпорядженні нерухомим майном (Пільков, 2021, с. 9). У цій аргументації, до речі, теж є свої вади, оскільки вона прив'язана виключно до відносин власності, тоді як ввіндикаційний позов сьогодні може подавати не тільки власник майна, як то було свого часу в Стародавньому Римі, а й будь-який титульний його володільць, у змісті права на нерухоме майно якого право розпорядження може й не бути.

Маємо бути свідомі того, що зміна підходів у судовій практиці не завжди є прогресом у розвитку правозастосовної практики. Іноді це може породжувати більше проблем і труднощів у захисті, ніж було до того, і впливати, у тому числі, й на доступ до правосуддя в широкому й неформальному сенсі, опосередковано й не обов'язково прямо утворюючи нові обмеження і перешкоди для справедливого вирішення спору.

Якщо замислитися над сутністю концепції книжкового володіння і визначитись щодо її доцільності чи недоцільності в судовій практиці України, то слід, насамперед, відповісти собі на питання, чи можна при здійсненні правосуддя підмінювати факти реальної дійсності на фікцію, тобто припускати обставини, які цій дійсності насправді не відповідають. Саме в цьому полягає проблема концепції книжкового володіння, принаймні в тому вигляді, як її на практиці застосовує Верховний Суд при вирішенні майнових приватноправових спорів.

Подібні прийоми з фікцією використовували в Стародавньому Римі й претори. До фікцій при здійсненні правосуддя вони прибігали з метою обходу вимог квіритського права, норми якого змінити не могли, але вбачали справедливим по-іншому розв'язувати справу, ніж це визначали приписи закону.

Отже, і нас змушують погодитись із тим, що володіння нерухомим майном може бути підтверджене фактом державної реєстрації речового права на це майно. Тобто позивач, який є титульним володільцем майна і

подає позов проти відповідача як фактичного незаконного володільця цим майном, для Верховного Суду все одно є особою, яка не позбавлена володіння майном тільки на тій підставі, що він (позивач) значиться як титульний володільць у державному реєстрі. Таку інтерпретацію фактичних обставин справи Верховний Суд бере за істину навіть попри те, що сам факт подання позову з вимогою повернення майна такій інтерпретації відповідати не може, оскільки позивач у судовій справі саме й наголошує на тому, що фактичним володільцем є відповідач. Однак суд бере до уваги виключно відомості з державного реєстру, попри те, що там реєструються речові права на нерухоме майно, а не речові стани щодо нього. У цих справах не спрацьовує навіть дія спростовної презумпції достовірності відомостей державного реєстру, на яку дуже часто посилається Верховний Суд, коли за вимогою прокурора задовольняє позови в інтересах держави щодо витребування колишнього державного майна від приватних власників, відхиляючи їхні доводи про те, що вони орієнтувалися на записи в державному реєстрі, за якими право приватної власності на окремі категорії земельних ділянок, які не можуть перебувати у приватній власності, усе ж таки було зареєстровано до відчуження новому приватному набувачу. У контексті застосування концепції книжкового володіння Верховний Суд цю презумпцію просто не застосовує, і зрозуміло, з яких саме причин.

Знову ж таки маємо згадати, що логіка міркувань Верховного Суду щодо книжкового володіння пояснюється лише кризь призму запису в державному реєстрі права власності на нерухоме майно за позивачем, проте в поле зору суду в його висновку не потрапляють випадки, коли подібні записи мають і позивач, і відповідач, де в державному реєстрі за останнім зареєстровано, наприклад, право постійного користування земельною ділянкою. Відповідно, тут за записом не можна однозначно з'ясувати, хто саме є фактичним володільцем нерухомого майна на момент розгляду спору. Звісно, суд у таких ситуаціях усе одно має повернутися до оцінювання фактичного володіння особою нерухомим майном, а з огляду на універсальність такого критерію і відповідність його до реальності, питання підміни в судовій практиці цього універсального критерію концепцією книжкового володіння є цілком недоречним.

У критичному аналізі практики Верховного Суду щодо застосування концепції книжкового володіння при ввіндикації майна мимоволі згадується теорема американського соціолога Уільяма Томаса (1928). Узагальнено її зміст полягає в тому, що викривлена (вигадана) дійсність може породжувати реальні наслідки. Якщо змусити когось повірити в кимось вигадану реальність, то ми будемо робити потрібні комусь дії і мислити в логіці неправильної парадигми. Викривити реальність можна різними шляхами, наприклад, замовчувати якісь факти, що часто використовується судами, коли замість спростування наявних у справі доказів і аргументів, які не вписуються в мотивувальну частину судового рішення, про них "випадково" суд забуває згадати.

Коли титульному володільцю, у тому числі власнику, пропонують подавати не ввіндикаційний, а негативний позов через те, що він нібито володіє майном за державним реєстром (книжкове володіння), нам замовчують, що нерухомим майном насправді володіє інша особа – відповідач, тобто таким чином намагаються протиставити справжню реальність реальності правовій.

Таким прийомом у судовій спір вводиться викривлена реальність, коли фікція державного реєстру не

відповідає дійсності, але все одно береться на віру судом, що має вирішити наявний між сторонами спір на засаді справедливості. А чи викривляється за такої викривленої реальності правильне уявлення про справедливість при здійсненні правосуддя, до уваги не береться.

Отже, перед правознавцями закономірно постає питання, чи має право, а також правосуддя, будуватися на вигаданих чи реальних обставинах справи. Оскільки право є проєкцією суспільного життя, то, відповідно, воно має бути з ним природно поєднано. Розбіжності між ними можуть перетворити право на легалізоване під чиїсь інтереси свавілля, тоді воно буде втрачати свою дієвість і віддалятися від справедливості.

Фікції не можуть переборювати реальні факти. У праві фікції в певних випадках можуть бути виправдані з погляду цілей правового регулювання (напр. об'єднання капіталів і трудових ресурсів через юридичну особу), проте така фікція не має за своїми наслідками посягати на справедливість, зокрема справедливість підходів до розв'язання приватноправового спору за допомогою усталених процесуальних засобів.

Дискусія і висновки

У полеміці щодо питання, як саме доцільно визначати в судовій практиці факт порушення володіння нерухомим майном титульного володільця – через запис у державному реєстрі чи втрату фізичного контролю над майном – вбачається, що перевагу слід віддати останньому. У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за законом фіксуються речові права особи на таке майно, а не факт реального володіння ним. Крім того, наявність у того самого власника права на майно не означає, що він завжди його фізично контролює, адже може передати у володіння іншій особі, наприклад, на підставі договору найму.

Запровадженням у судову практику концепції книжкового володіння Верховний Суд, по суті, нівелює традиційні відмінності між віндикаційним і негативним позовами, а там, де насправді має ітися про повернення майна через втрату фізичного контролю над ним, пропонується на цей факт реальної дійсності не звертати увагу і ставити питання виключно про захист порушеного права користування чи розпорядження через подання негативного позову. Однак такого порушення насправді немає, оскільки позивач бажає саме повернути майно, яке вийшло з-під його фактичного контролю.

Концепція книжкового володіння Верховного Суду не базується на будь-якій конкретній нормі закону, а є вільною і доктринальною інтерпретацією судом цивільного законодавства, зокрема Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Останнім часом новітня практика Верховного Суду все частіше нагадує прецедентне право, коли своїм узагальненим правовим баченням Велика палата Верховного Суду напрацьовує нові парадигми, які на рівні закону відсутні.

Попри значення позиції Верховного Суду для правозастосовної практики, усе ж таки маємо констатувати, що такий варіант підміни закону узагальненим і специфічним

правовим уявленням судової ланки на сутність того, що начебто є в законі, але прямо не зазначено, не вбачається правильним, оскільки дає змогу довільно інтерпретувати цивільне законодавство й формувати нову викривлену правову реальність на кшталт концепцій "книжкового володіння", "підняття корпоративної завіси" тощо.

Список використаних джерел

- Земельний кодекс України. (2001). Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
- Пільков, К. М. (2021, березень 26). Перегляд підходів до визначення ефективних способів захисту права власності на нерухоме майно [Презентація на конференції]. *Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: новітня практика Верховного Суду*. https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Pilkov.pdf.
- Постанова від 14 грудня 2021 року. Справа № 344/16879/15-ц. (2021). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949>.
- Постанова від 19 жовтня 2022 року. Справа № 910/14224/20. (2022). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107476264>.
- Постанова від 04 липня 2018 року. Справа № 653/1096/16-ц. (2018). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538>.
- Постанова від 13 липня 2022 року. Справа № 199/8324/19. (2022). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624089>.
- Постанова від 14 листопада 2018 року. Справа № 183/1617/16. (2018). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.
- Постанова від 28 листопада 2018 року. Справа № 504/2864/13-ц. (2018). Велика палата Верховного Суду. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>.
- Постанова від 27 листопада 2019 року. Справа № 203/3937/16-ц. (2019). Верховний Суд. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86400818>.
- Цивільний кодекс України. (2003). Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

References

- The Land Code of Ukraine. (2001). Law of Ukraine dated 25.10.2001. № 2768-III [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
- Pilkov, K. M. (2021, March 26). Review of approaches to determining effective ways to protect ownership of real estate [Presentation at the conference]. *State registration of property rights to immovable property and their encumbrances: the latest practice of the Supreme Court* [in Ukrainian]. https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Pilkov.pdf.
- Resolution of December 14, 2021. Case No. 344/16879/15-ц. (2021). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949>.
- Resolution of October 19, 2022. Case No. 910/14224/20. (2022). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107476264>.
- Resolution of July 04, 2018. Case No. 653/1096/16-ц. (2018). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538>.
- Resolution of July 13, 2022. Case No. 199/8324/19. (2022). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624089>.
- Resolution of November 14, 2018. Case No. 183/1617/16. (2018). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.
- Resolution of November 28, 2018. Case No. 504/2864/13-ц. (2018). Grand Chamber of the Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>.
- Resolution of November 27, 2019. Case No. 203/3937/16-ц. (2019). The Supreme Court [in Ukrainian]. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86400818>.
- Civil Code of Ukraine. (2003). Law of Ukraine dated 16.01.03. No. 435-IV [in Ukrainian]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

Отримано редакцією журналу / Received: 13.09.24
Прорецензовано / Revised: 10.10.24
Схвалено до друку / Accepted: 01.11.24

Heorhii KHARCHENKO, DSc (Law), Prof.
ORCID ID: 0000-0002-4525-2805,
e-mail: georgkhar@gmail.com
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

THE CONCEPT OF BOOK POSSESSION IN PROPERTY VINDICATION

B a c k g r o u n d . *Recently, the Supreme Court introduced the concept of book possession into the judicial practice of Ukraine, which significantly changed the previous approach to determining the criterion of a person's possession of real estate. This innovation is both supported and criticized by legal scholars. Naturally, there is a need to determine the feasibility of such changes, find their legal origins and reasons, and conduct a critical analysis for this purpose accordingly.*

M e t h o d s . *To achieve the purpose of the study, the author used the following methods: formal and logical, dialectical, and comparative.*

R e s u l t s . *The author emphasizes that, in contrast to the traditional approach, when in cases of property vindication, possession was determined solely on the basis of the fact of physical possession of a thing, possession of real estate may be confirmed by the fact of state registration of the right to this property in accordance with the procedure established by law in the new concept of book possession.*

The change in the previous concept of property vindication has naturally changed the law enforcement practice of considering this category of court cases. Currently, in a situation where, for example, the property rights are registered to the plaintiff, and the de facto possessor of the property is the defendant, the Supreme Court sees the proper way of protection is not a vindicatory action, as it was before, but a negatory action, since the presence of an entry in the state register indicates, in the court's opinion, that possession of the property has not been violated.

Such a paradigm shift has various consequences for law enforcement practice, particularly the fact that, according to the Supreme Court's conclusion, the statute of limitations does not apply to a negatory action. In contrast, the opposite is true for a vindicatory action.

C o n c l u s i o n s . *The concept of book possession eliminates the distinctions between vindicatory and negatory actions. It is not based on any provision of law. Still, it is a free and doctrinal interpretation of civil legislation by the Supreme Court, which, among other things, did not take into account the fact that the State register of real property rights to immovable property by law records a person's property rights to such asset, and not the fact of actual possession of it.*

K e y w o r d s : *the concept of book possession, possession of property, vindicatory action, negatory action, state registration of property rights.*

Автор заявляє про відсутність конфлікту інтересів. Спонсори не брали участі в розробленні дослідження; у зборі, аналізі чи інтерпретації даних; у написанні рукопису; в рішенні про публікацію результатів.

The author declares no conflicts of interest. The funders had no role in the design of the study; in the collection, analyses or interpretation of data; in the writing of the manuscript; in the decision to publish the results.