

Вікторія Юрїївна ЄВКО,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін факультету № 4  
Харківського національного університету внутрішніх справ,

кандидат юридичних наук, доцент

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5871-803X>

## ПОСЕКОРНИЙ ЗАХИСТ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Володіння як інститут має глибоке коріння, яке бере початок у нормах римського права та творах римських юристів, де були сформульовані основні постулати поняття «володіння» та його захисту, які були сприйняті наступними правовими системами багатьох країн Європи. У ЦК України володіння визначається як самостійне право на чужі речі. У ст. 397 ЦК України надане визначення володіння. Проте, терміни, які вживаються у даній статті є різними за своєю юридичною природою: право володіння чужим майном та фактичне володіння чужим майном. Під першим розуміють володіння, яке ґрунтується на правовій основі, має правовий титул. Другим терміном прийнято позначати будь-яке володіння, тобто і те, що базується на законі або договорі (титульне володіння), і таке, що засвідчує сам факт володіння. Воно не має ніякої правової основи чи будь-якої іншої правової підстави. Таке володіння у юридичній літературі прийнято називати безтитульним володінням [1, с. 666]. Безтитульне володіння, яке являє собою факт знаходження майна у певної особи є фактом, а не правом. Таким чином, при регламентації володіння як речового права на чуже майно законодавець не здійснив до кінця розмежування термінів «право володіння» та «фактичне володіння». У ч. 1 та 3 зазначеної статті володіння розглядається в якості факту, а у ч. 2 цієї ж статті володіння визначається як право.

У доктрині цивільного права володіння зазвичай розуміється як фактичне панування особи над річчю. Отже, саме володінню фактичному мають бути присвячені статті глави 31 ЦК України, оскільки саме це володіння потребує детальної регламентації та нормативного врегулювання. Інші види володіння уже врегульовані з огляду на те, що вони є не чистими конструкціями і напряду пов'язані чи то з інститутом власності, чи з договірними відносинами, які передбачають володіння речами.

Законодавством встановлено два види підстав, за яких виникає право володіння чужим майном: договір та закон. Проте дані акти є за ст. 398 ЦК України підставами для виникнення права володіння, в той час як фактичне володіння виникає на інших підставах, які як встановлені, так і не встановлені у законі. Такими підставами виникнення фактичного володіння нерухомими речами є придбання нерухомого майна у особи, яка не мала права його

відчужувати, якщо воно не може бути витребуване власником (ст. 330); створення нерухомої речі (ст. 331); переробка речі (ст. 338). До тих пір доки право власності на нерухоме майно не буде оформлене належним чином особа має вважатися його володільцем.

Крім того, практика свідчить і про наявність інших підстав виникнення фактичного безтитульного володіння: припинення дії договору, коли власник з якихось причин не вимагає повернення майна; визнання недійсними низки правочинів, якщо особа, яка фактично тримає майно у себе не була стороною у недійсному правочині; спливу строку позовної давності для пред'явлення віндикаційного позову; неможливість для власника витребувати майно з чужого незаконного володіння; несвочасне оформлення права на спадщину або відсутність спадкоємців; неналежне оформлення права власності на нерухоме майно; заволодіння беззаявним нерухомим майном; безвісна відсутність власника; неправомірність документів, які посвідчують право власності на нерухоме майно тощо.

Таким чином, на практиці виникають ситуації, коли особа вимушена фактично володіти нерухомим майном не маючи ніякого правового титулу. Таке володіння також може бути порушене і потребувати захисту. Хоча ЦК України запровадив нові для української правової системи положення, які передбачають спеціальний правовий захист безтитульного володіння, проте виходячи зі змісту ст. 400 ЦК України добросовісний володільець не має широкого спектру засобів захисту, передбачених ст. 396 ЦК, а обмежений лише можливістю наданою йому цією статтею, відповідно до якої він має право пред'явити позов про витребування майна від недобросовісного володільця. Такий захист є дещо обмеженим, оскільки: а) надається лише проти недобросовісного володільця, але не проти власника; б) ЦК України не передбачає також можливості самозахисту незаконного володіння, оскільки ст. 19 ЦК допускає самозахист лише проти порушень і протиправних посягань на суб'єктивне цивільне право; в) відповідно до ст.ст. 344, 400 ЦК України, змістом позовної вимоги може бути лише витребування майна з чужого незаконного володіння.

Втім система норм щодо захисту фактичного володіння розроблена ще здавна. Класичний володільницький захист походить від давньоримських преторських інтердиктів спрямованих на утримання існуючого володіння; повернення володіння втраченого насильницьким способом чи таємно; встановлення володіння вперше. За загальним правилом такий захист у римсько-му праві мав місце по відношенню до нерухомого майна.

Сьогодні через відсутність належних наукових досліджень вітчизняної науки цивільного права та практики застосування відповідних норм ЦК України, аналіз відносин, що виникають в процесі захисту незаконного володіння нерухомим майном значно утруднюється.

Досліджена нами судова практика застосування положень ст. 400 ЦК України свідчить про те, що вони застосовуються, як правило, для захисту власником своїх порушених прав в тому разі, якщо майно опинилося у незаконного володільця з волі власника. При відпадинні підстави для володіння майном у

особи, якій майно було передане власником, така особа стає недобросовісним незаконним володільцем, проте власник не може витребувати в неї майно за допомогою виндикаційного позову, оскільки сам передав майно такій особі. Доки що не зустрічається справ про витребування нерухомого майна від недобросовісного володільця добросовісним. Проте, на наш погляд, це тільки питання часу і така практика має з'явитися з огляду на те, що випадки виникнення незаконного добросовісного володіння стали частішими.

Велике значення для даного дослідження має юридична характеристика володільницького (посесорного) позову.

З точки зору традиційної класифікації позови про захист володіння як такі, що мають своєю метою спонукати відповідача до повернення відібраної речі, відносяться до позовів про присудження. В якості предмета володільницького позову виступає повернення нерухокої речі, а в якості об'єкта – сама нерухома річ (квартира, житловий будинок, земельна ділянка), володіння якою намагається захистити позивач.

Підставою володільницького позову є факт наявності спірної речі у володінні позивача, а також факт позбавлення його володіння. Саме ці факти і повинні бути доведені або спростовані в ході посесорного процесу. З урахуванням сказаного, коло обставин, що підлягають доказуванню при розгляді володільницького позову, включає в себе фактичне володіння позивача спірною нерухомою річчю до позбавлення володіння; вилучення речі відповідачем; наявність або відсутність у діях відповідача ознак самозахисту права, яке має доводитись відповідачем. Якщо володільницький позов пред'являється до особи, яка не причетна до позбавлення позивача володіння, у фактичному володінні якої на момент пред'явлення позову виявився предмет спору, суд встановлює наявність або відсутність ознак самозахисту права в діях особи, що позбавила позивача володіння.

Невід'ємною рисою володільницького позову є його провізорний, тобто попередній характер результату його розгляду. Це означає, що він не має преюдиціального значення для суду, що розглядає спір з приводу того ж предмета у межах подальшого захисту права власності. Значення встановлених судом фактів, що не потребують повторного доказування в межах петиторного процесу, слід визнати лише за доведеними в ході розгляду володільницького позову обставинами: наявність нерухокої речі у фактичному володінні, позбавлення володіння, наявність чи відсутність в них ознак самозахисту права.

Позивачем у посесорному процесі виступає особа, чие право володіння порушено позбавленням володіння (давнісний або інший фактичний володільець). Володільницький позов про повернення володіння може бути пред'явлений лише до особи, що здійснює фактичне володіння в момент пред'явлення позову.

ЦК України для пред'явлення володільницького позову щодо нерухомого майна встановлюється загальний строк позовної давності 3 роки, обчислення якого підпорядковується загальним правилам про початок обчислення позовної давності. Встановлення такого тривалого строку позовної давності для пред'явлення володільницьких позовів на думку О. В. Коновалова навряд чи

виправдано з урахуванням оперативного характеру володільницького захисту як його найважливішої властивості [2, с. 162]. Ми підтримуємо зазначену позицію і вважаємо за доцільне встановити для володільницьких позовів спеціальний строк позовної давності тривалістю в один рік, як це має місце в німецькому та швейцарському законодавствах.

Таким чином, правові підстави для захисту фактичного володіння встановлені ст. 400 ЦК України. Проте на сьогоднішній день, не дивлячись на ефективність посесорного захисту володіння, добросовісними володільцями позови про витребування нерухомого майна до недобросовісних володільців практично не пред'являються. На наш погляд, це пояснюється тим, що, по-перше, інститут посесорного захисту володіння є новим для українського правового поля, по-друге, зазначений інститут є досить суперечливим та обмеженим у порівнянні з класичним посесорним захистом, який був відомий з часів Римської імперії. Проте, після внесення відповідних змін до норм ЦК України, які регулюють відносини щодо володіння, фактичне володіння має отримати надійний захист за допомогою посесорного позову, що прискорить вирішення спорів, які виникають при порушенні речових прав на нерухоме майно.

#### **Список бібліографічних посилань:**

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ : Юрінком Інтер, 2008. Т. 1. 832 с.
2. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002. 337 с.