

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Києво-Могилянська академія»
Факультет правничих наук
Кафедра приватного прав

Магістерська робота
освітній ступінь – магістр

на тему: **«ВІНДИКАЦІЙНИЙ ПОЗОВ, ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ
ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО»**
**«VINDICATION CLAIM AS A MEANS OF PROTECTING PROPERTY
RIGHTS TO REAL ESTATE»**

Виконала: студентка 2-го року навчання
Спеціальності 081 Право
Балабаш Світлана Віталіївна

Керівник
Музика Леся Анатоліївна
доктор юридичних наук, професор
Рецензент _____
Магістерська робота захищена з оцінкою

Секретар ЕК _____
«____» _____ 20__ р.

Київ 2026

Декларація академічної доброчесності

Я, Балабан Євгенія Віталіївна, студентка
2 року навчання факультету правових наук,
спеціальність „Юридична“, адреса електронної пошти:
s. balabash@ukma.edu.ua;

— підтверджую, що написана мною кваліфікаційно/
магістерська робота на тему: „Виникаючий позов,
як спосіб захисту права відомості на керування
машиною“ відрізняється високим академічним добросовісним
та не містить порушень, передбачених пунктами
3.1.1-3.1.6 Положення про академічну доброчесність
здобувачів НОУКМА від 07.03.2018 року, зі змінами
з цього оповіщення;

— підтверджую, що надала свою електронну
версію роботи в електронною та готовою до
перевірки;

— згодна на перевірку моєї роботи на віро-
гідність критерієм академічної доброчесності, у
будованій системі, у тому числі порівняння з іншими
роботами та формування звіту порівняння за
допомогою електронної системи;

— даю згоду на архівування моєї роботи в
репозиторіях та баз даних університету для
порівняння з іншими майбутніми роботами.

„30“ квітня 2026 року

Балабан Є.В.


ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВІНДИКАЦІЙНОГО ПОЗОВУ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ.....	8
1.1. Поняття та правова природа віндикаційного позову: римське право та сучасне трактування	8
1.2. Сутність і зміст умов застосування витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння.....	16
РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСУАЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИТРЕБУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ.....	25
2.1. Обрання ефективного способу захисту права власності на нерухоме майно	25
2.2. Належний позивач та відповідач у справах про витребування нерухомості.....	46
2.3. Позовна давність у справах про витребування нерухомого майна ..	61
РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ВІНДИКАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ.....	72
3.1. Сучасна модель віндикаційного захисту нерухомого майна у судовій практиці України	72
3.2. Вплив європейських стандартів захисту права власності на формування національної моделі віндикаційного позову	82
ВИСНОВКИ	94
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	101

ВСТУП

Приватноправові відносини у сфері власності базуються на фундаментальних принципах недоторканності права власності, вільного розпорядження майном та рівності суб'єктів, які є наріжними каменями цивільного правопорядку, закладеними ще в римському приватному праві. Ці принципи, еволюціонуючи від класичних концепцій до сучасних норм про речові права, забезпечують стабільність майнових відносин, але водночас обумовлюють неминучість конфліктних ситуацій, коли інтереси власника стикаються з діями третіх осіб, які незаконно володіють або утримують його майно.

Законодавець, керуючись імперативом забезпечення балансу інтересів, намагається запобігти таким конфліктам через встановлення норм, що регулюють захист права власності, зокрема за допомогою речових способів захисту порушеного права власності. З метою забезпечення ефективного захисту права власності та запобігання незаконному утриманню майна, законодавець закріпив у Цивільному кодексі України інститут віндикаційного позову як один із ключових речових способів захисту, корені якого сягають римського *rei vindicatio* - позову про витребування речі від незаконного володільця.

Однак, приватноправові відносини існують об'єктивно, як динамічна система взаємодій суб'єктів, і не обмежуються лише законодавчими приписами, які попри свою всеосяжність, не в змозі уникнути усіх можливих конфліктів, особливо в сфері нерухомого майна, де специфіка об'єктів, їх особливий правовий режим додає складності у застосуванні витребування.

Актуальність дослідження зумовлена широким, але проблемним та концептуально-суперечливим застосуванням віндикаційного позову щодо нерухомого майна в сучасній судовій практиці України, що засвідчує наявність складних правозастосовних та наукових проблем, пов'язаних із неоднозначним розумінням умов застосування віндикації, як класного речового способу захисту, встановленням балансу між стабільністю цивільного обороту та гарантіями

непорушності права власності, витребуванням майна від добросовісного набувача, критеріями оцінки його правового статусу.

Особливе значення тема набуває контексті фундаментальних змін в регулюванні віндикаційного позову щодо нерухомого майна в українському цивільному праві у 2025 році, які мають намір суттєво трансформувати судові підходи до захисту права власності та зумовлюють необхідність глибокого наукового осмислення нової моделі правозастосування.

Актуальність теми посилюють процеси гармонізації українського цивільного законодавства з європейськими стандартами захисту права власності та практика Європейського суду з прав людини, яка акцентує увагу, зокрема України, на дотриманні принципів правової визначеності, пропорційності втручання в право власності та справедливого балансу інтересів власника і добросовісного набувача.

Так, для розвитку цивільно-правової доктрини, удосконалення правозастосування та забезпечення єдності судової практики в умовах контрверсійних змін правового регулювання важливим є аналіз та систематизація правових позицій, наукових доктрин та європейських підходів.

Науково-теоретичну основу цього дослідження складають праці вчених, а саме: Дзера О. В., Кузнєцова Н. С., Луць В. В., Дзера І. О., Щипанова О.О., Пляцко У.М., Каплюх В.О., Романюк Я.М., Майстренко Л.О., Заєць О.І., Кулинич О.П., Третяк Т.О., Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю., Ріпенко А.І., Калаур І.Р. та інші.

Об'єктом цього дослідження є приватноправові відносини, що виникають у зв'язку із захистом права власності на нерухоме майно шляхом витребування його з чужого незаконного володіння.

Предметом дослідження є віндикаційний позов, як спосіб захисту права власності на нерухоме майно.

Метою цієї роботи є здійснення комплексного дослідження віндикаційного позову як способу захисту права власності на нерухоме майно.

Для досягнення мети було поставлено такі завдання:

1. Дослідити теоретичні основи віндикаційного позову в цивільному праві, зокрема його поняття та правову природу з урахуванням римсько-правового спадку та сучасного трактування;
2. Визначити сутність і зміст умов застосування позову про витребування нерухомого майна;
3. Встановити особливості обрання ефективного способу захисту права власності на нерухоме майно;
4. Проаналізувати суб'єктний склад віндикаційного спору (позивач та відповідач);
5. Дослідити особливості застосування позовної давності у справах про витребування нерухомого майна;
6. Здійснити аналіз сучасної моделі віндикації нерухомого майна у судовій практиці України;
7. Проаналізувати вплив європейських стандартів захисту права власності на формування національної моделі віндикаційного позову.

Методологію дослідження становлять загальнонаукові та спеціально-наукові методи пізнання. Серед загальнонаукових методів історичний метод застосовано для дослідження генези віндикаційного позову від римського rei vindicatio до сучасного регулювання в цивільному праві України. Аналітичний метод використано для розмежування віндикаційного позову з іншими способами захисту права власності та аналізу судової практики з метою виявлення тенденцій її розвитку. Діалектичний метод застосовано для з'ясування правової природи віндикаційного позову, його місця в системі речово-правових засобів захисту та взаємозв'язку з іншими інститутами цивільного права. За допомогою порівняльно-правового методу проаналізовано особливості регулювання віндикації в українському законодавстві з урахуванням європейських стандартів захисту права власності та практики Європейського суду з прав людини. Серед спеціально-наукових методів формально-юридичний метод використано для тлумачення норм Цивільного кодексу України, визначення умов пред'явлення позову, суб'єктного складу, співвідношення

віндикаційного позову з іншими цивільно-правовими інститутами. *Системно-структурний метод* застосовано для аналізу особливостей витребування окремих видів нерухомого майна та впливу реєстраційного режиму на застосування віндикації.

Емпіричну основу дослідження становить практика Верховного Суду, поряд із релевантною практикою Європейського суду з прав людини.

Структура магістерської роботи визначена метою і завданнями дослідження, складається зі вступу, трьох розділів, що включають вісім підрозділів, загальних висновків, списку використаних джерел.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВІНДИКАЦІЙНОГО ПОЗОВУ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

1.1. Поняття та правова природа віндикаційного позову: римське право та сучасне трактування

Стаття 15 Цивільного кодексу України закріплює фундаментальне право кожної фізичної чи юридичної особи на захист своїх цивільних прав та інтересів у разі їх порушення, невизнання або оспорювання. При цьому судовий захист визнається однією з ключових засад цивільного законодавства України (пункт 5 частини 1 статті 3, частини 1 статті 16 Цивільного кодексу України) [1].

У системі інструментів захисту цивільного права особливе місце посідають речово-правові способи захисту, які спрямовані безпосередньо на захист права власності від посягань третіх осіб та не залежать від договірних відносин між сторонами. Серед них особливе місце належить позову про витребування майна з чужого незаконного володіння - віндикаційному позову.

Віндикаційний позов є позовом неволодіючого власника до незаконно володіючого невластника з метою відновлення порушеного володіння шляхом витребування індивідуально-визначеної речі в натурі.

Віндикаційний позов є одним із найдавніших і фундаментальних інструментів захисту права власності в цивільному праві. Його витoki сягають глибин римського приватного права, де він виступав як один із основних способів відновлення порушеного домініуму. Саме в римському праві сформувалася класична концепція віндикації, яка згодом стала основою для розвитку інституту захисту власності в континентальній правовій сім'ї, до якої належить і цивільне право України.

Термін «віндикація» походить від латинського *vindico* - «захищаю, заявляю претензію, вимагаю», а повна назва позову в римському праві - *rei vindicatio* (від *vim dicere* - «оголошую про застосування сили»). Класична римська формула, що відображала суть позову: «*ubi rem meam invenio, ibi vindico*» - «де знаходжу свою річ, там її і віндикую». Це означало, що власник

мав право витребувати свою річ від будь-кого, хто нею незаконно володів, незалежно від добросовісності володільця [2, с. 163].

У найдавніші часи римське право передбачало для віндикації особливу ритуальну процедуру - змагання двох претендентів за одну й ту саму річ щодо того, чиє право є сильнішим (*legis actio sacramento in rem*). Кожен із них, стверджуючи своє право, символічно торкався речі жезлом, який називався віндиктою (*vindicta*). Саме від цього жесту й походить назва позову. Позивачем у віндикаційному позові виступав власник, який зберіг квіритарне право власності на річ, але з певних причин втратив її фактичне володіння (наприклад, річ була викрадена, загублена або передана іншій особі на тимчасове користування, а та відмовляється її повернути). Відповідачем була особа, яка на момент пред'явлення позову фактично володіла цією чужою річчю без законної підстави [3].

Особливістю класичного римського права була так звана необмежена віндикація: відповідачем був той, хто володів річчю (незалежно від правової підстави) на момент заявлення позову [4, с. 478].

Віндикація могла бути застосована щодо права на тілесні речі (*res corporales*) та на права *in re* [5, с. 766].

Зазвичай позивач вдавався до *rei vindicatio* після програшу в посесорному процесі (за інтердиктами) [6].

Посесорний процес був швидкою процедура в римському праві, яка розглядалася за допомогою так званих інтердиктів (судових наказів претора). Вона не вирішувала питання "чия це річ за правом власності?", а лише захищала фактичне спокійне володіння. Тобто суддя дивився: хто зараз тримає річ у руках без явного насильства чи обману? Якщо хтось володів речами спокійно та відкрито тривалий час, зазвичай щонайменше рік. Тоді претор захищав це володіння. Він видавав спеціальний інтердикт. Цей механізм надавав володільцю потужний захист. Навіть без права власності він мав сильний захист. Тому в переважній більшості випадків володілець виграв справу про захист володіння. Тому часто за цією процедурою користували віндикацією [3].

За правом Юстиніана цивільний власник міг позиватися до справжнього володільця. Він також міг позиватися до фіктивних володільців. Це були особи, які шахрайськи позбулися володіння. Вони робили це, щоб уникнути віндикації [6].

Якщо відповідач заперечував власність позивача, позивач мусив довести набуття її відповідно до норм *ius civile* від попереднього квіритарного власника. Це могло бути складним за певних обставин, і в такому разі позивач міг уникнути цього, скориставшись іншим позовом - *actio Publiciana in rem*, у якому йому слід було довести. Він володів річчю до її позбавлення. Ці умови зазвичай призводили до давності (*in condicione usucapiendi*) [7].

Процедура значно залежала і різнилась у відповідності до виду речей, що витребовуються.

Позови *in rem* на рухомі речі та живі істоти (*mobilia et moventia*), які можна було привести до претора, заявлялися таким чином: претендент (*qui vindicabat*), тримаючи жезл (*festuca*), торкався речі (наприклад, раба) і промовляв: «*Hunc ego hominem ex jure Quiritum meum esse aio secundum suam causam sicut dixi. Ecce tibi vindictam imposui*» («Цю людину я заявляю своєю за правом квіритів відповідно до своєї підстави, як я сказав. Ось я наклав віндикту»). Потім він покладав жезл на річ. Суперник (*adversarius*) повторював ті самі слова й дії. Цей символічний акт накладання руки на річ називався «*in jure manum conserere*» і сягав часів XII таблиць. Претор наказував: «*Mittite ambo hominem*» («Відпустіть обидва цю людину»), і претенденти відпускали річ. Перший віндикант запитував: «*Postulo anne dicas qua ex causa vindicaveris*» («Прошу, скажи, з якої підстави ти віндикував»). Суперник відповідав: «*Jus feci sicut vindictam imposui*» («Я вчинив право, як наклав віндикту»). Далі перший переходив до *sacramentum* - парі щодо права: «*Quando tu injuria vindicavisti, quingentos aeris sacramento te provoco*» («Оскільки ти віндикував несправедливо, викликаю тебе на *sacramentum* у 500 асів»). Суперник відповідав: «*Similiter ego te*». Претор тимчасово визнавав одну зі сторін володільцем і зобов'язував її надати поруку (*praedes*) супернику за річ та плоди (*litis et vindiciarum*). Від обох

сторін претор брав заставу на суму *sacramentum*: сторона, яка програла, втрачала її як штраф на користь держави (*in publicum cedebat*). Спочатку суми вносилися *in sacro*; переможець забирав свою назад, а внесок переможеного йшов до аерарію [7].

Загалом, у період легісакційного цивільного процесу позов треба було пред'являти перед судом таким чином, щоб він повторяв словесну норму закону, на який посиалася особа у своїй справі, інакше вона її програвала. Нерідко словесне озвучування своїх претензій буквально до норми закону повинно було супроводжуватися певними жестами [8].

Якщо ж спір стосувався нерухомої речі, наприклад земельної ділянки, претенденти спочатку з'являлися перед претором (*in iure*) і взаємно викликали один одного вийти на місце спору в присутності свідків, де кожен символічно заявляв свої права. За часів Закону XII таблиць, магістрат особисто супроводжував сторони на ділянку, щоб завершити ритуал *in iure*. Однак цей звичай, придатний для ранньої епохи з невеликою територією міста, згодом став незручним. Тому з'явилася нова практика: один претендент формально виганяв іншого з землі - це називалося *vis civilis*. Надалі римляни пішли далі у спрощенні: замість справжньої земельної ділянки в суді використовували умовний символ - звичайну грудку землі чи фрагмент колони, який представляв усю спірну територію. Аналогічно для рухомих речей часто приносили лише частину, що представляла ціле, і віндикація відбувалася так, ніби повний об'єкт був присутній. Іноді церемонію *deductio* проводили безпосередньо на ділянці перед приходом *in ius*, а потім у суді лише імітували похід туди й назад. Ця еволюція форми, що відбулася «*contra Duodecim Tabulas, tacito consensu*» (всупереч XII таблицям, за мовчазною згодою), дала початок виразу «*ex iure manum conserere*»: одна сторона викликала іншу з суду (*ex iure*) для «накладання руки на спірну річ»; сторони нібито йшли на місце, брали грудку землі й поверталися до претора в місто, після чого ця грудка вважалася еквівалентом усього поля [7].

Саме доведення права власності позивачем часто було вкрай складним. Якщо він набув річ від попередника, то мусив довести, що той попередник також

був власником на момент передачі. А якщо той набув ще у іншого власника, то потрібно було довести і його власність і т.д. Це могло призводити до нескінченного ланцюжка доказів, який середньовічні юристи жартівливо називали «диявольським доказом» (*probatio diabolica*). Згодом інститут давності (*usucapio*) значно полегшував тягар доказування для власника. Гай висловився з цього приводу: «Той, хто збирається позиватися про річ, повинен спершу подумати, чи не може він одержати володіння за якимось інтердиктом. Бо значно зручніше самому володіти і перекласти тягар позивача на противника, ніж позиватися, коли річ у володінні противника» [3].

Якщо відповідач відмовлявся захищатися в суді, претор просто передавав річ позивачеві [6].

Якщо відповідач відмовлявся передати спірну річ, позивач міг оцінити під присягою (*iuramentum in litem*) цінність, яку для нього становило фактичне повернення (*litis aestimatio*); відповідача присуджували сплатити цю суму, але він зберігав річ. Лише пізніше (за Юстиніана) було виконання безпосередньо щодо самої речі, що здійснювалось державними посадовцями [7].

Якщо особа, що тримає майно, програвала, то мусила повернути не лише річ, а також усі плоди. Крім того останній ніс майнову відповідальність за умисну шкоду, заподіяну речі до моменту формального “засвідчення спору” між сторонами в суді, та за навмисну й необережну шкоду після цього моменту. Відповідальність відповідача за плоди та шкоду в період до *litis contestatio* залежала від того, чи володів він річчю добросовісно (вважаючи себе її власником), чи недобросовісно. Римське право дозволяло добросовісним володільцям (але, як правило, не недобросовісним) вимагати компенсації за корисні покращення та відшкодування необхідних витрат [6].

Отже, віндикація у римському праві сформувалася як урочистий, формалізований і водночас фундаментальний речово-правовий засіб захисту квіритарної власності, що надавав власнику можливість витребувати індивідуально визначену річ від будь-якого незаконного володільця незалежно від його добросовісності. Еволюціонуючи від архаїчної ритуальної процедури із

символічним накладанням віндикти до більш гнучких формулярних та посткласичних механізмів, цей позов зберіг свою сутність - пріоритет титулу власника над фактичним володінням. Водночас вищенаведене свідчить про високий рівень розробленості інституту, який став історичною основою сучасної моделі віндикаційного захисту.

Сучасне цивільне право континентальної традиції, зокрема українське, зберегло римську, класичну основу віндикації, але трансформувало її, адаптувавши до реалій ринкового обігу, захисту добросовісних набувачів і балансу інтересів.

Віндикація зараз застосовується тоді, коли у власника зберігається право власності, але він не може його здійснювати, оскільки річ вибула з його володіння і перебуває у неправомірному (незаконному) володінні іншої особи. При цьому, між сторонами не має бути зобов'язально-правових відносин.

З вимогою про витребування майна з чужого незаконного володіння можуть звертатись не лише власники, а й інші особи, у яких майно власника перебувало у законному володінні за відповідним титулом, хоча з розвитком економіки та права трансформувалось поняття самого власника (чи володільця), до яких тепер належать і небіологічні істоти, як юридичні особи).

Водночас, сучасна модель віндикації ґрунтується на принципі справедливого балансу інтересів, де захист первісного власника поєднується з охороною довіри добросовісного учасника цивільного обороту. Сучасний підхід відображає відхід від концепції абсолютної непорушності права власності до його функціонального розуміння у системі приватноправових цінностей. Законодавець, встановлюючи обмеження щодо витребування майна, фактично визнає, що стабільність майнового обігу та правова визначеність мають не менш вагоме значення, ніж формальна безперервність титулу. У цьому контексті добросовісність набувача розглядається не як другорядна обставина, а як самостійний юридичний факт, що впливає на можливість застосування речово-правового способу захисту.

Відтак віндикація у сучасному праві виступає не механічним інструментом повернення речі, а складною правовою конструкцією, яка передбачає оцінку сукупності обставин набуття майна, характеру правочину, поведінки сторін та ступеня втручання у майнову сферу кожного з учасників, що свідчить про інтеграцію принципів добросовісності, розумності та пропорційності у механізм захисту права власності.

У римському праві віндикаційний позов захищав право власності і майно поверталось власнику у будь-якому випадку, незалежно від того, добросовісним чи недобросовісним був володілець [9, с.102].

Натомість, сьогодні розвиненою є концепція добросовісного набувача, яка була інтегрована в законодавство і стала підставою обмежень витребування майна, зокрема віндикаційного імунітету. Законодавець, прагнучи забезпечити баланс між інтересами первісного власника та стабільністю цивільного обороту, передбачив випадки, коли майно не може бути витребуване у особи, яка набула його за відплатним договором і не знала та не могла знати про відсутність права у відчужувача.

Сучасне трактування віндикації у праві деяких країн також зазнало змін в розумінні незаконного володіння, а точніше самого «володіння». Така зміна найбільш помітна щодо нерухомих об'єктів, де традиційне фактичне панування над річчю поступово витісняється реєстраційними аспектами.

Історично саме поняття володіння сягає давньоримського права. Римські правознавці пояснювали походження терміна *possessio* (володіння) через зв'язок зі словом *sedere* - «сидіти», «осідати». Вони вважали, що володіння по суті означає поселення на землі, закріплення на ній, оскільки річ природним чином утримується тим, хто на ній перебуває чи «сидить» як володар. Володіння визначалося як фактичне становище, яке не могло мати ніяких юридичних наслідків, тому що не ґрунтувалося на будь-якому праві [10].

У правовій доктрині Європи XVIII–XIX століть склалися дві ключові теорії володіння. Згідно з концепцією Фрідріха Карла фон Савіньї, володіння (*possessio*) утворюється двома обов'язковими елементами: *corpus* - фактичним

фізичним контролем над річчю та *animus* - свідомим наміром поводитися з нею як із власною. Крім того, він розрізняв самотійне володіння та похідне - так зване держання (*detentio*), яке здійснюється на підставі волі іншої особи. Натомість Рудольф фон Єрінг вважав головним саме *corpus*, але трактував його не як просте фізичне утримання, а як зовнішньо виражене, видиму правову ситуацію володіння, яка виступає підставою та водночас презумпцією права власності. Підхід Савіньї глибше вплинув на французьку цивільно-правову традицію, тоді як погляди Єрінга стали визначальними для німецької правової школи. [11, с. 87].

Однак, саме з німецької (австро-германської) традиції в XIX столітті виникла концепція так званого книжного володіння (нім. *Buchbesitz*). Її ключова ідея полягає в наданні пріоритету реєстраційному запису в поземельній книзі (а в сучасних системах - у державному реєстрі) перед фізичним володінням нерухомістю.

В німецькому праві ця концепція набула законодавчого закріплення у Німецькому цивільному уложенні (§§ 891–899) [12], як і у Австрії - *Allgemeines Grundbuchsgesetz* [13], Швейцарії в *Zivilgesetzbuch* та ін. Натомість в Україні така концепція сформувалась через судові рішення.

Підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що віндикаційний позов залишається одним із фундаментальних речово-правових механізмів захисту права власності в цивільному праві. Його історичні витоки сягають римського приватного права, де *rei vindicatio* була універсальним інструментом відновлення домініуму за принципом «*ubi rem meam invenio, ibi vindico*». Сучасне розуміння віндикації зберегло класичну основу, адаптувавши її до континентальної традиції з урахуванням захисту добросовісних набувачів, розширення суб'єктного складу, трансформації у розумінні володіння нерухомим майном. Віндикаційний позов, попри еволюцію правових доктрин і адаптацію до сучасних умов майнового обігу, зберігає статус універсального та одного з основних речово-правового інструменту захисту права власності на нерухомість.

1.2. Сутність і зміст умов застосування витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння

Відповідно до статті 55 Конституції України та 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Водночас, право на судовий захист, як право особи вимагати від суду винесення рішення про захист порушених прав, реалізується за певних умов, тобто за існування конкретних юридичних підстав і процедур [14],[15]. Застосування будь-якого способу захисту має свої особливості, зумовлені, зокрема специфікою матеріальних відносин, об'єкта захисту, характеру порушення та необхідністю реального відновлення порушених прав.

Так само і позов про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов), як один з ключових способів захисту права власності в цивільному праві України, не є безумовним, оскільки залежить від наявності сукупності умов, що визначають допустимість його застосування у конкретних правовідносинах, щодо конкретного порушеного права, а також слугують необхідною підставою для розгляду справи та ухвалення судом законного й обґрунтованого рішення. Визначення таких умов є не лише теоретичним завданням, а й практичною передумовою правильної кваліфікації спору. Саме тому ключове значення має чітке визначення умов, за наявності яких віндикаційний позов може бути застосований і задоволений судом.

Аналіз наукової літератури свідчить, що науковці до умов застосування віндикації (або пред'явлення позову про витребування майна) відносять перш за все:

1. наявність права власності (позивач повинен довести, що він є власником майна, яке витребується);
2. незаконне володіння (майно знаходиться у володінні відповідача без правових підстав);
3. індивідуалізованість майна (майно, яке витребується, повинно бути індивідуально визначеним [16]).

У деяких дослідженнях дещо ширше формулюються умови віндикації - майно вибуло з володіння власника або титульного володільця, тобто вони втратили фактичну можливість здійснювати над ним фізичне панування та контроль; ця річ фактично перебуває у володінні іншої особи — незаконного володільця; предметом спору є індивідуально визначена річ, яка існує в натурі (конкретна, а не родова); між позивачем і відповідачем відсутні зобов'язальні (договірні чи інші відносні) правовідносини щодо цього майна, оскільки віндикація належить до речово-правових способів захисту права власності [17, с. 88].

Суди у роз'ясненнях наводять умови, як вимоги яких потрібно дотримуватися під час подачі віндикаційного позову: майно повинно бути збережено в натурі; на момент подачі заяви одна сторона є власником майна; між двома сторонами немає домовленості; майно знаходиться не під спором; є всі підстави вважати, що у позивача є права на володіння майном; майно є повністю юридично відокремленим [18]. Майже ідентично у своїх постановках послідовно зазначає Верховний Суд: позивач є власником майна, який фактично втратив володіння річчю; відповідач є незаконним володільцем; власник і володілець не перебувають у договірних відносинах; предметом позову може бути тільки індивідуально визначена річ, яка на момент розгляду спору повинна існувати в натурі [19].

Так, у доктрині та судовій практиці сформовано відносно сталу систему основних умов застосування віндикаційного позову. Водночас, віндикація нерухомості характеризується певною специфікою об'єкта, як і її реалізація, разом з тим, умови застосування способу захисту є комплексною категорією, що вимагає системного підходу.

У широкому розумінні умови застосування віндикаційного способу захисту можна сформулювати так - сукупність матеріально-правових і процесуальних передумов, за наявності яких у потерпілого суб'єкта виникає право скористатись віндикацією, а суд може задовольнити віндикаційну вимогу та забезпечити повернення майна першому.

Умови застосування віндикації загалом відображають специфіку самого способу захисту, а їх сукупність є необхідною передумовою для того, щоб постраждалий суб'єкт міг нею скористатись і реально захистити своє право.

Так, нормативною основою визначення умов застосування віндикаційного позову є положення статті 387 ЦК України, відповідно до якої власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, заволоділа ним, що загалом відповідає класичному розумінню віндикації [1].

Безпосередньо із класичного римського розуміння віндикації та норм чинного законодавства і впливають матеріально-правові умови застосування та реалізації віндикаційного позову, лише за наявності яких в особи виникає саме суб'єктивне право вимагати витребування майна з чужого незаконного володіння. Матеріально-правові умови відображають зміст і межі самого речового права, визначають допустимість застосування віндикації як способу захисту права власності, матеріальні умови встановлюють, чи існує порушене право власності та чи підлягає воно відновленню шляхом повернення майна в натурі.

Тому, матеріально-правові умови застосування позову про витребування нерухомого майна можна сформулювати наступним чином:

1. Наявність у позивача права власності або іншого титульного володіння на спірне нерухоме майно на момент подання позову.

Мається на увазі наявність правової підстави, титулу на спірне майно (враховувати, що державна реєстрація є лише офіційним визнанням та підтвердженням державою самого факту виникнення речового права [20]).

2. Позбавлення позивача володіння нерухомим майном.

Важливо враховувати, що згідно із актуальною на момент написання цього дослідження практикою Верховного Суду володіння нерухомістю підтверджується його державною реєстрацією [21], а не фактичним заволодінням (див. «книжкове володіння» у 1.1. Поняття та правова природа віндикаційного позову: римське право та сучасне трактування та 1.2 Місце

віндикаційного позову у системі способів захисту цивільних прав). Тому, як позбавлення позивача володіння нерухомим майном, треба розцінювати неправомірну державну реєстрацію за відповідачем належного позивачеві майна, навіть попри подальше фактичне володіння/проживання у ньому.

3. Володіння відповідачем спірним нерухомим об'єктом.

Як уже зазначалось вище, згідно з концепцією книжкового володіння, відповідач є зареєстрованим володільцем спірного майна, навіть якщо фактично доступу до нього немає.

4. Відсутність правової підстави для володіння відповідачем.

Майно у володінні відповідача, але при цьому, враховуючи положення статті 11 ЦК України та усю множинність підстав, таке володіння не ґрунтується на правомірній підставі. Водночас, документ, договір, що посвідчує право на це майно може бути наявним у відповідача, нерухомість зареєстрована за ним у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але правова підстава на майно відсутня, а правовий титул належить іншій особі, від якої майно незаконно вибуло (про що останній набувач може і не знати).

5. Індивідуальна визначеність нерухомого майна.

Об'єктом віндикаційного позову виступають виключно індивідуально визначені речі - тобто майно з чітко окресленими індивідуальними ознаками або ж об'єкти, які, попри наявність родових характеристик, отримали індивідуалізацію певним способом [22]. Щодо нерухомого майна його індивідуальність забезпечується комплексом фізичних параметрів, серед яких насамперед місце розташування, конфігурація, площа, габарити та інші конкретні показники, притаманні саме цьому об'єкту. Саме ця сукупність характеристик формує унікальні риси нерухомості, дозволяючи чітко відрізнити один об'єкт від іншого та однозначно його ідентифікувати. Існування нерухомості в натурі.

Об'єкт (земельна ділянка чи будівля) має бути збереженим у ідентифікованому вигляді з кадастровим номером, без знищення чи переробки, що дозволяє його витребувати фізично та зареєструвати за власником [23].

6. Відсутність між позивачем та відповідачем зобов'язальних відносин.

Умова впливає безпосередньо з місця віндикації у системі способів захисту цивільних прав та її кваліфікації, як речово-правового способу захисту. Відповідач має володіти нерухомим майном за відсутності зобов'язальних правовідносин між ним та позивачем (за наявності таких захист порушеного права здійснюється зобов'язально-правовими, а не віндикаційним способами) [24].

Загалом, матеріально-правові умови віндикаційного позову окреслюють саму можливість існування вимоги про витребування майна, оскільки визначають наявність у позивача речового титулу, факт його порушення та перебування індивідуально визначеного майна у чужому незаконному володінні, характеризують спірні матеріальні правовідносини.

Водночас, невід'ємну складову механізму примусового захисту права власності становлять певні процесуальні умови, без яких унеможлиблюється можливість суду розглянути позовну вимогу по суті, правильно кваліфікувати спір, належним чином встановити обставини справи та гарантувати реальну виконуваність ухваленого рішення про витребування майна. Процесуальні умови віндикаційного позову визначають можливість та допустимість судового розгляду матеріально обґрунтованої вимоги про витребування майна, оскільки саме вони забезпечують трансформацію речового права у процесуальну форму захисту.

Так, до процесуальних умов застосування віндикації нерухомості можна віднести:

1. дотримання виключної територіальної та предметної підсудності за місцезнаходженням об'єкта нерухомості, що забезпечує зв'язок суду з реєстраційним та правовим статусом майна;
2. правильне формування належного суб'єктного складу сторін із залученням носія речового титулу та особи, за якою зареєстроване спірне право, без чого неможливе відновлення порушеного запису в ДРРП;

3. виконання обов'язку доказування юридично значущих обставин, зокрема незаконності реєстрації права за відповідачем, наявності у позивача речового титулу та індивідуальної визначеності об'єкта, що є підставою для судового втручання у сферу публічної реєстрації;

4. додержання строків позовної давності як прояву принципу правової визначеності та стабільності цивільного обороту нерухомості (застосовується судом лише за заявою відповідача);

5. перевірка належності та ефективності віндикації як способу захисту з огляду на характер спірних правовідносин та відсутність зобов'язального зв'язку між сторонами;

6. дотримання процесуальних вимог до форми, змісту позову та ідентифікації об'єкта нерухомості, необхідних для подальшого виконання рішення у реєстраційній сфері, сукупність яких і забезпечує можливість перетворення матеріального речового права на реальний результат судового захисту [25].

Процесуальні умови застосування віндикаційного позову щодо нерухомого майна становлять собою сукупність вимог цивільного процесуального законодавства, дотримання яких є обов'язковою передумовою для прийняття позовної заяви до розгляду, відкриття провадження у справі, розгляду її по суті та ухвалення законного й обґрунтованого рішення про витребування майна, оскільки порушення хоча б однієї з них тягне за собою процесуальні наслідки у вигляді повернення позову, залишення без розгляду або відмови в задоволенні позовних вимог.

Так, застосування віндикаційного позову щодо нерухомого майна не зводиться до формальної наявності права власності, а ґрунтується на системі взаємопов'язаних матеріально-правових умов, які відображають особливості речового режиму нерухомості в умовах публічної реєстрації прав, зокрема концепції «книжкового володіння», пріоритету речового титулу над реєстраційним записом та необхідності існування індивідуально визначеного об'єкта в натурі. Розширене розуміння передумов віндикації дозволяє більш

комплексно оцінювати можливість застосування цього способу захисту, як суть спірних правовідносин та порушення, так і специфіку застосування та реалізації віндикації нерухомості. У спорах про витребування нерухомості матеріальні умови не можуть бути реалізовані поза системою спеціальних процесуальних передумов, зумовлених публічно-правовим характером реєстрації прав та принципом правової визначеності цивільного обороту. Виокремлення та систематизація таких процесуальних умов - підсудності, належного суб'єктного складу, специфічного предмета доказування, дотримання позовної давності, належності способу захисту та формалізованих вимог до ідентифікації об'єкта - дозволяє розглядати віндикацію нерухомості як комплексний юридичний механізм, що забезпечує реальний захист суб'єктивного права власника.

Отже, проведений теоретико-правовий аналіз свідчить, що віндикаційний позов є одним із базових інститутів речово-правового захисту права власності, історичні витoki якого сформувалися ще у римському приватному праві. Саме у римській правовій традиції було закладено класичну конструкцію *rei vindicatio* як позову власника, спрямованого на витребування індивідуально визначеної речі з чужого незаконного володіння. Основними рисами цієї моделі були абсолютний характер захисту права власності, спрямованість на повернення речі в натурі та необхідність доведення позивачем свого права власності на спірну річ. Попри трансформацію правових систем і процесуальних форм, зазначені концептуальні елементи збереглися та стали основою подальшого розвитку віндикаційного захисту у правових системах континентальної правової традиції.

Водночас сучасне цивільне право сприйняло римську конструкцію віндикації не механічно, а у трансформованому вигляді, пристосованому до умов сучасного цивільного обороту. На відміну від класичної римської моделі, де пріоритет титулу власника мав майже безумовний характер, сучасні правові системи враховують необхідність забезпечення стабільності майнового обігу та

захисту довіри добросовісних учасників цивільних правовідносин. Саме тому в сучасному цивільному законодавстві сформовано низку обмежень щодо витребування майна, зокрема правила про захист добросовісного набувача, що відображає прагнення досягти справедливого балансу між інтересами первісного власника та інтересами добросовісного учасника цивільного обороту.

Одночасно з цим розвиток інституту віндикації пов'язаний із доктринальним переосмисленням категорії володіння, яка має визначальне значення для застосування речово-правових способів захисту. Традиційне розуміння володіння як фактичного панування над річчю, що бере свій початок у римському праві та було концептуально розвинуте у класичній цивілістичній доктрині, зберігає своє значення і в сучасному праві. Водночас у відносинах щодо нерухомого майна дедалі більшого значення набуває юридичне підтвердження прав на об'єкт через систему державної реєстрації, що впливає на визначення характеру порушення права власності та вибір належного способу його захисту.

Теоретичні умови застосування віндикаційного позову є комплексною категорією, що поєднує матеріально-правові та процесуальні передумови. До матеріально-правових умов належать: наявність у позивача речового титулу (права власності чи титульного володіння); позбавлення позивача володіння (з урахуванням «книжкового володіння»); володіння відповідачем спірним об'єктом; відсутність правової підстави для володіння відповідачем; індивідуальна визначеність та існування нерухомості в натурі; відсутність зобов'язальних відносин між сторонами. Процесуальні умови охоплюють: дотримання виключної підсудності за місцезнаходженням об'єкта; правильне формування суб'єктного складу; належне доказування юридично значущих обставин; додержання позовної давності; перевірку належності та ефективності способу захисту; відповідність форми та змісту позову вимогам реєстраційної процедури.

Сукупність цих умов відображає специфіку речового режиму нерухомості в умовах публічної реєстрації прав, де пріоритет речового титулу

поєднується з принципом правової визначеності та стабільності обороту. Відсутність хоча б однієї умови унеможлиблює застосування віндикаційного позову як речово-правового засобу захисту. Водночас розширене розуміння передумов дозволяє комплексно оцінювати можливість витребування, враховуючи як суть спірних відносин, так і публічно-правовий характер реєстрації.

Проведений аналіз засвідчує, що віндикаційний позов залишається універсальним і фундаментальним механізмом захисту права власності на нерухомість, який поєднує історичну спадщину римського права з сучасними принципами цивільного законодавства України. Його теоретичні основи та умови застосування формують надійну основу для подальшого практичного дослідження

РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСУАЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИТРЕБУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ

2.1. Обрання ефективного способу захисту права власності на нерухоме майно

Згідно процесуальних вимог обов'язковим елементом позовної заяви є зміст позовних вимог, тобто, спосіб захисту прав або інтересів, передбачений законом чи договором, або інший спосіб захисту, який не суперечить закону [25].

Під способами захисту суб'єктивних цивільних прав суди розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на порушника [26]. Тобто, це конкретна вимога позивача, яку він ставить до відповідача, і просить перед судом її застосувати.

Вибір способу захисту у судовій справі має фундаментальне значення, оскільки саме він визначає правову природу позовних вимог, межі судового розгляду, обсяг доказування, застосовувані норми матеріального та процесуального права, а головне можливість і спосіб відновлення суб'єктивних прав.

Суд, обираючи спосіб захисту цивільного права, який запропонував позивач, зобов'язаний забезпечити, щоб застосоване рішення відповідало принципам верховенства права та реально сприяло досягненню мети цивільного судочинства. Зокрема, суд має відновити порушене, оспорене чи невизнане суб'єктивне право в тому обсязі та стані, в якому воно існувало до порушення або, якщо повне відновлення права виявляється неможливим, - надати позивачеві адекватну компенсацію за завдану шкоду чи втрачені можливості. [27].

Так, Верховний Суд виснував, що цивільні право чи інтерес можуть бути захищені судом не у будь-який спосіб, а конкретним - належним і ефективним [28].

Категорія ефективного способу захисту згідно практики Верховного Суду полягає в його дієвості та здатності реально поновлювати порушене право чи

інтерес, враховуючи зміст порушення, правову природу відносин та процесуальну економію.

Відповідно, не є ефективним засобом юридичного захисту таке судове рішення про задоволення позову, яке: (а) не дозволяє захистити, відновити відповідне право або інтерес позивача; (б) створює передумови для іншого судового процесу, у якому має відбутися такий захист або відновлення (встановлює факти, які сторони можуть надалі використовувати як преюдиційні, або на підставі яких можливий перегляд іншого судового рішення, що набрало законної сили, за нововиявленими обставинами); (в) об'єктивно неможливо виконати, хоча зміст спірних правовідносин зумовлює потребу у судовому рішенні, що підлягає виконанню [29].

На цих підставах суди (попри спірність у зв'язку відсутністю у процесуальному законодавстві відповідної норми і оціночності категорії) мотивують відмову в задоволенні позову неефективністю обраного позивачем способу захисту.

Практика Верховного Суду щодо ефективності способів захисту суттєво розвинулася, зокрема і у справах про віндикаційні позови щодо нерухомості - одного з найпоширеніших інструментів захисту права власності.

Цивільний кодекс України передбачає низку способів захисту права власності, у тому числі на нерухоме майно. Зокрема, це: визнання права власності (стаття 392); витребування майна із чужого незаконного володіння, у тому числі від добросовісного набувача (статті 387, 388); усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном (стаття 391); заборона вчинення дій, які порушують право власності, або вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (стаття 386); визнання незаконним правового акта, що порушує права власника (стаття 393); зобов'язання повернути потерпілому безпідставно набуте майно (статті 1212, 1213) [1] тощо.

Кожен з регламентованих способів, залежно від конкретних обставин, характеру порушення, виду об'єкта, наслідків може бути застосовним та ефективним способом захисту права власності.

Традиційним в науці також є поділ способів захисту права власності на речово-правові та зобов'язально-правові.

Речово-правові способи захисту права власності застосовуються з метою охорони абсолютного суб'єктивного права власності, яке належить фізичним особам або юридичним особам. Ці способи захисту використовуються саме тоді, коли між власником і порушником відсутні будь-які договірні чи інші зобов'язальні правовідносини на момент виникнення порушення. Іншими словами, речово-правовий захист спрямований на безпосереднє відновлення або підтвердження права власності як абсолютного права, що діє проти всіх третіх осіб, а не на врегулювання відносин, заснованих на зобов'язанні (договорі, делікті тощо). Такий підхід підкреслює абсолютний характер права власності та його захист незалежно від наявності чи відсутності особистих правових зв'язків між сторонами спору. [30, с. 63–64].

Зобов'язально-правові способи захисту права власності спрямовані на охорону інтересів власника (або іншого управомоченого суб'єкта) саме в рамках уже існуючих зобов'язальних правовідносин.

Вони застосовуються тоді, коли порушення права власності (або пов'язаних з ним інтересів) вчиняє особа, яка перебуває з власником у договірних чи інших зобов'язальних відносинах (наприклад, орендар, позичкоотримувач, підрядник, зберігач, перевізник тощо).

На відміну від речово-правових засобів, зобов'язально-правові способи захисту: діють у межах відносних правовідносин (тобто стосуються конкретного контрагента, а не всіх третіх осіб); покликані відновити становище, яке мало існувати відповідно до умов договору чи інших зобов'язань; зазвичай передбачають вимоги про виконання зобов'язання в натурі, відшкодування збитків, сплату неустойки, розірвання договору тощо. [31, с. 499]. Таким чином, ці способи захищають власника не як абсолютного правоволодільця, а як сторону конкретного зобов'язання, коли порушник є його контрагентом.

Зобов'язально-правові способи визначаються безпосередньо нормами особливої частини Цивільного кодексу, що регламентує окремі види зобов'язань.

В свою чергу, зобов'язально-правові способи захисту поділяються на договірні та недоговірні (позадоговірні), основою їх реалізації є застосування примусу. Так, у договірних зобов'язаннях, власник має можливість захистити своє право шляхом примусу боржника виконати обов'язок в натурі; відшкодувати збитки; повернути речі, передані переданого власником у орендне чи інше тимчасове користування тощо) [32, с. 32–33]. Щодо недоговірних зобов'язань, то до них належать: публічна обіцянка винагороди, ведення чужих справ без доручення, запобігання загрози шкоді чужому майну, рятування здоров'я та життя іншої особи, заподіяння шкоди, створення небезпеки (загрози) життю та здоров'ю фізичних осіб, а також їхньому майну та майну юридичних осіб [33, с. 17]. До зобов'язальних способів захисту відносять і позови про повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна.

Зобов'язальні засоби захисту не мають вичерпного переліку, тому що часто впливають з умов договору, ділової практики і реалізуються через можливість вимагати у зобов'язаної особи відповідної поведінки.

Найбільш стійкий у практиці і часто вживаний у рішеннях судів критерій, що дозволяє розмежувати зобов'язальні та речові, зокрема і віндикаційний, способи захисту це наявність чи відсутність зобов'язальних (договірних) правовідносин між позивачем і відповідачем на момент порушення.

Саме цей критерій є визначальним для відмови у віндикаційному чи негаторному позові, якщо між сторонами був договір (оренда, підряд, позика, застави тощо), і порушення відбулося в рамках цих відносин.

Натомість, якщо порушення стало можливим саме через статус відповідача як сторони договірних або інших зобов'язальних відносин з власником (наприклад, орендар, підрядник, позичальник, заподіювач шкоди тощо), пріоритет мають зобов'язально-правові способи захисту.

Протиставлення віндикації зобов'язальним способами захисту підкреслюється і в практиці Верховного Суду: якщо між сторонами існує договір або інше зобов'язання, і порушення відбулося в рамках цих відносин, речові

способи (віндикація, негаторний позов) зазвичай не застосовуються, оскільки захист здійснюється за допомогою зобов'язально-правових механізмів [34].

До похідних критеріїв, за якими можна визначити місце віндикції, відповідно належать відмінна правова природу захищуваного права - абсолютне (речове, діє проти всіх) та відносне (зобов'язальне, діє лише між конкретними сторонами), порушник - будь-яка третя особа (для речових способів) та конкретний боржник чи контрагента (для зобов'язальних).

До речово-правових способів захисту в країнах романо-германської правової системи, до яких належить і Україна, з часів римського права і донині в основному використовується віндикаційний (*actio rei vindicatio*) та негаторний (*actio negatoria*) позов, також додатковими до них є позов про визнання права власності та про виключення майна з опису [35, с. 670-671].

У главі 29 Цивільного кодексу України зазначені основні речові способи захисту права власності.

Згідно статі 387 ЦК України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним – віндикаційний позов, тобто позов про витребування майна від особи, яка незаконно без відповідної правової підстави заволоділа ним та власник має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (стаття 391 ЦК України) – негаторний позов.

Загалом, усі речові способи захисту використовуються у випадку, коли сторони між собою не зв'язані відносинами за договором або за іншим зобов'язанням. Право власності при цьому розглядається, як абсолютне суб'єктивне право, на яке було здійснено посягання особою, яка був зобов'язана дотримуватись непорушності права власності - пасивного обов'язку, що наявний у всіх третіх осіб, у вигляді утримання від порушення. Зазначене і відрізняє речові способи, зокрема і віндикаційний позов, від зобов'язальних.

Водночас, речові способи захисту містять ознаки, що власне і вирізняють їх одне від одного.

Віндикаційний позов за своєю суттю спрямований на повернення індивідуально визначеної речі її законному власнику (або титульному володільцю). Основними ознаками та елементами такого позову є те, що позивачем виступає неволодіючий власник (або інший титульний володілець), який втратив фактичне володіння річчю, але зберігає право власності чи інше речове право. Відповідач - фактичний володілець речі, який утримує її без належної правової підстави (незаконний володілець), незалежно від того, чи є він добросовісним, чи недобросовісним. Об'єкт позову - виключно індивідуально визначена річ, яка: існує в натурі (фізично наявна) на момент подання позову; перебуває у фактичному володінні відповідача; утримується ним незаконно, тобто без правової підстави, що виправдовувала б таке володіння.

Таким чином, віндикація — це вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, коли річ конкретна, матеріально існує та неправомірно утримується іншою особою, а позивач є суб'єктом, який має право вимагати її повернення саме як власник (або титульний володілець), що втратив володіння. [17].

Натомість, суть негаторного позову полягає у вимозі власника, який володіє річчю, про усунення перешкод у здійсненні користування і розпорядження нею; позивачем за даним позовом виступає власник, який зберігає майно у своєму володінні та вимагає від відповідача припинити протиправні дії щодо свого майна, які не пов'язані із порушенням володіння; подається власником або титульним володільцем, стосовно майна, яке знаходиться у власника (володільця), а інша особа заважає користуванню або розпорядженню цією річчю, при чому для створення таких перешкод немає правових підстав [37].

Тобто, критерії розмежування класичних негаторного та віндикаційного позовів зводяться до одного головного і кількох похідних: визначальним є наявність чи відсутності володіння майном у позивача на момент звернення до суду - якщо позивач позбавлений володіння, застосовується віндикаційний позов для повернення майна у своє володіння; якщо ж позивач зберігає володіння, але

йому створюються перешкоди у користуванні чи розпорядженні, належним є негаторний позов для усунення цих перешкод; похідні відмінності впливають саме з цього: віндикація спрямована на повернення речі, негаторний - на припинення протиправного впливу; наслідки - віндикація завжди спрямована на введення позивача у володіння, а негаторний - на усунення перешкод (знесення споруд, припинення дій тощо) без зміни статусу володіння, оскільки воно не втрачене.

Так, найбільш суттєвою вирізняльною рисою цих двох способів захисту є критерій володіння. Однак, саме розуміння володіння і стало причиною розвороту судової практики в Україні стосовно розмежування негаторного позову та віндикації нерухомості.

Цивільний кодекс України не містить визначення поняття володіння, але опосередковано його визначає у частині 1 статті 397 – «володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе».

Таке правове регулювання володіння сягає корінням римського права, де володіння річчю (*possessio*) розумілося як фактичне панування над нею, яке могло ґрунтуватися на правовій підставі не лише у справжнього власника, а й у будь-якого іншого уповноваженого суб'єкта. Йдеться саме про фактичне володіння, а не про абстрактне право. Щоб певний стан вважався володінням у юридичному сенсі, він мав поєднувати два обов'язкові елементи: об'єктивний — *corpus possessionis* (фактичне, тривале фізичне утримання речі, що склалося внаслідок давніх або усталених відносин), та суб'єктивний - *animus possessionis* (внутрішня воля, намір вважати цю річ своєю, поводитися з нею від свого імені, як із власною). Така воля могла бути присутньою як у справжнього власника, так і в добросовісного володільця, який помилково, але щиро вважав себе власником. Якщо ж особа фактично утримує річ, але не має наміру володіти нею виключно для себе (наприклад, тримає річ для іншої мети, на користь когось іншого чи за дорученням), то це не володіння, а лише держання (*detentio*), яке не отримувало такого ж правового захисту. [38]. Практичне значення різниці між володінням і держанням виражалося у порядку їх захисту: володілець вправі

прямо і безпосередньо вимагати для себе захисту в усіх випадках, коли він у цьому відчуває потребу; держатель у тих самих випадках, що і володілець, повинен діяти через власника, від якого залежить – надати захист чи утриматися від цього [39, с. 108-110].

Однак, якщо стосовно рухових речей критерій фізичного панування є більш-менш зрозумілим, то, як зазначив колись Ієрінг, нерухомість, яка лежить на відкритому місці (земельна ділянка, водойми), не піддається такому пануванню: «Я володію віддаленою ділянкою землі, але чи маю фізичну владу над нею?» [40, с. 95].

Так, особа, будучи «юридично» власником земельної ділянки, може фізично не «осідати» на ній, а проживати у іншому місці, цим самим не утворюється критерію «фізичного володіння», що викликає питання щодо можливості застосування віндикації, якщо тлумачити таку саме буквально.

Виходом з даної ситуації для Верховного Суду у 2018 році стала вже згадана в попередньому розділі концепція книжкового володіння (нім. *Buchbesitz*) – реєстраційного, а не фізичного підтвердження володіння нерухомістю.

Так, Велика Палата Верховного Суду в основу розмежування віндикаційних і негаторних позовів стосовно земель водного фонду зазначила: оскільки перехід права власності на землі водного фонду до громадян та юридичних осіб не допускається, крім випадків, передбачених Земельним кодексом України, то зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням Земельного кодексу України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням права володіння держави чи відповідної територіальної громади [41].

Так, Велика Палата не взяла до уваги фактичного заволодіння відповідачем спірною земельною ділянкою та її використання для власних потреб, «ставлення до неї, як до своєї», що відповідає ознакам віндикаційного позову, та застосовуючи принцип реєстраційного підтвердження володіння, навіть не взяла до уваги і фактичні записи у Державному реєстрі речових прав, згідно якого відповідач був зареєстрованим власником, що відповідно до

застосованої концепції мало би свідчити саме про володіння. Всупереч цьому Велика Палата врахувала те, що згідно законодавства земельна ділянка не може бути у приватній власності.

Цікаву думку на рахунок такої позиції висловив колишній голова Верховного Суду суддя Романюк Ярослав: «Тобто не заперечуючи та фактично визнаючи, що спірна земельна ділянка вибула з володіння держави чи територіальної громади і тепер зайнята відповідачем, Верховний Суд тим не менш пропонує розглядати таке її зайняття як не пов'язане з позбавленням права володіння нею держави чи територіальної громади, оскільки відбулося воно – позбавлення володіння - з порушенням закону. Ну це як: покійного слід вважати живим, бо помер він насильницькою смертю» [42].

Хоча спочатку такий правовий висновок Великої Палати викликав несприйняття і в окремих суддів самого Верховного Суду, однак в подальшому він не лише був неодноразово повторений Великою Палатою, але і підтриманий та розвинений касаційними судами у складі Верховного Суду.

Як зазначає у тому числі Романюк Я.М., причиною такої докорінної зміни судової практики може бути намагання уникнути застосування позовної давності, адже, як відомо, в негативних позовах вона не застосовується. Також причиною цього може бути небажання враховувати добросовісність відповідача, що є обов'язковим у віндикаційних позовах [42].

Деякий час Верховний Суд застосовував негативний позов і до земельних ділянок лісогосподарського призначення [43]. Однак, пізніше Велика Палата Верховного Суду відступила від позицій Касаційного господарського суду, сформульованих у постановках від 4 лютого 2020 року у справах № 911/3311/17, № 911/3574/17, № 911/3897/17 та від 3 вересня 2020 року у справі № 911/3449/17. Зокрема, ВП ВС відмовилася від тез про неможливість такого заволодіння щодо земель лісогосподарського призначення, через що належним способом захисту прав держави чи територіальної громади нібито є виключно негативний позов. Натомість суд обґрунтував, що володіння приватними особами лісовими ділянками є цілком можливим, оскільки законодавство допускає набуття ними

таких ділянок саме на праві власності (згідно з ч. 1 ст. 8, ч. 1 ст. 9, ст. 10, ст. 12 ЛК України). Тому в подібних ситуаціях ефективним і належним засобом захисту виступає віндикаційний позов (ст. 387 ЦК України), який дозволяє власнику витребувати майно від особи, що незаконно, без правової підстави, заволоділа ним. [44].

Але аналогічним залишилось рішення стосовно повернення земельних ділянок земель оборони в межах прикордонної зони, «оскільки порушення права власності пов'язане не з втратою володіння (що прямо суперечило б закону), а з фактичними перешкодами у його реалізації» [45].

Так, усталеною тривалий час була (до законодавчих змін у 2025 році) судова практика в Україні, відповідно до якої, якщо право власності на нерухоме майно виникнути в силу закону не може, то і володіння («книжне володіння») у такої особи виникнути не може (зокрема, висновки Великої Палати Верховного Суду, сформульовані у постановах від 22.05.2018 у справі № 469/1203/15-ц, постанові від 23.11.2021 по справі № 359/3373/16-ц та інших).

Однією із найголовніших переваг віндикації, у контексті ефективності, є те, що вона спрямована безпосередньо на повернення майна і забезпечує реальне відновлення права без потреби в додаткових судових процесах, його задоволення є самостійною та достатньою підставою для повернення майна у володіння позивача.

У контексті нерухомості типовими випадками неправильного обрання способу захисту для повернення майна є пред'явлення вимог про оскарження державної реєстрації права власності за відповідачем, рішень органів влади про первинне відчуження майна чи ланцюга правочинів, призвели до переходу права до кінцевого набувача.

Так, Верховний Суд України сформував сталу та послідовну судову практику, відповідно до якої власник (або інший законний титульний володілець) має право витребувати належне йому майно саме від особи, яка є останнім набувачем цього майна (кінцевим фактичним володільцем). При цьому

кількість попередніх відчужень (перепродажів, інших правочинів) не має значення — власник може звернутися з віндикаційним позовом безпосередньо до останнього володільця, незалежно від того, скільки разів річ переходила з рук у руки до потрапляння до нього.

Для ефективного захисту права власності в таких випадках не потрібно окремо оспорювати чи визнавати недійсними попередні рішення органів державної влади або місцевого самоврядування, державну реєстрацію, договори, інші правочини щодо спірного майна чи документи, які посвідчують відповідне право (наприклад, свідоцтва, державні акти тощо). [46].

У справі про витребування земельної ділянки та про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування Велика Палата доречно уточнила та пояснила попередній висновок, що друга вимога не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння. Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані [47].

На сьогодні така практика є усталеною та актуальною. Верховний Суд послідовно виходить з того, що найчастіше віндикаційний позов є не лише належним, а й найбільш ефективним способом захисту права власності на нерухомість, коли позивач позбавлений володіння нерухомим майном, а інші вимоги (скасування державної реєстрації, оскарження рішень органів влади, визнання ланцюга правочинів недійсними) зазвичай не призводять до реального відновлення володіння та права.

По-перше, оспорення договору або договорів (наприклад, купівлі-продажу) незаконно відчуженого майна, коли правочин був повністю виконаний

і майно уже не перебуває в жодної сторони цього договору є нелогічним і не потягне жодних правових наслідків, окрім констатації факту.

По-друге, адміністративний акт місцевої ради чи державної адміністрації, якщо він реалізований, тобто виконаний і майно передане у власність приватної особи, є таким, що вичерпав свою дію і у разі його скасування ніяк не вплине на права власника майна і його володільця і ніяк не поновить права держави чи територіальної громади.

По-третє, державна реєстрація є актом офіційного засвідчення набуття права власності або його припинення, а не правовстановлюючим фактом, саме лише скасування державної реєстрації так само не поновить порушене право держави чи громади, а тому є неефективним способом захисту. Якщо ж розглядати скасування державної реєстрації в ДРРП разом із вимогою про витребування, то треба враховувати, що позитивне судове рішення про витребування майна є підставою для внесення змін до реєстру (навіть без окремого пункту в резолютивній частині про скасування державної реєстрації). Тобто, в такому випадку заявлення і задоволення вимоги про скасування державної реєстрації втрачає будь-яку необхідність та будь-який сенс.

По-четверте, мотивом власника у таких справах є отримання назад свого майна у своє володіння, що вичерпно вирішує віндикаційний позов.

Саме тому суди послідовно відмовляють у задоволенні таких комбінованих чи альтернативних вимог, наголошуючи на пріоритеті витребування майна як самостійного та достатнього механізму.

Натомість, у випадках, коли повного виконання рішення органу влади, яким майно незаконно вибуло з володіння, ще не відбулось, то визнання недійсним такого рішення навпаки є ефективним способом захисту.

Так, згідно постанови ВП ВС від 11.06.2024 року у справі № 925/1133/18 вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням. Однак, суд врахував, що у цій справі рішення

Черкаської міської ради від 17.11.201 не вичерпало своєї дії шляхом виконання. Зазначене рішення наразі є чинним та породжує відповідні правові наслідки [48].

Схожих висновків дійшов ВС у спорі щодо об'єкта державної власності у територіальній громаді та зазначив, що скасування рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) є ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника. Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини [49].

На схожій логіці базуються випадки, коли є проміжні договори, які опосередковують перехід володіння спірним майном до кінцевого набувача.

Аналіз практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними передбачає, що в першу чергу слід звернути увагу на конкуренцію між реституцією та віндикацією при визнанні правочинів недійсними.

Реституція (від лат. *restitutio* - відновлення) є спеціальним зобов'язально-правовим способом захисту цивільних прав, що застосовується як наслідок недійсності правочину. Метою реституції є приведення сторін недійсного правочину до початкового стану, тобто стану, який існував до вчинення правочину. Як зазначав Я.М. Романюк, колишній Голова Верховного Суду України, реституція полягає в «абсолютному знищенні юридичного значення будь-яких дій, що вчинялися учасниками недійсного правочину» [50].

Однак, реституція застосовується виключно між сторонами недійсного (нікчемного чи оспорюваного) правочину. Вона є наслідком визнання правочину недійсним судом (для оспорюваних) або констатації його нікчемності (для нікчемних правочинів).

Верховний Суд України у низці своїх рішень послідовно вказує на неприпустимість одночасного пред'явлення в одному позові двох взаємовиключних вимог про витребування майна з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов) та про визнання правочину недійсним з подальшим застосуванням реституції. Таке поєднання вважається помилковим і суперечить принципам цивільного процесу, оскільки ці вимоги є взаємовиключними за своєю правовою природою.

Якщо суд одночасно задовольнить обидві вимоги, виникне нерозв'язний конфлікт інтересів та практична неможливість виконання рішення. Виконання однієї з цих вимог автоматично робить неможливим виконання іншої, адже вони виключають одна одну за наслідками. Тому суди мають відмовляти в задоволенні однієї з таких вимог або пропонувати позивачеві обрати належний спосіб захисту, щоб уникнути суперечливого та невиконаного рішення. [51],[52].

Тому, перш за все, треба виходити з того, що реституція це зобов'язальний спосіб захисту і є ефективним способом захисту лише у разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним або оспорюваним. Віндикація ж є ефективною, коли договірних відносин між сторонами немає. Тому за загальним правилом, коли є договір, який за законом є недійсним або оспорується однією зі сторін на підставі закону, сторони застосовують реституцію, тобто керуються спеціальною нормою, визначеною статтею 216 ЦК України.

Тому реституція можлива лише, якщо отримане за недійсним договором досі перебуває у його сторони і вона фізично може його повернути у законне володіння власника. Оскільки реституція є зобов'язальним способом захисту,

вона стосується тільки сторін зобов'язання, тобто якщо ж майно було відчужене третій особі, реституція неможлива.

Але від особи, яка не є стороною недійсного правочину, майно може бути витребувано шляхом подання віндикаційного позову, зокрема і від добросовісного набувача - з підстав, передбачених частиною першою статті 388 ЦК [53].

В іншому випадку, коли майно досі перебуває в особи-сторони правочину, наявні договірні відносини, які унеможливають застосування віндикації, тому для вирішення спору необхідно керуватись правилами параграфу 2 глави 16 ЦК України - Правові наслідки недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону [1], [54].

Ще одним спеціальним зобов'язальним способом захисту є кондикція. Зміст та сфера зобов'язання з набуття та збереження майна без достатньої правової підстави (також іменуються як кондикційні зобов'язання) регламентовані у главі 83 ЦК України. Суть цього зобов'язання полягає в тому, що набувач безпідставно збагатився за рахунок потерпілого, тому він зобов'язаний не лише повернути майно в натурі або відшкодувати його грошову вартість, а й повністю компенсувати всі негативні наслідки, яких зазнав потерпілий. Зокрема, набувач повинен відшкодувати всі доходи, які він фактично отримав від використання цього майна, а також ті доходи, які він міг би отримати за звичайних обставин, якби належним чином розпоряджався річчю. Таким чином, зобов'язання з безпідставного збагачення спрямоване на повне відновлення майнового стану потерпілого, усуваючи не лише сам факт неправомірного придбання, а й усі вигоди та можливі вигоди, які набувач отримав або міг отримати завдяки цьому майну.

Як віндикаційний позов (ст. 387–388 ЦК України), так і кондикційний позов можуть бути пред'явлені як до добросовісних, так і до недобросовісних набувачів. Обидва передбачають повернення майна потерпілому в натурі. Проте для віндикації це імперативна вимога закону, тоді як кондикція допускає відступ

від правила повернення в натурі: за неможливості такого повернення набувач відшкодовує вартість майна.

Обидва інститути належать до позадоговірних охоронних правовідносин, як убачається з матеріалів судової практики, у разі виникнення спору стосовно набуття майна або його збереження без достатніх правових підстав договірний характер правовідносин виключає можливість застосування до них судом положень частини першої ст. 1212 ЦК України, у тому числі й щодо зобов'язання повернути майно потерпілому [55].

Загалом суттєва відмінність кондикційного зобов'язання полягає в його значно ширшому обсязі застосування порівняно з іншими видами безпідставного збагачення. Згідно з чітким формулюванням ст. 1212 Цивільного кодексу України, правила про кондикцію спрацьовують незалежно від того, з якої саме причини відбулося безпідставне набуття або збереження майна. Це може бути: результатом активної поведінки самого набувача; діями потерпілого; поведінкою третіх осіб; або ж просто наслідком певної події, що не залежить від волі жодного з учасників. Тому підставами виникнення кондикційного зобов'язання визнаються будь-які дії чи події, причому: ці дії можуть бути як правомірними, так і неправомірними; вони можуть бути заздалегідь спланованими або випадковими; вони можуть походити як від сторін майбутнього зобов'язання, так і від сторонніх осіб. Додатково фахівці звертають увагу на те, що для застосування кондикції не має жодного значення, чи майно вибуло з володіння власника (або іншого управомоченого суб'єкта) за його волею, чи всупереч його волі. Ця обставина не впливає на можливість вимагати повернення безпідставно набутого чи збереженого майна. Таким чином, кондикція виступає універсальним механізмом повернення безпідставного збагачення, який діє в максимально широкому колі ситуацій, незалежно від характеру, джерела чи суб'єктивної складової фактичного набуття/збереження майна. [56, с. 22], [57].

На відміну від кондикції, при віндикації юридичне значення мають добросовісність набувача, обставини вибуття майна з володіння власника.

Власник може витребувати майно від недобросовісного набувача в усіх випадках, а від добросовісного лише з дотриманням певних обмежень, за конкретних умов (ст. 388 ЦК України). Кондикція дозволяє стягувати як індивідуально-визначені речі, так і родові [58]. Віндикація ж обмежується поверненням конкретної індивідуально-визначеної речі, що фактично збереглася у володінні відповідача. Інколи розмежування також проводять за критерієм оплатності: для віндикації не завжди важливим є, мало місце зустрічне надання чи ні, тоді як оплатність нівелює безпідставне збагачення [59, с. 283].

Обидва способи захисту можуть бути ефективним механізмом захисту прав власника, однак зважаючи на конкретні обставини справи має бути обраний один із них.

Положення про кондикційні зобов'язання можуть застосовуватися в субсидіарному (доповнюючому) порядку також до відносин, що виникають у рамках віндикації. Ця можливість прямо закріплена в ч. 3 ст. 1212 Цивільного кодексу України, де зазначено, що правила щодо повернення безпідставно набутого або збереженого майна поширюються на випадки витребування власником майна з чужого незаконного володіння. Такий законодавчий прийом суттєво розширює практичну сферу дії інституту кондикції. Він спрямований на те, щоб забезпечити максимально повний і ефективний захист порушених прав власності та інших законних інтересів учасників цивільного обороту, дозволяючи застосовувати гнучкі та універсальні механізми повернення майна навіть у ситуаціях, коли класична віндикація з певних причин не може бути реалізована в повному обсязі або потребує додаткового регулювання.

Відповідно до постанови ВП ВС від 25.09.2024 у справі № 201/9127/21 кондикція допустима, якщо вимога власника не охоплюється ст. 387–388 ЦК, але підпадає під безпідставне збереження майна [60].

Кондикція застосовується додатково до віндикації, коли певна вимога титульного володільця майна не охоплюється нормативним регулюванням основного способу захисту права [61].

Тобто можна дійти висновків, що кондикційний позов є ефективним та належним способом захисту у тому випадку, якщо не достатньо підстав для пред'явлення віндикаційного позову. Такими випадками, до прикладу, є: втрата або інше вибуття майна з незаконного володіння особи; переробка, знищення або пошкодження спірного майна, що спричинило втрату ним індивідуалізуючих ознак або зменшення їх споживчої вартості.

Крім того, кондикція є ефективним способом захисту прав власника у разі неможливості повернення майна власнику після рішення суду про віндикацію, наприклад у разі зловживань володільця, який штучно створив умови з метою уникнення витребування, тоді субсидіарно застосовуються правила про незаконне збагачення згідно із ч. 3 ст. 1212 ЦК України і відновлення порушеного права власності відбувається із застосуванням кондикційного позову.

Водночас на переконання Великої Палати Верховного Суду, застосування на підставі частини третьої статті 1212 ЦК України правового механізму, передбаченого частиною другою статті 1213 ЦК України, у зв'язку з неможливістю повернення відповідачкою майна в натурі на виконання судового рішення у зв'язку з обставинами, які виникли після ухвалення цього рішення, не є зміною способу захисту.

Отже, кондикційний позов стає ефективнішим або єдино можливим способом захисту лише в обмежених випадках, коли віндикація неможлива чи недостатня: наприклад, якщо річ втрачена, знищена чи відчужена після рішення про віндикацію, тоді для ефективного захисту прав власника субсидіарно застосовується кондикція для відшкодування вартості речі. Конкуренція між ними не допускається - суд обирає пріоритетний речово-правовий спосіб (віндикацію), а кондикцію застосовує як субсидіарний або самостійний лише за відсутності підстав для віндикації.

Віндикаційний позов допускається виключно щодо індивідуально визначених речей. Саме тому, що мета такого позову полягає в поверненні власнику саме того конкретного майна, яке раніше належало йому на праві

власності. Якщо ж з володіння власника вибули речі, що визначаються лише родовими ознаками (наприклад, певна кількість зерна, палива, будматеріалів тощо), то витребувати їх у натурі за допомогою віндикації неможливо - індивідуальність втрачається. У таких ситуаціях захист інтересів власника здійснюється іншими цивільно-правовими інструментами, зокрема: позовом про повернення безпідставно набутого або збереженого майна (кондикційний позов); позовом про відшкодування шкоди (деліктна відповідальність); іншими відповідними способами захисту. Коли ж індивідуально визначена річ фізично існує, але її повернення в натурі виявляється неможливим (наприклад, через перероблення, знищення, змішування з іншими речами тощо), то замість витребування застосовується грошова компенсація - відшкодування вартості безпідставно збереженого майна відповідно до правил ст. 1213 Цивільного кодексу України.

Як зазначив Верховний Суд, формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб, зокрема і шляхом витребування цих ділянок [62].

В протилежному випадку існувала б можливість зловживань недобросовісними володільцями, які б штучно здійснювали поділ отриманої земельної ділянки, чим унеможливили б її витребування.

Якщо у разі поділу спірної ділянки, власник має витребувати усі новоутворені ділянки (обґрунтувавши їх походження), то у разі об'єднання спірної земельної ділянки із іншими, витребування такої об'єднаної ділянки є незаконним, бо її частина не належить позивачу і не може бути йому присуджена.

В такому випадку суди відмовляють повністю у задоволенні таких вимог.

Натомість, для захисту прав власника земельної ділянки, яка була об'єднана з іншими земельними ділянками, треба спочатку відновити попередній правовий стан до об'єднання ділянок, оскільки для витребування необхідно точно ідентифікувати землю, яку позивач просить повернути.

Тому Верховний Суд у таких випадках застосовує комбінований спосіб захисту як припинення речових прав на новостворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування її державної реєстрації та витребування спірних земельних ділянок у координатах, межах та конфігурації, що були передані попереднім власникам [63].

Водночас, дві додаткові вимоги додані із технічних причин, оскільки для того щоб державний реєстратор провів реєстрацію спірної ділянки за власником, її необхідно відновити як окремий об'єкт із кадастровим номером.

Як зазначав Верховний Суд, саме лише судові рішення про витребування такої земельної ділянки, яка втратила статус об'єкта цивільних прав внаслідок об'єднання з іншими земельними ділянками, правомірність набуття яких не оспорується, не може бути підставою для проведення державної реєстрації права власності позивача на цю ділянку, адже її кадастровий номер скасований, а відповідний розділ у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – закритий [64].

Підсумовуючи, можна зазначити, у сучасній судовій практиці 2025 року Верховний Суд України продовжує акцентувати на пріоритеті ефективних способів захисту, уникаючи формальних вимог, які не ведуть до реального поновлення прав держави чи громади. Аналіз норм Цивільного кодексу України та усталеної практики Великої Палати Верховного Суду свідчить, що ефективний захист права власності у разі незаконного заволодіння нерухомим майном можливий лише за умови обрання способу захисту, який забезпечує реальне, а не декларативне поновлення прав власника. Найбільш адекватним і універсальним механізмом є віндикаційний позов (ст. 387–388 ЦК України), спрямований на витребування індивідуально визначеного майна від останнього набувача за відсутності договірних відносин між власником та володільцем. Оспоровання попередніх договорів, адміністративних актів чи записів державної реєстрації після їх повного виконання визнано неефективним,

оскільки такі вимоги не відновлюють володіння і не впливають на права кінцевого набувача.

Водночас належність способу захисту залежить від характеру порушення та типу об'єкта: при нікчемності правочину пріоритет надається застосуванню наслідків його недійсності (ст. 216 ЦК України) без необхідності визнання недійсним; для земель, що за законом не підлягають приватизації (водний, природно-заповідний фонд), застосовується негаторний позов (ст. 391 ЦК України); поділ чи зміна кадастрових характеристик ділянки не перешкоджає витребуванню. Таким чином, ключовим критерієм належності є здатність обраного способу забезпечити фактичне повернення майна у розпорядження власника, що вимагає чіткого врахування стадії порушення, речово-правової природи відносин та спеціального статусу об'єкта.

2.2. Належний позивач та відповідач у справах про витребування нерухомості

Можливість захисту прав та інтересів власника майна значною мірою залежить від правильності визначення суб'єктного складу спору. Інтерес неналежного позивача не може бути захищений судом, а пред'явлення позову не до того суб'єкта не забезпечить реального відновлення прав власника.

У процесуальному розумінні належним позивачем є особа, яка звернулася до суду за захистом саме свого порушеного, невизнаного або оспорюваного права, свободи чи інтересу, тобто є носієм суб'єктивного матеріального права або охоронюваного законом інтересу, щодо якого виник спір (частина перша статті 4 ЦПК України, частина друга статті 4 ГПК України [65]).

Верховний Суд неодноразово підкреслював: при розгляді справи по суті суд перш за все зобов'язаний перевірити, чи має позивач (або особа, в інтересах якої подано позов) суб'єктивне матеріальне право чи охоронюваний законом інтерес, заради захисту якого, власне, і звернулися до суду. Саме ця перевірка визначає, чи є заявник належним позивачем у конкретній справі. Якщо суд приходить до висновку, що такого права чи охоронюваного інтересу в позивача немає (тобто відсутнє матеріальне право на позов), то позов підлягає відмові в задоволенні - незалежно від усіх інших обставин, які вдалося встановити під час розгляду. Причина проста: лише наявність суб'єктивного матеріального права породжує в інших осіб кореспондуючий обов'язок — вчинити певні дії на користь правоволодільця або утриматися від дій, що порушують його інтереси. Без такого права не виникає й обов'язку, а отже, немає підстав для примусового захисту через суд. Тому логіка судового рішення завжди така - спочатку встановлюється існування у позивача права чи охоронюваного інтересу, далі перевіряється, чи було це право порушене, оспорене чи невизнане і лише за умови підтвердженої наявності права та факту його порушення суд задовольняє позовні вимоги. Якщо ж право (або охоронюваний інтерес) відсутнє або позовні вимоги визнані безпідставними та необґрунтованими - суд відмовляє в захисті, навіть якщо інші аспекти справи виглядають переконливо [66].

Виходячи з положень ЦК України, суб'єктом звернення за віндикаційним позовом є неволодіючий власник (стаття 387 ЦК України). Тобто, потенційно, позивачем може бути будь-який суб'єкт права власності – фізичні, юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави.

Так, наприклад, позивачем може виступати спадкоємець нерухомого майна, що незаконно вибуло з володіння спадкодавця. Як зазначив Верховний Суд, спадкоємець, який прийняв у спадщину нерухоме майно, ще до його державної реєстрації має право витребувати це майно від його добросовісного набувача з підстав, передбачених ст. 388 ЦК України, зокрема у разі, якщо воно вибуло з володіння спадкодавця поза волею останнього. Установивши, що спірне майно вибуло з власності позивача на підставі спадкового договору, який у подальшому розірваний за рішенням суду, поза її волею, суди дійшли обґрунтованого висновку про наявність у неї права витребувати це майно від добросовісного набувача на підставі ст. 388 ЦК України [67]. Однак, у даному випадку спадкоємець звертається з віндикаційною вимогою саме як власник, оскільки незалежно від часу прийняття спадщини, вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (частина 5 статті 1268 ЦК України), спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Проте відсутність свідоцтва про право на спадщину не позбавляє спадкоємця права на спадщину (частина 3 статті 1296 ЦК України) [68]. Тому попри державну реєстрацію на спірне майно за іншою особою, спадкоємець має титул на таке майно, а від так і право на його захист.

У контексті витребування нерухомості позивачем також може бути інвестор. Так, 14 вересня 2021 року Велика Палата Верховного Суду частково відступила від попереднього правового висновку стосовно обсягу прав інвестора на об'єкт інвестування, та зазначила, що інвестор є належним позивачем у віндикаційному позові на тій підставі, що інвестор після виконання умов інвестиційного договору набуває майнові права (тотожні праву власності) на цей

об'єкт і після завершення будівництва об'єкта нерухомості набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою. Відтак забудовник позбавлений права відчужувати об'єкт інвестування на користь будь-якої іншої особи, а інвестор наділений правом вимагати повернення належного йому об'єкта інвестування від будь-якої іншої особи (статті 387, 388 ЦК України) [69]. При цьому, у таких випадках інвестор має витребувати вже сам об'єкт нерухомості, як квартиру, а не майнові права на об'єкт.

Згідно з ст. 396 Цивільного кодексу України, особа, яка володіє речовим правом на чуже майно (наприклад, правом користування, сервітуту, застави тощо), наділена можливістю захищати це своє право, у тому числі й від самого власника майна. Такий захист здійснюється відповідно до правил глави 29 цього Кодексу (тобто за допомогою засобів захисту права власності, адаптованих до захисту обмежених речових прав). Отже, чинне законодавство дозволяє звертатися з вимогою про витребування майна з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов) не лише власникам, а й іншим суб'єктам, у яких це майно раніше перебувало на законних підставах - за відповідним правовим титулом (наприклад, на підставі договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, застави, довічного утримання тощо). Таким чином, титульні володільці (не власники, але особи з законним речовим або зобов'язальним правом володіння) також можуть ефективно захищати своє право на майно шляхом його витребування від незаконного володільця, застосовуючи аналогічні механізми, що й власник. Так Верховний Суд неодноразово зазначав, що також віндикувати майно може титульний володільць, наприклад, орендар, суб'єкт права господарського відання, суб'єкт права оперативного управління (з урахуванням перехідного періоду стосовно запровадження узурфрукту за Законом України № 4196-IX від 09.01.2025 року) [70], [71].

Титульними володільцями, у тому числі в контексті захисту їхніх прав, можуть бути особи, які володіють майном за цивільно-правовими договорами (майнового найму (оренди), підряду, зберігання, застави та інші), особи, які

володіють майном на праві господарського відання, оперативного управління або на іншій підставі, передбаченій законом [72].

Важливо, що такий титульний володілець, як і власник, має належним чином підтвердити своє право на витребовувану річ, посилаючись на ті чи інші докази (свідectvo про право на спадщину, довіреність на розпорядження майном, договір, положення закону тощо).

Надання права на вiндикаційний позов титульним володільцям підтримує і спеціальне законодавство, як Закон України «Про оренду землі», де статтею 27 передбачено, що орендар в установленому законом порядку, зокрема, має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування.

Наведене підтримує і судова практика: тимчасовим володільцем земельної ділянки, переданої в оренду, є особа, за якою зареєстроване право оренди. Тому неволодіючий орендар, право оренди якого порушено, може скористатися спеціальним способом захисту, передбаченим статтею 27 Закону «Про оренду землі», на підставі якої він може витребувати земельну ділянку із незаконного володіння іншого орендаря [73].

Так само у правовідносинах із реалізації заставного майна позивачем може виступати банк-кредитор, як іпотеко- та заставодержатель, який не отримав належного задоволення своїх вимог за забезпечувальними договорами, такий банк може витребувати в інтересах боржника заставне майно у переможця аукціону на підставі статті 1212 ЦК України, а у разі, якщо це майно буде відчужене третій особі, – витребувати його від неї на підставі ст. ст. 387, 388 ЦК України [74].

Окремого аналізу також заслуговують публічні суб'єкти права власності, як належні позивачі у вiндикаційних позовах.

Так, значну частину вiндикаційних позовів, що надходять до судів, займають саме спори щодо земель державної та комунальної власності, де позивачем виступає держава Україна, в особі якої виступають органи державної

влади (у тому числі без статусу юридичної особи) та органи місцевого самоврядування від імені територіальної громади.

В даному контексті, для правильного визначення позивача у таких справах ключовим є розмежування того, який саме орган влади є розпорядником спірного майна.

Яскравим прикладом такого розмежування є земельні відносини. Частина перша статті 83 ЗК України визначає, які землі перебувають у комунальній власності: усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону, а також перераховує їх категорії, що не можуть бути передані у приватну власність [75].

Аналогічно статтею 84 ЗК України визначається, що у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності та визначено перелік категорій, що не можуть бути передані у приватну власність, серед яких землі атомної енергетики та космічної системи, землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту, землі оборони, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом, землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом, землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом, земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук тощо.

Водночас, розпорядження і права власника від імені територіальної громади та держави здійснюють конкретні органи. Наприклад, управління об'єктами державної власності, що належить до сфери управління Міноборони здійснює Міністерство оборони України [76], як і Міністерство освіти і науки здійснює управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління [77]. Держгеокадастр розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення, крім певних випадків, безпосередньо або через визначені в установленому порядку його територіальні органи [78]. Районні державні адміністрації на їхній території здійснюють розпорядження землями державної власності у межах сіл, селищ для всіх потреб та за межами населених пунктів для ведення водного господарства, будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті, індивідуального дачного будівництва.

Узагальнюючи наведене, для визначення належного позивача, як публічного суб'єкта права власності, треба враховувати місцезнаходження земельної ділянки, її цільове призначення, вимоги закону щодо її оборотоздатності, предметну юрисдикцію конкретного органу, територіальну юрисдикцію районних, обласних державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад.

Однак, значно частіше орган державної влади чи місцевого самоврядування залишається пасивним у зв'язку з небажанням здійснювати захист або ж у зв'язку з відсутністю фінансових ресурсів для подання позову.

Так, згідно процесуального законодавства (статті 56 ЦПК України та 53 ГПК України) від імені інших органів та осіб з позовною заявою може звертатись прокурор.

Проте представництво держави прокурором у цивільному процесі не є автоматичним. Верховний Суд дійшов висновку, що системне тлумачення частин третьої-п'ятої статті 56 ЦПК України та частини третьої статті 23 Закону України «Про прокуратуру» дозволяє констатувати: прокурор реалізує

представництво законних інтересів держави в суді лише за наявності порушення або загрози порушення таких інтересів у двох випадках. Перший випадок - коли відповідний орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, уповноважений на захист державних інтересів у спірних правовідносинах, або не здійснює захист, або робить це неналежним чином. Другий випадок - коли відсутній будь-який орган чи суб'єкт владних повноважень, компетентний на захист законних інтересів держави у таких правовідносинах [79].

Водночас, наявність таких обставин має бути детально обґрунтовано і документально підтверджено прокурором у позовній заяві, прокурор, вступаючи у цивільний процес, звертаючись до суду з позовом від імені компетентного органу, має довести підстави для представництва інтересів держави. У протилежному випадку позовна заява буде повернутою прокурору на підставі частини четвертої статті 185 ЦПК України або ж, якщо відсутність підстав для такого представництва будуть встановлені в ході судового розгляду, то позовна заява залишається судом без розгляду.

Прокурор звертається з позовною заявою про витребування, як представник конкретного органу, який, як вже було вказано вище, здійснює бездіяльність щодо захисту права власності (або ж якщо він відсутній).

Водночас, прокурор не може звертатись із позовом та виступати в інтересах юридичних осіб, навіть державного підприємства.

Як зазначив щодо цього Верховний Суд, юридичні особи діють як самостійні суб'єкти права - учасники правовідносин, а Конституцією України та законом не передбачена можливість прокурора здійснювати процесуальні та інші дії, спрямовані на захист інтересів юридичних осіб, навіть у випадках, коли єдиним учасником такої юридичної особи є публічний суб'єкт, оскільки інтереси юридичної особи можуть не збігатися з інтересами її учасників (постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 жовтня 2019 року у справі №923/876/16 (провадження N 12-88Гс19, пункт 62)). Тому інтереси державного підприємства можуть не збігатися з інтересами держави, яка має статус засновника (вищого

органу) такого підприємства. У постанові Велика Палата Верховного Суду від 06 липня 2021 року у справі № 911/2169/20 підтвердила свій висновок про відсутність підстав для представництва прокурором інтересів держави в особі державного підприємства (пункт 8.14) [80].

Отже, у розрізі процесуального законодавства, у таких випадках процесуальний статус позивача набуває саме компетентний орган, що здійснює розпорядження спірним об'єктом, а сам прокурор тоді виступає процесуальним представником такого органу.

Проте, прокурор в окремих випадках може виступати як самостійний позивач, без так званого посередництва.

Відповідно до частини п'ятої статті 56 ЦПК України у разі відсутності органу, що здійснює розпорядження спірним майном або відсутності у нього повноважень щодо звернення до суду прокурор сам набуває статусу позивача.

Згодом судовою практикою було вироблено ще один випадок, коли належним позивачем виступає сам прокурор, а не орган влади. У справі, що вирішувалась Великою Палатою, орган-розпорядник державної власності, що мав би виступати позивачем, сам же і був порушником цього права, а тому був визначений як відповідач, а не позивач. ВП ВС зробила висновки, що прокурор звертається до суду в інтересах держави в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах, якщо орган є учасником спірних відносин і сам не порушує інтересів держави, але інший учасник порушує (або учасники порушують) такі інтереси; орган не є учасником спірних відносин, але наділений повноваженнями (компетенцією) здійснювати захист інтересів держави, якщо учасники спірних відносин порушують інтереси держави. Прокурор звертається до суду в інтересах держави як самостійний позивач, якщо відсутній орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах; орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах, є учасником спірних відносин і сам порушує інтереси держави [81]. Але така практика була вироблена швидше з процесуальних особливостей і

загальної логіки, яка не дозволяє одному і тому ж органу звертатись із позовом до самого себе, і не має прямого підкріплення процесуальним законодавством.

У цьому зв'язку слід згадати нещодавнє рішення Конституційного Суду України від 3 грудня 2025 року № 6-р(П)/20, яким окремі положення абзацу першого частини третьої статті 23 Закону України «Про прокуратуру» були визнані неконституційними. Зокрема, ці норми надавали прокуророві право представляти інтереси держави в суді у разі нездійснення або неналежного здійснення захисту таких інтересів органом державної влади, органом місцевого самоврядування чи іншим суб'єктом владних повноважень, компетенція якого передбачає виконання відповідних функцій [82].

Резюмуючи, таких висновків суд дійшов з огляду на те, що спірна норма дає прокурору надто широку, нечітко окреслену можливість звертатися до суду «в інтересах держави» без чітких критеріїв та меж, що порушує субсидіарний (допоміжний) характер прокурорського представництва, призводить до втручання прокуратури в повноваження інших органів влади, створює загрозу правам інших учасників, порушує принцип юридичної визначеності, суттєво ускладнює та загрожує реалізації права на судовий захист (ст. 55 Конституції України) та основ судочинства (ст. 129 Конституції України). Визнана неконституційною норма втрачає чинність із 1 січня 2027 року.

З точки зору статті 131-1 Конституції України представництво інтересів держави в суді прокурором здійснюється у виключних випадках і в порядку, що визначені законом. Водночас, норма спеціального закону дозволяла досить широко тлумачити органам прокуратури поняття «нездійснення або неналежне здійснення захисту цих інтересів органом державної влади, органом місцевого самоврядування чи іншим суб'єктом владних повноважень».

На практиці у більшості випадках прокуратура повідомляла про даний факт компетентний орган, а останній повідомляв про відсутність у нього коштів на сплату судового збору та висловлював згоду на звернення з позовом прокурором. Так, прокуратурою здійснювалось ведення більшості (якщо не майже усіх) справ щодо витребування земельних ділянок у зв'язку з

обмеженістю фінансування компетентних органів, чим по суті можна обґрунтувати будь-які можливі випадки і «делегувати» прокуратурі усю позовну роботу органів влади [83].

Європейський Суд з прав людини у своїх рішеннях щодо України неодноразово констатував, що органи державної влади не можуть посилатись на відсутність коштів як на причину невиконання своїх зобов'язань [84].

В подальшому, ймовірно, законодавець внесе зміни до Закону України «Про прокуратуру» і, враховуючи позицію КСУ, конкретно визначить випадки представництва прокурором державних інтересів у цивільному процесі, чим залишить поза компетенцією прокуратури значний обсяг цивільного представництва.

Однак, ймовірно, органи влади не будуть такі ж активні, як прокуратура, у таких справах, тому остання буде ініціювати нові кримінальні провадження за фактами вибуття майна з володіння держави чи громади, у яких потерпілими визнає орган влади, чим спонукатиме його заявити цивільний позов у межах кримінального провадження (де судовий збір не сплачується).

Варто зауважити також, що за результатами рішення КСУ, статті 56 ЦПК України та 53 ГПК України, які регулювали участь у судовому процесі прокурора в інтересах держави, залишились чинними та незмінними, хоча можливо до 01.01.2027 року законодавець ще внесе зміни у процесуальні кодекси.

Загалом, дане рішення Конституційного Суду, значним чином впливає на розуміння правомірності позовної роботи прокуратури і розмежування прокурора та органів влади, як належних позивачів у віндикаційних позовах.

Підсумовуючи питання визначення належного позивача у віндикаційних позовах, можна дійти висновків, що можливість задоволення віндикаційного позову про витребування нерухомого майна безпосередньо залежить від правильного визначення належного позивача - неволодіючого власника або титульного володільця, який має суб'єктивне матеріальне право чи охоронюваний законом інтерес, підтверджений належними доказами. Водночас,

саме поєднання належності обох сторін забезпечує процесуальну можливість розгляду спору по суті та реальне відновлення права власності, оскільки неправильне визначення відповідача унеможлиблює задоволення позову навіть за наявності титулу позивача.

Тому ще однією складовою позовної заяви та судового процесу щодо витребування майна є визначення належного відповідача за віндикаційною вимогою.

Відповідач - це особа, яка, на думку позивача, або відповідного уповноваженого суб'єкта, порушила, не визнала чи оспорила суб'єктивні права, свободи чи інтереси позивача [85].

Визначення відповідача у позові є правом позивача, який спрямовує до відповідача свої вимоги. За результатами розгляду справи суд може дійти висновків, що визначена позивачем особа не є належним відповідачем, тобто тією особою, що не визнає, оспорує чи порушує його права. У таких випадках суд не може задовольнити таку вимогу і відмовляє в позові до неналежного відповідача [86].

В межах віндикації майна, визначення належного відповідача забезпечує реальне повернення майна до його власника.

Аналіз положень статті 387 Цивільного кодексу України свідчить, що ця норма регулює позов власника, який не володіє майном, до невласника, який незаконно його має, з метою повернення майна в натурі. У контексті віндикаційного позову відповідачем визнається будь-яка особа, яка незаконно, тобто без правової підстави — закону, договору чи акту — володіє чужим майном.

Верховний Суд досить лаконічний у визначенні належного відповідача та у більшості випадків зазначає, що належним відповідачем у віндикаційному позові є володіючий невласник [87].

Так, враховуючи положення законодавства та позиції ВС, можна дійти висновків, що належний відповідач має відповідати одночасно двом умовам:

відсутність правової підстави для володіння майном і власне саме володіння майном.

Підстави володіння можуть бути різноманітними: закон (наприклад, спадкування чи приватизація), договір (купівля-продаж, оренда, дарування), адміністративний акт (рішення органу влади) або судові рішення.

Тобто, майно перебуває у відповідача, але при цьому, враховуючи положення статті 11 ЦК України та усю множинність підстав, таке володіння не ґрунтується на правовій підставі.

Водночас, це не означає, що особа володіє майном, а документ, що посвідчує право на це майно відсутній. У більшості випадків такий документ матеріально існує, нерухомість зареєстрована у ДРРП за кінцевим набувачем, але водночас саме правова підстава відсутня, правовий титул належить іншій особі, від якої майно незаконно вибуло, про що останній набувач може і не знати.

Незаконним в контексті віндикації є і добросовісний, і недобросовісний володілець майна. Обидва володільця володіють майном незаконно, але добросовісний набувач не знав і не міг знати, що придбав майно за відплатним договором в особи, яка не мала права його відчужувати. Натомість, недобросовісний набувач – той, хто знав або міг знати, що володіє майном незаконно (стаття 390 ЦК України). Від визначення і доведення добросовісності чи недобросовісності відповідача у судовому процесі залежить можливість задоволення позову та витребування майна.

По-друге, відповідач має фактично володіти річчю станом на момент подання позову, що виходить як із самого положення статті 387 ЦК України, так і з позиції реального відновлення порушеного права і реальної можливості повернути майно від відповідача.

Як уже зазначалось у попередніх підрозділах, володіння нерухомістю відрізняється від володіння рухомими речами, тому судовою практикою було вироблено підхід, згідно принципу реєстраційного підтвердження володіння, що фактичне володіння належним відповідачем посвідчується його державною реєстрацією за ним, а не фактичним заволодінням.

Тому останні роки Верховний Суд визначає належним відповідачем у віндикаційних вимогах щодо нерухомості особу, за якою зареєстроване право на спірне майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [88].

Враховуючи вимогу володіння спірним майном на момент заявлення позову, власник має витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем. Не є належним відповідачем особа, до якої первинно незаконно вибуло майно, якщо воно вже було кілька разів відчужено, і така особа уже не є її володільцем.

Так, згідно постанови ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача [89].

Однак, попри правильне визначення належного відповідача у справі, і навіть задоволення позову, володільць майна може бути змінений уже після позитивного рішення суду, що блокує виконання судового рішення і реальний захист прав власника. Це трапляється у випадках, коли належним відповідачем незаконно було відчужено спірне нерухоме майно уже після пред'явлення позову до моменту набрання ним законної сили на користь третьої особи, а задовільне судове рішення про витребування, наприклад землі, протиставлене саме відповідачу, а не третій особі, а тому не може бути виконане проти особи, що не брала участі у справі.

Верховний Суд також наголошує, що судове рішення про задоволення позову має силу лише стосовно конкретної особи, яка є стороною справи, і не встановлює прав чи обов'язків інших осіб. У разі витребування нерухомого майна з незаконного володіння відповідача, таке рішення слугує підставою для внесення запису про право власності позивача до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно лише тоді, коли право власності на майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за третьою особою. Водночас це не позбавляє позивача можливості звернутися з аналогічним позовом до фактичного власника спірного

майна (пункти 10.28-10.31 постанови ВП ВС від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13, провадження № 12-158гс19).

Тому у таких випадках, виходом є лише заявлення нового позову про витребування майна, уже до реального кінцевого набувача, що буде належним відповідачем. Водночас, варто зауважити, що застерігають такі випадки, застосування способів забезпечення позову шляхом накладення арешту на спірну нерухомість майно. У випадку, коли про зміну володільця стало відомо після подання позову, але до закінчення підготовчого засідання суд за клопотанням позивача, не припиняючи розгляду справи, може замінити первісного відповідача належним відповідачем, або залучити до участі у справі іншу особу як співвідповідача (частина перша статті 33 ЦПК України).

Отже, у контексті уникнення подібних ускладнень, необхідно враховувати превентивні механізми, які дозволяють зберегти статус-кво щодо спірного майна протягом усього процесу та забезпечити ефективне виконання судового рішення спрямованого проти належного відповідача.

На основі проведеного аналізу суб'єктного складу віндикаційних спорів щодо нерухомого майна, можна констатувати, що ефективний захист права власності безпосередньо залежить від точного визначення належного позивача як неволодіючого власника або титульного володільця, який володіє суб'єктивним матеріальним правом чи охоронюваним законом інтересом. Інститут належного позивача у віндикаційних спорах щодо нерухомого майна має не лише процесуальне, а насамперед матеріально-правове значення, оскільки визначає межі самої можливості судового захисту речового права. У сучасній українській судовій практиці сформувався функціональний підхід до визначення належного позивача, за якого вирішальним є не формальний стан державної реєстрації, а наявність у особи правового титулу на майно, що дозволяє ідентифікувати її як носія первинного майнового інтересу. Такий підхід проявляється у визнанні права на віндикацію за спадкоємцями до моменту державної реєстрації, інвесторами як носіями майнових прав, а також за титульними володільцями, наділеними самостійним речовим захистом.

Водночас, визначення належного відповідача у віндикаційних вимогах щодо нерухомого майна трансформувалося під впливом реєстраційної моделі обігу нерухомості та набуло ознак самостійного критерію віндикації нерухомості. Закріплений Верховним Судом підхід, за яким належним відповідачем визнається особа, за якою зареєстроване право на спірне майно на момент звернення до суду, є проявом концепції «реєстраційного володіння», яка замінює класичне фактичне володіння у речових спорах щодо нерухомості. Разом із тим такий підхід створює ризик втрати ефективності віндикаційного захисту у разі зміни реєстраційного володільця в ході процесу, що об'єктивно зумовлює необхідність активного застосування процесуальних превентивних механізмів – забезпечення позову, заміни відповідача та залучення співвідповідачів. Тому належність відповідача у віндикації має оцінюватися не ізольовано, а у системному зв'язку з реальністю виконання судового рішення, що дозволяє розглядати визначення відповідача як елемент матеріально-процесуальної моделі захисту права власності.

2.3. Позовна давність у справах про витребування нерухомого майна

Відповідно до частини четвертої статті 12 ЦПК України кожна сторона несе ризик настання наслідків, пов'язаних із вчиненням чи невчиненням нею процесуальних дій.

Так, реалізація сторонами процесуальних прав і виконання процесуальних обов'язків безпосередньо пов'язані з дотриманням установлених законом строків звернення до суду, зокрема строків позовної давності. Інститут позовної давності у справах про витребування нерухомого майна виконує не лише обмежувальну, а насамперед регулятивну функцію, спрямовану на забезпечення стабільності цивільного обороту, правової визначеності та балансу інтересів власника і добросовісного набувача. Його застосування стимулює своєчасне здійснення права на судовий захист та запобігає розгляду спорів, у яких з плином часу ускладнюється встановлення фактичних обставин і доказування правомірності вимог.

Як зауважив Європейський Суд з прав людини у справі "Мірагаль Есколано та інші проти Іспанії", встановлені строки позовної давності, яких мають дотримуватися заявники при поданні скарг, покликані гарантувати ефективне здійснення правосуддя та забезпечення принципів правової визначеності [91]. Водночас Конституційний Суд України підкреслював, що встановлення процесуальних строків для звернення до суду не звужує зміст і обсяг конституційного права на судовий захист та не обмежує доступ особи до правосуддя [92].

Обмеження через встановлення строків позовної давності покликане забезпечити юридичну визначеність у правових відносинах та заохотити учасників судового процесу діяти добросовісно, виконувати свої обов'язки і поважати права та інтереси інших сторін.

Так, Цивільним кодексом України передбачено строки позовної давності, у межах яких особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу, зокрема у разі необхідності витребування свого майна із чужого незаконного володіння.

Водночас, у разі впливу позовної давності (про застосування якої заявлено стороною у спорі) суд відмовляє у задоволенні позову.

Загалом, на віндикаційні позови поширюється загальна позовна давність – три роки та загальні правила її обрахунку [93]. Однак, дослідження судової практики свідчить про ряд особливостей у застосуванні позовної давності у справах про віндикацію нерухомого майна, серед них встановлення початку його перебігу.

Зі статті 261 ЦК України випливає, що перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила, тобто про вибуття майна з її володіння або про особу, що ним заволоділа.

Виходячи з ЦК України, момент початку позовної давності пов'язаний саме із конструкцією «дізнався/міг дізнатись». Якщо термін «дізнався» розуміється, як безпосередня обізнаність особи, певний факт, то «міг дізнатись» викликає питання щодо його встановлення, доведення і співвідношення із першим.

Верховний Суд підкреслює, що загальне правило щодо початку перебігу позовної давності визначається не лише моментом фактичного отримання особою інформації про порушення її прав, а й враховує реальну можливість цієї особи дізнатися про такі порушення [94].

Так, у судовій практиці діє презумпція можливості й обов'язку особи-власника знати про стан її майнових прав. Тобто презюмується, що власник мав би здійснювати своє право власності добросовісно та розумно і цікавитись станом своїх речових прав, тому мав би знати, що він втратив володіння над своїм майном.

Верховний Суд наголошує, що сам факт того, що позивач не знав про порушення свого цивільного права і через це не звернувся до суду, сам по собі не є достатнім для обґрунтування пропуску строку позовної давності [95].

Проблематичність встановлення моменту обізнаності для власника нерухомого майна полягає у тому, що власник, допоки фактично володіє

нерухомістю, може не знати про реєстраційний перехід майна до інших осіб, укладення правочинів щодо нього, до яких він не був залучений, а крім того зважаючи на неможливість фактичного одночасного володіння одним власником кількома об'єктами нерухомості, фактичне заволодіння іншою особою нерухомим майном теж безспірно не свідчить, що власник точно знав про це. Хоча у режимі публічності державної реєстрації та концепції книжкового володіння встановлення незаконного володільця не є проблемним, водночас сам факт вибуття нерухомого майна з володіння шляхом державної реєстрації, навіть у разі фактичного проживання (знаходження) на спірному об'єкті, може бути невідомий власнику, як пересічній особі, що не перевіряє постійно реєстр речових прав.

Натомість, зважаючи на те, що суд застосовує строки позовної давності тільки у разі, коли про них заявляє відповідач, то розподіл тягара доказування здійснюється таким чином: відповідач заявляє, що трирічний строк минув, позивач зобов'язаний підтвердити, що не мав можливості своєчасно дізнатися про порушення свого цивільного права, тоді як відповідач, навпаки, повинен довести, що така інформація могла бути доступна йому раніше [96].

Водночас, суд повинен враховувати презумпцію можливості й обов'язку особи-власника знати про стан його майнових прав, яку має спростувати позивач, довівши, що він не міг знати про вибуття майна з його власності раніше.

Так, початок перебігу позовної давності у справах про витребування нерухомого майна визначається не механічно моментом фактичної обізнаності власника про порушення його права, а з урахуванням об'єктивної можливості такої обізнаності за конкретних обставин справи. Ключовим є встановлення того, коли особа дізналася або за належної розумності та добросовісності могла дізнатися про вибуття майна з її володіння та про суб'єкта, який ним заволодів. У цьому контексті особливого значення набуває визначення кола суб'єктів, щодо яких застосовується презумпція обов'язку бути обізнаними про стан речових прав.

За загальним правилом позовна давність є строком для подання позову безпосередньо суб'єктом, право якого порушене, тобто власником майна. Однак, як уже згадувалось раніше, певна категорія осіб наділена правом представництва прав інших осіб (стаття 56 ЦПК України), серед яких прокурори, які і ініціюють майже усі віндикаційні позови стосовно публічної власності.

Водночас, статусом позивача наділений орган, уповноважений здійснювати функції держави у спірних правовідносинах (якщо такий існує), а не прокурор, яким було подано позов.

Тому 21.11.2018 року ВП ВС зауважила, що строк позовної давності призначений як для держави, що наділила для виконання відповідних функцій у спірних правовідносинах певний орган державної влади, який може звернутися до суду, так і прокурором, уповноваженим законом звертатися до суду з позовом в інтересах держави як носія порушеного права, від імені якої здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах може певний її орган [97].

Оскільки прокурор наділений правом звернення до суду, то і строк звернення до суду поширюється і на прокурора, який маючи таке право і будучи обізнаним про порушення зобов'язаний був вжити відповідних заходів.

У 2023 році Велика Палата Верховного Суду уточнила, що у передбачених законом випадках, коли в разі порушення або загрози порушення інтересів держави з позовом до суду звертається прокурор від імені органу, уповноваженого державою здійснювати їх захист у спірних правовідносинах, позовна давність, як загальне правило, обчислюється з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, дізнався чи міг дізнатися саме цей профільний орган.

Однак, у більшості випадків про вибуття майна з володіння держави чи громади, уповноваженому органу стає відомо лише з листа прокуратури, яка уже здійснює досудове розслідування за даним фактом.

Так, у постанові від 26 червня 2024 року у справі № 522/15979/17 Верховний Суд зазначив, що необізнаність позивача та Одеської міської ради про порушення їхніх прав сама по собі не спростовує того факту, що про такі

порушення прокурору могло бути відомо раніше. Відповідно, саме прокурор мав своєчасно вжити заходів для захисту прав та інтересів держави в особі органу місцевого самоврядування. Аналогічні правові висновки викладені й у постановках Верховного Суду від 18 серпня 2021 року у справі № 352/467/18 та від 23 лютого 2022 року у справі № 352/1710/18 [99].

Отже, за загальним правилом строк позовної давності для витребування майна обчислюється з моменту, коли уповноважений орган (власник чи титульний володілець від імені держави) дізнався або міг дізнатися про порушення свого права та про особу, яка це право порушила. Однак є винятки з цього правила саме щодо позовів, які подає прокурор на захист інтересів держави: якщо прокурор дізнався (або мав об'єктивну можливість дізнатися) про порушення чи загрозу порушення державних інтересів, а також про особу порушника раніше, ніж відповідний уповноважений державний орган, - то строк позовної давності обчислюється з моменту, коли про це дізнався або міг дізнатися саме прокурор. Це стосується ситуацій, коли інформація стала відома прокурору в ході кримінального провадження, прокурорської перевірки, аналізу матеріалів тощо. Якщо ж прокурор звертається до суду за захистом державних інтересів у випадках, коли взагалі відсутній орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесено повноваження щодо захисту саме цих інтересів, — то строк позовної давності не застосовується або обчислюється з моменту виявлення порушення прокурором

Таким чином, у спорах за участю прокурора момент початку перебігу позовної давності може «зсуватися» на дату обізнаності саме прокурора, якщо вона передуює обізнаності профільного органу, або взагалі не застосовуватися за відсутності такого органу. Це забезпечує можливість ефективного захисту державних інтересів навіть у випадках, коли уповноважені органи не реагували своєчасно. [100]

Варто також зауважити, що у такій категорії спорів, є ускладненим доведення відповідачем обізнаності прокуратури, з огляду на таємницю

досудового розслідування, та високу обмеженість можливості ознайомитись із матеріалами кримінального провадження на підставі статті 290 КПК України.

Таким чином, у справах про витребування нерухомого майна позовна давність спливає в останній день трирічного строку з часу, коли належний суб'єкт захисту дізнався або за об'єктивних обставин міг дізнатися про порушення права власності та особу порушника. Судова практика виходить із презумпції обов'язку власника, а у випадку публічної власності - уповноваженого органу або прокурора проявляти належну уважність до стану відповідних речових прав, що безпосередньо впливає на початок перебігу позовної давності та розподіл тягаря доказування між сторонами.

Водночас, наведені підходи, сформовані переважно на основі загальних положень про позовну давність, виявили обмежену здатність забезпечити належний баланс між принципом правової визначеності та необхідністю захисту прав добросовісних набувачів, особливо у спорах щодо нерухомого майна, яке неодноразово відчужувалося. Саме це зумовило законодавче втручання та запровадження спеціальних граничних строків витребування майна, закріплених в оновленій редакції статті 388 ЦК України.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», яким доповнено статтю 388 ЦК України частиною третьою, держава, територіальна громада, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті, також не може витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо з моменту реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності першого набувача на нерухоме майно, передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, незалежно від виду такого майна, минуло більше десяти років; з дати передачі першому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності, минуло більше десяти років [101].

Водночас, встановлений частиною третьою статті 388 ЦК України десятирічний строк не є строком позовної давності у розумінні глави 19 ЦК України, оскільки його перебіг не пов'язується з моментом обізнаності власника або уповноваженого суб'єкта про порушення права, не підлягає зупиненню чи перериванню та не залежить від заяви сторони у спорі. За своєю правовою природою він є преклюзивним (присічним) строком, зі спливом якого припиняється саме право держави або територіальної громади на витребування майна у добросовісного набувача, а не лише можливість його судового захисту.

Натомість, встановлення такої норми викликано системною проблемою витребування державою нерухомості в добросовісних набувачів після тривалого мирного володіння нею приватними особами. У таких випадках застосування лише інституту позовної давності не забезпечувало належного рівня правової визначеності, оскільки дозволяло публічним суб'єктам обґрунтовувати початок її перебігу моментом «виявлення» порушення, навіть через багато років після переходу майна у приватну власність.

Таким чином, преклюзивний строк, передбачений статтею 388 ЦК України, виконує стабілізаційну та гарантійну функцію, обмежуючи у часі можливість держави та територіальних громад переглядати наслідки приватизаційних та квазіприватизаційних процесів, що фактично завершилися та породили стійкі майнові правовідносини.

Крім того абзацом третім цієї ж частини передбачено ряд винятків із прив'язкою до призначення об'єкту, на які строк у десять років не поширюється, серед яких: об'єкти критичної інфраструктури, об'єкти державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави, об'єкти та землі оборони, об'єкти або території природно-заповідного фонду, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів (територій) на момент вибуття з володіння, гідротехнічні споруди, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння, пам'ятки культурної спадщини, які не підлягали приватизації.

В цьому контексті не можна не згадати і раніше описану судову практику щодо перекваліфікації вимог до земель, зокрема, водного фонду на негативний позов, що швидко розвинулась і охопила суди України [102]. Серед, як науковців, так і практиків часто можна почути думку, що згадана судова практика свідчить в основному про бажання уникнути строків позовної давності у таких справах, оскільки на негативний вони не поширюються.

Нормативною реакцією на сформовану практику перекваліфікації стало внесення змін до статті 391 ЦК України[101]. Цими змінами передбачено, що у разі, коли орган державної влади або орган місцевого самоврядування, незалежно від наявності у нього відповідних повноважень, вчинив будь-які дії, спрямовані на відчуження майна, унаслідок яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності, спори щодо володіння, користування чи розпорядження таким майном відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу.

У законодавчому вимірі ця норма суттєво обмежила можливість такого обходу, закріпивши обов'язковість застосування вимог до земельного способу захисту у випадках вилучення майна з публічної власності внаслідок дій органів державної влади або місцевого самоврядування. Водночас повне усунення проблеми залежить від сталої та послідовної судової практики її застосування.

Враховуючи пункт 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 4292-IX, суди почали застосовувати частину 2 статті 391 ЦК України (у редакції, чинній на момент розгляду справ). Вони зазначили, що негативний позов більше не застосовується у випадках, коли орган державної влади або орган місцевого самоврядування, незалежно від наявності чи відсутності у нього відповідних повноважень, вчинив дії щодо відчуження майна, унаслідок чого набувачем стала фізична чи юридична особа приватного права. За таких обставин захист права власності на нерухоме майно, відчужене органом державної влади або місцевого самоврядування на користь суб'єкта приватної

власності, здійснюється шляхом витребування цього майна [103], що не нівелює застосування строків позовної давності.

Отже, інститут позовної давності у справах про витребування нерухомого майна виявляє свою багатовимірну правову природу, поєднуючи процесуально-обмежувальну та матеріально-стабілізаційну функції. У віндикаційних спорах позовна давність не може розглядатися виключно як строк реалізації права на судовий захист, оскільки її застосування безпосередньо впливає на стійкість речових прав та легітимні очікування добросовісних набувачів. Встановлення початку перебігу позовної давності на основі конструкції «дізнався або міг дізнатися» потребує диференційованого підходу залежно від суб'єктного складу спору, характеру майна та способу його вибуття. Презумпція обов'язку власника бути обізнаним про стан своїх речових прав має застосовуватися не формально, а з урахуванням реальної можливості доступу до інформації, специфіки державної реєстрації та фактичного володіння нерухомістю.

Запровадження преклюзивного десятирічного строку витребування майна, передбаченого частиною третьою статті 388 ЦК України, слід розглядати не як альтернативу позовній давності, а як самостійний механізм стабілізації цивільного обороту, спрямований на остаточне припинення публічних домагань на майно після тривалого мирного володіння ним приватними особами. У взаємозв'язку з імперативними приписами частини другої статті 391 ЦК України цей строк формує нормативний бар'єр проти довільної перекваліфікації способів захисту та обходу строкових обмежень. Ефективність такого механізму можлива лише за умови його системного застосування судами з урахуванням принципу правової визначеності, що дозволяє розглядати оновлену модель витребування нерухомого майна як новий етап розвитку інституту захисту права власності в українському цивільному праві.

Позов про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння виступає одним із ключових інструментів судового захисту права власності у цивільному праві України.

Обрання ефективного способу захисту права власності на нерухоме майно є визначальною передумовою реального поновлення порушеного права. Судова практика виходить із того, що віндикаційний позов може бути застосований лише у випадках, коли саме витребування майна є належним і ефективним засобом відновлення порушеного права власника. Оспорювання попередніх правочинів, адміністративних актів чи державної реєстрації після їх виконання може бути неефективним, оскільки не відновлює володіння та не впливає на права кінцевого володільця. Верховний Суд послідовно відмовляє в задоволенні таких комбінованих вимог, наголошуючи на пріоритеті витребування як самостійного та достатнього інструменту. Реституція застосовується виключно між сторонами недійсного правочину як зобов'язальний наслідок його недійсності та виключає віндикацію за наявності договірних відносин. Кондикція виступає субсидіарним механізмом у випадках втрати, знищення чи неможливості повернення майна в натурі, але не конкурує з віндикацією, а доповнює її за відсутності підстав для речового захисту. Специфіка нерухомості (поділ/об'єднання ділянок, зміна кадастрових номерів) не перешкоджає витребуванню за умови ідентифікації об'єкта в початкових межах або комбінованого захисту.

Правильне визначення належного позивача та відповідача є ключовим для можливості судового захисту та виконання рішення. Належним позивачем виступає неволодіючий власник або титульний володілець (спадкоємці, інвестори, орендарі тощо), що має підтверджений речовий титул. У публічних спрах позивачем є компетентний орган-розпорядник, а прокурор діє лише у виняткових випадках з суттєвими обмеженнями після рішення КСУ від 03.12.2025 № 6-р(П)/20.

Належним відповідачем є володіючий невласник (добросовісний чи недобросовісний), за яким зареєстроване право на момент подання позову

(«реєстраційне володіння»), як останній набувач. Ризик зміни володільця під час процесу вимагає застосування превентивних заходів, оскільки рішення діє лише проти зареєстрованого відповідача.

Позовна давність виконує обмежувальну та стабілізаційну функції, поширюючись на трирічний строк з презумпцією обізнаності власника. Початок перебігу визначається конструкцією «дізнався або міг дізнатися», з диференціацією для публічних суб'єктів (орган чи прокурор). Закон № 4292-ІХ запровадив преклюзивний десятирічний строк витребування від добросовісного набувача, незалежний від обізнаності, з винятками для стратегічних об'єктів.

Зміни до ст. 391 ЦК України усунули можливість обходу давності шляхом перекваліфікації на негаторний позов у випадках відчуження майна органами влади, закріпивши пріоритет віндикації та застосування строків.

Процесуально-правові аспекти витребування нерухомості формують комплексний механізм, що поєднує ефективність способу захисту, належний суб'єктний склад та часові обмеження, забезпечуючи баланс між захистом власності та стабільністю цивільного обороту в умовах сучасного українського права.

РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ВІНДИКАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

3.1. Сучасна модель віндикаційного захисту нерухомого майна у судовій практиці України

Розвиток практики у справах про витребування нерухомого майна в останні роки засвідчує істотну еволюцію підходів застосування класичних речово-правових конструкцій у сучасних умовах цивільного обороту. Верховний Суд поступово відходить від суто формального тлумачення інституту віндикації як механізму автоматичного відновлення права власності, натомість формує комплексне бачення цього способу захисту в системі приватного права. У центрі такого підходу опиняється не лише юридичний факт вибуття майна з володіння власника, а й ширший контекст спірних правовідносин, зокрема характер поведінки сторін, наслідки судового втручання для стабільності майнових відносин та відповідність обраного способу захисту загальним засадам цивільного законодавства.

Зазначені зміни у підходах до вирішення віндикаційних спорів не зводяться до корекції окремих правових позицій чи уточнення умов застосування позову про витребування майна. Вони свідчать про глибшу трансформацію логіки правозастосування, за якої вирішальне значення набувають не лише норми матеріального права у їх буквальному змісті, а й засади, що визначають межі та спрямованість їх застосування. Саме на рівні принципів відбувається узгодження інтересів учасників спору, подолання колізій між формальною законністю та справедливістю результату, а також адаптація класичних речово-правових конструкцій до потреб сучасного цивільного обороту.

У цьому контексті аналіз судової практики Верховного Суду у справах про віндикацію нерухомого майна дозволяє простежити, що принципи цивільного права виконують не декларативну, а нормативно-функціональну роль, слугуючи інструментом конкретизації змісту права власності та способів його судового захисту.

Зазначена трансформація зумовлює посилення ролі судового розсуду та принципового правозастосування, за якого норми матеріального права тлумачаться з урахуванням їх функціонального призначення та системних зв'язків. У цьому сенсі практика Верховного Суду у віндикаційних спорах дедалі більше набуває рис правотворчого орієнтира, спрямованого на забезпечення балансу приватних інтересів, узгодження національних підходів із європейськими стандартами захисту права власності та утвердження правової визначеності у сфері обігу нерухомого майна.

Саме в такій площині подальший аналіз дозволяє виокремити ключові орієнтири застосування віндикаційного позову щодо нерухомого майна у судовій практиці України, що формують сучасну модель застосування віндикаційного позову.

1. Так, аналіз рішень судів свідчить про формування у віндикаційних спорах принципово орієнтованого підходу, в межах якого описана уже раніше ефективність способу захисту прав розглядається як визначальний критерій судового втручання. Вибір способу захисту судами розглядається не лише як процесуальне питання, а як матеріально-правова передумова задоволення позову.

Як зазначає Верховний Суд, захист має бути ефективним, тобто повинен здійснюватися з використанням такого способу захисту, який може відновити, наскільки це можливо, відповідні права, свободи й інтереси позивача [104].

Це вже не лише процесуальна формула - ефективність стає самостійною підставою для відмови, якщо спосіб захисту не відновлює суті порушеного права або створює «ілюзорний» судовий захист.

У віндикаційних спорах це проявляється у вимозі довести, що саме віндикація, а не альтернативні способи (негаторний позов, визнання права, відшкодування шкоди), забезпечує реальне і повне відновлення прав позивача, у випадку віндикації це реальне повернення втраченого майна у володіння власника.

Загалом, застосування підходу, орієнтованого на ефективність способу захисту, дозволяє забезпечити реальне відновлення порушеного права, підвищує функціональну спроможність судового рішення, оскільки спрямовує суд на досягнення матеріального результату захисту, сприяє процесуальній економії та стабільності правовідносин, оскільки зменшує потребу у повторних зверненнях до суду, забезпечує системну узгодженість між матеріальним правом і процесуальними засобами його реалізації, що, своєю чергою, посилює довіру до судового захисту.

Водночас, відповідно до усталеної судової практики «цивільні право чи інтерес можуть бути захищені судом не у будь-який спосіб, а конкретним - належним і ефективним» [105], що в судовому процесі означає те, що суд відмовляє у задоволенні позові, якщо вважатиме спосіб захисту недостатньо ефективним.

Відповідно постає питання меж судового втручання у реалізацію принципу диспозитивності, адже саме позивач виражає свою дійсну волю у який спосіб він бажає відновити своє право і лише він є носієм права визначати предмет і спосіб судового захисту. Суд же не вправі підміняти волю позивача або самостійно нав'язувати інший спосіб захисту, ніж той який бажає позивач.

Як зазначав Верховний Суд, принцип *jura novit curia* має застосовуватися у двох взаємопов'язаних аспектах. З одного боку, він підлягає безумовному застосуванню, оскільки суд зобов'язаний самостійно визначити та застосувати належні норми права, у тому числі перекваліфікувати позов незалежно від правових посилянь позивача. З іншого боку, таке перекваліфікування може призвести до порушення права на справедливий суд як для відповідача, так і для позивача. Тому в подібних випадках суд повинен враховувати принципи змагальності та рівності сторін, не позбавляючи їх можливості обґрунтувати свою позицію з урахуванням нової правової кваліфікації [106].

Тому у судовому процесі суд має встановлювати дійсну волю позивача щодо результату захисту, правильно кваліфікувати спірні правовідносини згідно з принципом *jura novit curia*, роз'яснити позивачеві (але не порушуючи при цьому

принципу змагальності) наслідки обрання неефективного способу захисту та спосіб, що буде ефективним у даному випадку, з точки зору судового розсуду, якщо це можливо, до закінчення підготовчого засідання (хоча не завжди можливо без дослідження матеріалів встановити дійсну правову природу спору).

2. Поряд із цим, одним із найважливіших напрямків розвитку віндикації є застосування принципу пропорційності, що виступає критерієм, який дозволяє суду оцінювати співмірність способу захисту права власності до конкретних обставин справи.

Суди дедалі послідовніше застосовують принцип пропорційності втручання у право власності при вирішенні віндикаційних спорів, оцінюючи не лише формальну наявність підстав для витребування майна, а й співмірність втручання у майнову сферу відповідача.

Віндикація перестає бути «автоматичним» способом відновлення права власності і підпорядковується тесту пропорційності.

На практиці суди застосовують пропорційність у віндикаційних позовах шляхом оцінки допустимості віндикаційного втручання, який включає оцінку поведінки сторін (зокрема добросовісності набувача), оцінку тривалості та стабільності правового статусу майна, співвідношення майнових інтересів власника та інших учасників обороту, врахування можливості застосування менш інтенсивних способів захисту прав.

Водночас Верховний Суд наголошує, що судові рішення не можуть вважатися такими, що відповідають вимогам справедливого судового розгляду, якщо під час їх ухвалення суд не перевінив дотримання принципу пропорційності втручання у право власності набувача майна. Так само такі рішення не відповідають цим стандартам у разі відсутності належного обґрунтування щодо допустимості та підстав втручання держави у право власності [107].

На цих підставах касаційна інстанція скасовує рішення судів нижчих інстанцій на повертає на новий розгляд.

3. Ще однією з ключових тенденцій розвитку сучасної судової практики у справах про віндикацію нерухомого майна є посилення ролі принципу стабільності цивільного обороту, який дедалі частіше розглядається Верховним Судом як самостійна цінність, що підлягає захисту поряд із правом власності.

У правових позиціях Верховного Суду стабільність цивільного обороту проявляється як передбачуваність і надійність правових відносин, сталість правового режиму угод і відносин, що дозволяє сторонам розраховувати на незмінність умов договору чи набутого права.

Тобто, суди під час вирішення справ про віндикацію нерухомого майна мають враховувати необхідність збереження передбачуваності цивільно-правових відносин, захист довіри учасників обороту до існуючого правового стану майна та недопущення ретроспективного руйнування сформованих майнових зв'язків.

У цьому контексті стабільність цивільного обороту функціонує як критерій балансування між правом власності та інтересами добросовісних учасників обороту, обмежуючи можливість втручання у вже сформовані майнові відносини, зокрема шляхом застосування віндикації, лише винятковими випадками, що відповідають вимогам правової визначеності та справедливого балансу.

Межі допустимого втручання у вже сформовані майнові відносини зокрема визначає необхідність врахування добросовісності набувача, що є ще одним з напрямків розвитку віндикації, що дозволяє обмежувати можливість витребування майна від добросовісного набувача, забезпечуючи одночасно реалізацію права власності та непорушність цивільних прав третіх осіб.

4. Законодавство і судова практика дедалі активніше формулює юридичну роль добросовісного набувача майна у віндикаційних спорах як критично важливу для балансу між правом власності та захистом прав набувача. Це проявляється в тому, що добросовісність набувача стає не просто фактичним

елементом, а юридично значущою категорією, яка впливає на можливість застосування віндикації та правові наслідки такого звернення.

Загалом, згідно із загальними засадничими положеннями цивільного законодавства добросовісність належить до основних засад матеріального цивільного права. Добросовісність – це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони правових відносин [108].

В контексті віндикації, спеціальна норма уточнює, що добросовісний набувач - це особа, яка на момент набуття майна не знала і не могла знати, що продавець/відчужувач не мав на те права.

Так, частиною першою статті 388 ЦК України передбачені випадки, у яких майно може бути віндикуване від добросовісного набувача.

Водночас, значну гарантію для останніх становлять випадки так званого віндикаційного «іmunітету» - продаж або передання у власність майна, що було реалізоване за судовим рішенням або у порядку електронного аукціону, встановленому для приватизації публічного майна – коли майно взагалі не може бути віндикуване від добросовісного набувача незалежно від волі власника на вибуття майна з його володіння. Як зазначив ВС, «іmunітет» становить самостійний правовий ефект добросовісності, який захищає стабільність цивільного обороту та очікування третіх осіб [109].

У протилежному випадку, коли набувач знає або може знати про незаконність відчуження, він вважається недобросовісним, і право власника на витребування від нього майна повністю зберігається.

Так, як напрям розвитку практики віндикації, добросовісність не зводиться виключно до формалістичного застосування статті 388 ЦК України, добросовісність розвивається як всепронизуючий принцип, який вимагає оцінки необхідності втручання у права особи, що придбала майна і добросовісно не могла знати про його незаконне походження, балансування легітимних інтересів власника і кінцевого набувача, справедливої компенсації набувачу у разі витребування майна тощо.

Необхідність врахування добросовісності під час віндикації майна викликає обов'язок суду встановлювати ряд обставин, зокрема, чи проявляв розумну дбайливість набувач, чи знав/міг знати про вади титулу продавця, чи його дії відповідали стандарту чесності в обороті (водночас суд керується презумпцією добросовісності).

Суміжною характеристикою поведінки набувача виступає також розумність, а точніше розумна дбайливість, як об'єктивний критерій поведінки, що відповідає стандарту "bonus pater familias" (добросовісного господаря).

Розумність, загалом, означає, що набувач не знав і не повинен був знати про вади відчуження, враховуючи обставини угоди, свій досвід та типову (пересічну) грамотність.

В цьому контексті оцінці підлягає публічний характер речових прав на нерухомість, тобто державна реєстрація та відкритість інформації щодо неї, а також щодо обтяжень на таке майно.

5. Так судовій практиці характерна інституціоналізація принципу юридичної визначеності у спорах про нерухомість. Суди послідовно враховують принцип юридичної визначеності, особливо у спорах щодо нерухомого майна, де значну роль відіграють державна реєстрація прав та публічна довіра до реєстру.

Проявляється її застосування в необхідності доведення позивачем «неможливості не знати» володільця про незаконність його володіння, хоча такий покладался на публічні дані реєстру.

Суди виходять із того, що однією з ключових передумов визнання набувача добросовісним є відсутність у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна інформації про обтяження відповідного майна. За таких умов діє презумпція добросовісності набувача. Однак ця презумпція не є абсолютною і може бути спростована, якщо буде встановлено, що набувач знав або, з огляду на обставини справи, повинен був знати про існування прав інших осіб чи про наявність обтяжень, навіть якщо відповідні відомості не були внесені до

Державного реєстру обтяжень рухомого майна. У такій ситуації особа вважається недобросовісним набувачем [110], [111].

Як раніше згадувалось, державна реєстрація є лише офіційним визнанням і публічним підтвердженням, натомість титул ґрунтується на договорі (чи іншій правовій підставі), яка може не збігатись із записом у реєстрі.

Однак, добросовісний набувач не має додаткового обов'язку перевіряти та аналізувати також обставини правомірності попередніх переходів майна, яких може бути кілька, не має обов'язку витребувати пакет документів у ряду попередніх набувачів, щоб дослідити законність їх прав.

Як зазначає Верховний Суд, набувач не повинен «...крім відомостей, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, перевіряти та аналізувати також обставини правомірності попередніх переходів майна, зокрема, обставини вибуття майна з володіння позивача» [112], [113].

6. Однак, оцінка добросовісності набувача не вичерпує меж допустимого захисту права власності, оскільки в центрі судового розгляду опиняється також поведінка самого власника, яка може нівелювати формальну правомірність віндикаційних вимог. Саме у цьому контексті логічним продовженням розвитку доктрини добросовісності стає інституціоналізація принципу заборони зловживання правом у віндикаційних спорах.

Сучасна практика Верховного Суду у віндикаційних спорах свідчить про інституціоналізацію принципу заборони зловживання цивільним правом як самостійного обмежувача реалізації права власності. Суд відходить від формально-догматичного сприйняття віндикації як безумовного речово-правового засобу захисту та дедалі частіше оцінює поведінку власника крізь призму доктрини *venire contra factum proprium*. У цьому контексті витребування майна визнається недопустимим, якщо дії позивача суперечать його попередній поведінці, створили у відповідача обґрунтоване очікування правомірності володіння або сприяли виникненню та закріпленню спірного правового стану.

Практичне застосування цього принципу проявляється у тому, що Верховний Суд розглядає зловживання правом як матеріально-правову

перешкоду для задоволення віндикаційного позову, навіть за наявності формальних підстав для витребування майна. Суд оцінює не лише титул власності, а й добросовісність, послідовність і лояльність поведінки сторін, тривале невжиття заходів захисту або активну участь власника у правочинах, які згодом оспоруються. Таким чином, принцип заборони зловживання правом трансформується з загальної засади цивільного законодавства у функціональний інструмент балансування інтересів та забезпечення справедливості й правової визначеності у віндикаційних правовідносинах.

Як підкреслив Верховний Суд в одному зі своїх рішень, якщо особа, якій належить суб'єктивне право (зокрема право власності), прямо заявила про відмову від нього або своєю поведінкою чітко продемонструвала намір не користуватися цим правом, то надалі вона вважається пов'язаною таким волевиявленням і не може згодом змінити свою позицію. Подальша спроба реалізувати це право суперечитиме її попереднім діям і заявам, що, своєю чергою, має наслідком припинення відповідного права [114].

Показовою є справа № 126/2200/20. У ній позивачка, яка раніше була власницею земельної ділянки, як у прямій формі, так і через свою подальшу поведінку продемонструвала намір не здійснювати право власності на це майно. Зокрема, у січні 2004 року вона подала заяву про відмову від права власності на земельну ділянку, призначену для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Крім того, у 2012 році вона отримала у власність іншу земельну ділянку у розмірі земельної частки (паю) з тим самим цільовим призначенням.

Така поведінка була оцінена судами як така, що суперечить принципу добросовісності, оскільки вона не узгоджується з попередніми заявами та діями позивачки, на які інші учасники правовідносин обґрунтовано покладалися. З огляду на це апеляційний суд і Верховний Суд дійшли висновку, що право власності позивачки на спірну земельну ділянку припинилося, у зв'язку з чим відсутні підстави для задоволення позовних вимог про її витребування.

Так, узагальнюючи вищенаведені тенденції, слід зазначити, що їх спільною методологічною основою є поступовий відхід від формально-

догматичного сприйняття віндикації як «автоматичного» речово-правового засобу захисту. Пріоритет ефективності способу захисту, посилення ролі добросовісності набувача, захист стабільності цивільного обороту, застосування принципу пропорційності та інституціоналізація заборони зловживання правом свідчать про трансформацію віндикаційних спорів у площину балансування конкуруючих приватних інтересів. Саме потреба у такому балансуванні зумовлює звернення судів до ширших оціночних критеріїв, ніж передбачені класичною моделлю речово-правового захисту.

3.2. Вплив європейських стандартів захисту права власності на формування національної моделі віндикаційного позову

Європейські стандарти захисту права власності, закріплені в міжнародних актах, таких як Конвенція про захист прав людини (стаття 1 Протоколу № 1), слугують орієнтиром для розвитку українського цивільного права, зокрема і в частині віндикаційного позову - механізму витребування майна з незаконного володіння (статті 387–388 ЦК України).

Сформована у сучасній судовій практиці України модель застосування віндикаційного позову, об'єктивно виходить за межі суто національного правозастосовного контексту. Реалізація такої моделі потребує звернення до ширших нормативних орієнтирів, здатних забезпечити узгодженість внутрішньої судової практики із загальновизнаними європейськими стандартами захисту права власності. У цій площині практика ЄСПЛ набуває значення не лише зовнішнього джерела аргументації, а методологічного підґрунтя, яке визначає змістовні межі допустимого втручання держави у право власності та критерії оцінки його пропорційності. Тому інтеграція європейських стандартів захисту права власності виконує функцію системоутворюючого методологічного орієнтира.

Передусім ідеться про стандарти, сформульовані у практиці Європейського суду з прав людини щодо тлумачення статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, які визначають допустимі межі втручання держави у право мирного володіння майном та критерії оцінки такого втручання у приватноправових спорах.

Так, відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном

відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів [115]. Розуміння змісту норм Конвенції та Першого протоколу, їх практичне застосування відбувається через практику Європейського суду з прав людини.

Європейський суд з прав людини у своїй усталій практиці сформулював, що стаття 1 Першого протоколу до Конвенції містить три окремі правила, які тісно пов'язані між собою.

Перше правило - загального характеру: воно проголошує основний принцип мирного володіння майном (*peaceful enjoyment of possessions*) кожною фізичною чи юридичною особою. Друге правило стосується саме позбавлення майна (*deprivation of possessions*) і встановлює чіткі умови, за яких таке втручання держави може вважатися правомірним (воно має бути в суспільних інтересах, передбачене законом і відповідати загальним принципам міжнародного права). Третє правило визнає за державами право контролювати використання майна (*control of the use of property*) - зокрема, шляхом прийняття законів, необхідних для забезпечення загальних інтересів, а також для стягнення податків, інших платежів чи штрафів.

Ці три правила не діють ізольовано: вони завжди тлумачаться в контексті загального принципу мирного володіння, викладеного в першому реченні. Водночас друге та третє правило охоплюють ключові суверенні повноваження держави - право на примусове вилучення власності в суспільних інтересах, регулювання способів використання майна та встановлення системи оподаткування чи інших обов'язкових платежів [116].

Таким чином, стаття забезпечує захист від свавільного втручання, але водночас залишає державам певну свободу дій для реалізації публічних цілей за умови дотримання пропорційності та законності. [116].

Тому у практиці ЄСПЛ сформульовано три критерії, які мають бути враховані під час оцінки втручання в право особи на мирне володіння майном та його відповідності статті 1 Першого протоколу.

По-перше, втручання держави в право на мирне володіння майном може вважатися виправданим лише тоді, коли воно здійснюється на підставі чітко сформульованого нормативно-правового акту, який є доступним для всіх заінтересованих осіб, достатньо зрозумілим і передбачуваним у своєму застосуванні та наслідках. Законність такого втручання передбачає, що відповідний нормативний акт має бути офіційно оприлюдненим, його норми - сформульованими точно й однозначно, щоб будь-яка особа могла заздалегідь зрозуміти, за яких умов і з якими правовими наслідками ці норми будуть застосовані до її майна чи права власності. Якщо хоча б одна з цих умов не виконана - акт не оприлюднений, норми надто розмиті чи неоднозначні, або їх застосування непередбачуване, - втручання визнається незаконним, незалежно від того, наскільки легітимною є переслідувана мета чи наскільки пропорційними є застосовані заходи.

По-друге, Суд повинен встановити, чи переслідує державне втручання в право на мирне володіння майном легітимну суспільну (публічну) мету. Іншими словами, будь-яке обмеження чи позбавлення права власності або права мирного володіння може вважатися виправданим лише за умови, що воно об'єктивно необхідне для реалізації публічного інтересу. Під публічним інтересом розуміється не лише інтерес самої держави в цілому, а й інтереси окремих регіонів, територіальних громад, суспільства як такого чи певних сфер суспільного життя (екологія, охорона здоров'я, земельні ресурси, культурна спадщина, продовольча безпека, містобудування тощо).

При оцінці наявності та достатності такого публічного інтересу Європейський суд з прав людини послідовно надає державам значну ступінь свободи розсуду (*margin of appreciation*). По-третє, втручання в право на мирне володіння майном завжди повинно залишатися пропорційним до тих конкретних легітимних цілей, заради яких воно застосовується. Принцип пропорційності вимагає, щоб будь-яке обмеження права власності не порушувало справедливую рівновагу між суспільними чи державними інтересами, які виправдовують таке втручання, та приватними інтересами особи, чиє майно чи право володіння

знає обмеження. Справедлива рівновага досягається лише тоді, коли між переслідуваною метою та застосованими заходами існує розумне й обґрунтоване співвідношення, тобто втручання не є надмірним, а обрані засоби є необхідними та адекватними для досягнення цієї мети. Якщо ж внаслідок такого обмеження на окрему особу покладається індивідуальний і надмірний тягар, який явно перевищує суспільну користь від втручання, необхідний баланс інтересів порушується, а саме втручання визнається неправомірним і таким, що суперечить гарантіям права на мирне володіння майном. [117], [118], [119], [120].

Порушенням статті 1 Першого протоколу є, якщо хоча б одного критерію не буде дотримано.

Так, позбавлення особи права на майно шляхом його витребування є предметом безпосереднього регулювання статті 1 Першого протоколу.

Витребування майна в контексті Першого протоколу є особливо чутливим з огляду на те, що його застосування безпосередньо пов'язане з позбавленням особи фактичного володіння майном, яке може ґрунтуватися на тривалому, формально правомірному або добросовісному набутті, та здатна істотно порушувати баланс між інтересами первісного власника та особи, яка набула майно в цивільному обороті, а також впливати на стабільність майнових відносин загалом.

Перший протокол був ратифікований Законом України № 475/97-ВР від 17 липня 1997 року й із огляду на приписи частини першої статті 9 Конституції України, статті 10 ЦК України застосовується судами України як частина національного законодавства. Практика ЄСПЛ яка згідно зі статтею 17 Закону України від 23 лютого 2006 року № 3477-IV «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» застосовується українськими судами як джерело права [121].

Застосування європейських стандартів захисту права власності у справах про віндикацію проявляється насамперед у зміні методології судового розгляду: від формально-речового підходу до оцінки сукупності юридично значущих

обставин справи крізь призму стандартів статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Така трансформація поступово знаходить своє відображення у правозастосовній діяльності національних судів, зокрема у підходах Верховного Суду до визначення законності втручання у право власності шляхом витребування майна.

Національні суди України послідовно виходять з того, що захід витребування майна, зокрема від добросовісного набувача, відповідає критерію законності, оскільки втручання у його право може бути здійснено лише на підставі регламентованих норм законодавства (статті 388 ЦК України), які є передбачуваними та чіткими [122].

«Суспільний» або «публічний» інтерес, наприклад у сфері земельних правовідносин, визначають, як збереження за Українським народом загалом або відповідною територіальною громадою повного обсягу правомочностей власника землі, що впливають зі статусу земель як об'єктів державної чи комунальної власності. Оскільки рішення про передачу таких земель у приватну власність, ухвалене з порушенням обов'язкових законодавчих вимог, фактично позбавляє суб'єкта публічної власності (державу чи територіальну громаду) можливості здійснювати свої правомочності щодо цих ділянок, то правовідносини, пов'язані з вибуттям земель з державної або комунальної власності, завжди зачіпають суспільний (публічний) інтерес. Будь-яке таке рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, яке суперечить встановленому законом порядку і призводить до неправомірного відчуження земельної ділянки з публічної власності, суперечить цьому суспільному інтересу і не може вважатися законним. Іншими словами, неправомірне вилучення земель з державної чи комунальної власності порушує загальний суспільний інтерес у раціональному, прозорому та законному розпорядженні природними ресурсами, що належать усім громадянам через державу чи громаду, а тому таке рішення не відповідає критеріям публічної користі та законності. [123]. Витребування земельної ділянки спеціального

цільового призначення (наприклад, сільськогосподарського, лісогосподарського, водного фонду тощо) має на меті забезпечити суворий державний контроль за тим, щоб це майно використовувалося виключно за своїм цільовим призначенням, визначеним законом. Такий захист переслідує легітимну суспільну мету — зберегти загальний публічний інтерес у раціональному, цільовому та екологічно виправданому використанні земель, які мають особливе значення для суспільства, держави чи всієї громади. Особлива вага цих інтересів пояснюється тим, що земельні ділянки спеціального призначення перебувають під спеціальним правовим режимом: на них поширюються підвищені вимоги щодо цільового використання, обмеження в обігу, заборони на зміну цільового призначення без дотримання жорсткої процедури тощо. Порушення цих правил не просто зачіпає приватні інтереси, а безпосередньо суперечить суспільним потребам у збереженні природних ресурсів, продовольчій безпеці, екологічній стабільності та інших ключових публічних цінностях. Саме тому витребування такої землі з чужого незаконного володіння виступає не лише засобом захисту права власності, а й інструментом реалізації публічного інтересу у дотриманні цільового режиму використання земель спеціального призначення. [124].

Водночас, у центрі аналізу опиняється пропорційність втручання у право мирного володіння майном відповідача з огляду на принцип справедливого балансу інтересів («Kopecký v. Slovakia» [125], «Stretch v. the United Kingdom» [126]).

У справах про віндикацію українські суди застосовують критерій пропорційності як інструмент перевірки допустимості втручання у право власності, оцінюючи не лише формальну наявність підстав для витребування майна, а й співмірність такого заходу поставленій легітимній меті. У цьому контексті суди, насамперед Верховний Суд, виходять з необхідності встановлення справедливого балансу між публічним інтересом у відновленні законності чи захисті земель з особливим правовим режимом та приватним інтересом власника, зокрема добросовісного набувача. Позбавлення права власності розглядається як найбільш суворий захід. За такої оцінки віндикація

визнається допустимою лише тоді, коли вона не покладає на особу індивідуальний і надмірний тягар.

На цій підставі, у випадках, коли судами нижчої інстанції не було здійснено оцінки на предмет надмірності індивідуального тягара, таку справу Верховний Суд повертає на новий розгляд із вказівкою здійснити таку оцінку [127].

Водночас аналіз судової практики свідчить про те, що навіть за встановлення добросовісності набувача та відсутності компенсації за витребуване майно, Верховний Суд задовольняє такий позов про витребування. Суди обґрунтовують такі рішення тим, що задоволення позову про витребування не позбавляє добросовісного набувача права на самостійний захист шляхом пред'явлення вимог до продавця на підставі статті 661, чи за частиною третьою статті 386, а також 11, 22, 1166 ЦК України щодо відшкодування майнової шкоди на загальних підставах до винуватця. Водночас, механізм прямої компенсації у таких справах норми законодавства не містили.

Однак, такий підхід має низку вад. Як зазначав Європейський суд з прав людини у справі Космацька проти України, вимога порушити окреме провадження про компенсацію проти попередніх власників уже сама по собі покладає надмірний тягар на особу, бо зобов'язує її самостійно шукати способи для отримання компенсації, а крім того такий механізм є надто формалістичний, оскільки означає перекласти свій надмірний індивідуальний тягар на іншого добросовісного набувача [129]. Тобто, добросовісний набувач втрачає майно, на нього покладаються судові витрати у зв'язку з витребуванням, покладається тягар доведення у позові про відшкодування його втрат (у разі звернення до винуватця вибуття майна з державної чи комунальної власності доведення ще більш ускладнене через кримінально-правовий характер).

До того ж, фактично на такого добросовісного набувача покладаються негативні наслідки помилок або зловживань з боку держави, що також прямо суперечить статті 1 Першого протоколу («Літгоу та інші проти Сполученого Королівства») [130].

Таку системну проблему демонструють і рішення ЄСПЛ безпосередньо щодо України, У справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* (№ 27849/15, № 33358/15, 24.10.2024) ЄСПЛ констатував порушення ст. 1 Першого протоколу у зв'язку з визнанням недійсними прав власності на земельні ділянки без належної компенсації, що спричинило непропорційний тягар для заявниць [131]. У справі *Bondar v. Ukraine* [132] ЄСПЛ, посилаючись на підходи *Drozdyk and Mikula*, акцентував, що держава зобов'язана забезпечити відновлення порушених прав власності або створити еквівалентні засоби компенсації, щоб потерпілий не зазнавав надмірного тягара. Разом ці рішення демонструють системну проблему України у сфері захисту майнових прав та формують орієнтири для Верховного Суду щодо застосування принципу пропорційності та забезпечення балансу інтересів у віндикаційних спорах. Цю позицію Суд підтвердив у справі *Bilous v. Ukraine* від 13.11.2025 [133] та *Kosmatska v. Ukraine* від 04.12.2025 [129], наголосивши, що повне скасування прав власності без механізмів компенсації суперечить практиці Конвенції і порушує принцип пропорційності втручання у майнові права.

Довгоочікуваною відповіддю на це стали законодавчі зміни від 12.02.2025 року – прийняття Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», однією з основних цілей якого стало саме розв'язання системної проблеми відшкодування добросовісному набувачеві втрат внаслідок витребування його нерухомого майна у державу чи територіальну громаду.

Закон комплексно вніс зміни і у матеріальне, і у процесуальне право, де законодавець встановив обов'язкове попереднє зарахування вартості нерухомого майна на депозит суду (вносить орган державної влади чи місцевого самоврядування або ж прокурором). Також врегульовано подальше (за набранням законної сили рішенням суду) перерахування компенсації на користь добросовісного набувача. А тягар забезпечення отримання відшкодування від безпосередньо винної особи ліг на державу або територіальну громаду, що сплатила компенсацію добросовісному набувачу [101].

Враховуючи пункт 2 розділу II Закону № 4292-IX щодо зворотної дії в часі, положення щодо умов і порядку компенсації застосовується у справах, в яких на день набрання чинності цим Законом суд першої інстанції ще здійснює розгляд і рішення ще не ухвалено [134].

Враховуючи наведене, можна констатувати, що практика застосування віндикаційного позову в Україні перебуває у стані концептуальної трансформації під впливом стандартів статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Якщо раніше витребування майна розглядалося переважно як механічне відновлення порушеного титулу власника, то сучасний підхід вимагає оцінки такого заходу крізь призму критеріїв законності, легітимної мети та, передусім, пропорційності втручання. Це означає, що суд уже не може обмежитися встановленням формальної наявності підстав для віндикації, а зобов'язаний дослідити, чи не покладається на добросовісного набувача індивідуальний і надмірний тягар, несумісний із принципом справедливого балансу.

У цьому контексті практика ЄСПЛ, зокрема у справах *Drozdyk and Mikula v. Ukraine*, *Kosmatska v. Ukraine* та *Bilous v. Ukraine*, чітко окреслює межі допустимого втручання держави у право власності в ситуаціях, коли майно вибуло з державної чи комунальної власності внаслідок порушень або зловживань. Суд наголошує, що ризик помилок державних органів не може перекладатися на приватну особу, яка діяла добросовісно, а відсутність реального та ефективного механізму компенсації перетворює формально законне витребування на непропорційне втручання. Таким чином, питання компенсації перестає бути факультативним елементом захисту і набуває системного значення у структурі оцінки пропорційності.

Законодавчі зміни 2025 року, які запровадили обов'язкову попередню компенсацію добросовісному набувачеві у разі задоволення позову про витребування майна на користь держави чи територіальної громади, свідчать про поступове визнання на національному рівні конвенційного стандарту розподілу ризиків. Фактично законодавець імплементував принцип, відповідно до якого саме держава повинна нести фінансові наслідки власних управлінських помилок,

забезпечуючи подальшу реалізацію регресних вимог до винних осіб без залучення добросовісного набувача до цього процесу.

Отже, віндикаційний позов у сучасних умовах не може розглядатися виключно як класичний речово-правовий засіб захисту. У спорах за участю публічного власника він набуває ознак форми публічного втручання у право мирного володіння майном, що підлягає обов'язковій перевірці на відповідність критеріям статті 1 Першого протоколу. Саме тому інтеграція практики ЄСПЛ у національну судову практику має не декларативний, а структурний характер: вона трансформує методологію правозастосування, підвищує стандарт аргументації судових рішень та забезпечує більшу передбачуваність і стабільність цивільного обороту.

Таким чином, подальший розвиток інституту віндикації в Україні пов'язаний із поглибленням доктринального осмислення принципу пропорційності та закріпленням на практиці моделі, за якої відновлення публічного інтересу не здійснюється ціною порушення конвенційних гарантій приватної особи. Забезпечення справедливого балансу між інтересами держави та добросовісного набувача виступає не лише вимогою міжнародного права, а й необхідною умовою формування стабільної та передбачуваної системи захисту права власності в Україні.

Розвиток цього інституту відбувається у напрямку поступового відходу від формально-догматичного розуміння віндикації як автоматичного засобу відновлення права власності та переходу до складнішої моделі правозастосування, заснованої на принципах цивільного права, балансуванні приватних інтересів та врахуванні стандартів Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Ключовими орієнтирами сучасної моделі застосування віндикаційного позову є пріоритет ефективності способу захисту як матеріально-правової передумови задоволення позову; застосування принципу пропорційності

втручання у право власності набувача; посилення ролі принципу стабільності цивільного обороту як самостійної цінності, що обмежує віндикацію винятковими випадками для збереження передбачуваності та довіри учасників обороту.

Добросовісність набувача трансформується з фактичного елемента на юридично значущу категорію та всепронизуючий принцип, який впливає на можливість витребування майна. Добросовісний набувач презюмується за відсутності обтяжень у реєстрі, не зобов'язаний перевіряти попередні переходи майна понад дані реєстру; суд оцінює розумну дбайливість (стандарт *bonus pater familias*), публічний характер реєстрації. Поняття віндикаційного «іммунітету» для майна, набутого на аукціонах чи за судовими рішеннями тощо, виступає як самостійний правовий ефект добросовісності для захисту стабільності обороту. Поведінка власника (тривале невжиття заходів, попередні заяви чи дії, що створили очікування відмови від права) може нівелювати формальні підстави позову, призводячи до відмови в задоволенні навіть за наявності титулу, з метою балансування інтересів та забезпечення справедливості.

Сучасна національна модель виходить за межі формального підходу та інтегрує європейські стандарти: перевірку втручання на законність, легітимну мету (суспільний інтерес, зокрема збереження публічної власності) та пропорційність (справедливий баланс інтересів, відсутність індивідуального та надмірного тягара для набувача). Практика ЄСПЛ (зокрема справи *Drozdyk and Mikula v. Ukraine*, *Bondar v. Ukraine*, *Kosmatska v. Ukraine*, *Bilous v. Ukraine*) вказує на системну проблему: відсутність ефективної компенсації добросовісному набувачеві при витребуванні перетворює захід на непропорційний, порушуючи принцип справедливого балансу.

Законодавчі зміни Законом України № 4292-IX від 12.03.2025 «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (набрав чинності 09.04.2025) безпосередньо відповідають на зауваження ЄСПЛ: запроваджено обов'язковий механізм попередньої компенсації добросовісному набувачеві (внесення вартості на

депозит суду позивачем-державою/громадою з подальшим перерахуванням), 10-річний граничний строк для витребування у певних випадках, перекладення тягаря регресу на державу.

Інтеграція практики ЄСПЛ підвищує правову визначеність, захищають добросовісних набувачів від надмірного тягаря та забезпечують справедливий баланс між правом власності (включаючи публічне) та стабільністю цивільного обороту, формуючи сучасну модель, орієнтовану на європейські стандарти захисту права власності.

ВИСНОВКИ

1. Проаналізовано теоретичні основи віндикаційного позову в цивільному праві, зокрема його поняття та правову природу з урахуванням римсько-правового спадку та сучасного трактування. Встановлено, що віндикаційний позов є класичним речово-правовим способом захисту права власності, корені якого сягають римського *rei vindicatio*, де він виступав як універсальний інструмент витребування індивідуально визначеної речі від будь-якого незаконного володільця незалежно від його добросовісності. Було підкреслено еволюцію інституту від архаїчних ритуальних процедур (*legis actio sacramento in rem*) до сучасних адаптацій у континентальному праві, де акцент зміщується на баланс інтересів власника та добросовісного набувача, з урахуванням принципів добросовісності, розумності та пропорційності. З'ясовано, що в українському цивільному праві (ст. 387 ЦК України) віндикація спрямована на відновлення володіння неволодіючим власником від незаконного володільця, без зобов'язальних відносин між сторонами, та враховує трансформацію поняття володіння (від фактичного панування до "книжкового володіння" через реєстрацію). Було проаналізовано теорії володіння, що вплинули на сучасне розуміння, та встановлено, що віндикаційний позов зберігає статус фундаментального механізму захисту абсолютного права власності, адаптованого до стабільності цивільного обороту.

2. У ході дослідження визначено місце віндикаційного позову у системі способів захисту цивільних прав. Встановлено, що речово-правові способи захисту мають особливу правову природу, оскільки спрямовані безпосередньо на захист речового права власника від посягань третіх осіб і застосовуються незалежно від наявності договірних відносин між сторонами. На відміну від зобов'язально-правових засобів захисту, віндикаційний позов ґрунтується на абсолютному характері права власності та може бути пред'явлений до будь-якої особи, яка незаконно володіє річчю. У результаті дослідження встановлено, що віндикація є одним із центральних інструментів захисту права власності поряд із негаторним позовом та іншими речово-правовими вимогами. Сформовано

висновок, що правильне розмежування віндикаційного позову з іншими способами захисту має важливе значення для забезпечення поновлення порушених прав власника.

3. Проаналізовано умови застосування позову про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння як ключового речово-правового способу захисту права власності в цивільному праві України. Було встановлено, що застосування віндикаційного позову залежить від сукупності матеріально-правових і процесуальних передумов, які визначають можливість виникнення суб'єктивного права на витребування та забезпечують реальне відновлення порушеного права власності. З'ясовано, що матеріально-правові умови включають: наявність у позивача права власності або титульного володіння на спірне нерухоме майно; позбавлення позивача володіння (з урахуванням концепції "книжкового володіння" через державну реєстрацію); володіння відповідачем спірним об'єктом; відсутність правової підстави для володіння відповідачем; індивідуальну визначеність нерухомого майна; існування нерухомості в натурі; відсутність між сторонами зобов'язальних відносин. Було підкреслено специфіку нерухомості, де пріоритет надається реєстраційному аспекту володіння (ст. 387 ЦК України), а титул власності переважає над реєстраційним записом, що відрізняє віндикацію від інших способів захисту. Критично проаналізовано доктринальні та судові підходи (практика Верховного Суду, ЄСПЛ у справах "Stanev v. Bulgaria" та "Philis v. Greece"), які акцентують на необхідності доведення незаконності володіння без зобов'язальних відносин, та обґрунтовано, що відсутність хоча б однієї умови унеможливорює застосування позову. Встановлено, що процесуальні умови охоплюють: дотримання виключної територіальної та предметної підсудності; правильне формування суб'єктного складу сторін; обов'язок доказування юридично значущих обставин; додержання строків позовної давності; перевірку належності та ефективності способу захисту; дотримання вимог до форми та змісту позову. Зроблено висновок, що систематизація матеріально-правових і процесуальних умов формує комплексний механізм віндикаційного захисту

нерухомості, який забезпечує баланс між відновленням права власника та стабільністю цивільного обороту, з урахуванням публічно-правового характеру реєстрації прав та принципів правової визначеності, що вимагає диференційованого підходу залежно від специфіки об'єкта та характеру порушення.

4. Проаналізовано визначення належного позивача та відповідача у справах про витребування нерухомості як ключових елементів суб'єктного складу віндикаційного спору, що визначають можливість судового захисту права власності. Було встановлено, що належним позивачем є неволодіючий власник або титульний володілець (фізичні, юридичні особи, держава, територіальні громади), який має суб'єктивне матеріальне право чи охоронюваний законом інтерес (ст. 387, 396 ЦК України), підтверджений доказами, включаючи спадкоємців до реєстрації спадщини, інвесторів як носіїв майнових прав та титульних володільців (орендарів, суб'єктів господарського відання, оперативного управління). З'ясовано специфіку публічних позивачів: органи державної влади та місцевого самоврядування як розпорядники майна, а також прокурора як представника (ст. 56 ЦПК, ст. 53 ГПК України), з урахуванням рішення КСУ від 03.12.2025 № 6-р(П)/20, яке визнало неконституційними широкі повноваження прокурора щодо представництва за "неналежним здійсненням захисту", що втрачає чинність з 01.01.2027, та обґрунтовано необхідність чіткого розмежування для уникнення втручання в компетенцію органів влади. Встановлено, що належним відповідачем є володіючий невластник (незаконно, добросовісний чи недобросовісний), за яким зареєстроване право на майно в ДРРП на момент подання позову (концепція "реєстраційного володіння"), як останній набувач незалежно від кількості відчужень, з урахуванням ризику зміни володільца під час процесу, що вимагає превентивних заходів (забезпечення позову, заміна відповідача – ст. 33 ЦПК України). Зроблено висновок, що правильне визначення суб'єктного складу забезпечує реальне відновлення права власності, балансуючи процесуальну належність з матеріально-правовим титулом, стабільністю обороту та принципами юридичної

визначеності, з необхідністю адаптації до змін після рішення КСУ для обмеження прокурорського втручання та посилення ролі органів влади у захисті публічної власності.

5. Проаналізовано обрання ефективного способу захисту права власності на нерухоме майно як ключового елемента судового захисту, що визначає можливість реального відновлення порушеного права. Було встановлено, що ефективний спосіб захисту повинен бути належним і дієвим, спрямованим на поновлення суб'єктивного права без створення ілюзорного захисту чи потреби в додаткових процесах, з урахуванням характеру порушення, виду об'єкта та процесуальної економії. З'ясовано, що віндикаційний позов є найбільш ефективним механізмом для витребування нерухомості від останнього набувача за відсутності договірних відносин, оскільки забезпечує пряме повернення майна без оспорування попередніх актів чи правочинів, які визнані неефективними після їх виконання. Було розмежовано віндикацію від реституції як наслідку недійсності правочину, яка застосовується виключно між сторонами зобов'язальних відносин і виключає віндикацію за наявності договору; від кондикції як субсидіарного механізму для випадків неможливості повернення в натурі (втрата, пошкодження майна) або безпідставного збереження, з можливістю субсидіарного застосування до віндикації. Проаналізовано практику ВС щодо поділу/об'єднання земельних ділянок: поділ не перешкоджає витребуванню новоутворених ділянок, тоді як об'єднання вимагає комбінованого захисту (припинення прав на об'єднану ділянку, скасування реєстрації та витребування в початкових межах. Зроблено висновок, що обрання ефективного способу залежить від стадії порушення та статусу об'єкта, з пріоритетом віндикації як універсального речово-правового інструменту для реального відновлення володіння, балансуючи з принципами верховенства права та стабільності обороту, тоді як альтернативні способи (реституція, кондикція, негаторний) застосовуються субсидіарно або за спеціальними обставинами, уникаючи дублювання та неефективних вимог.

6. Проаналізовано позовну давність у справах про витребування нерухомого майна як інструмент забезпечення стабільності цивільного обороту та правової визначеності. Було встановлено, що на віндикаційні позови поширюється загальна трирічна позовна давність, перебіг якої починається з дня, коли особа дізналася або могла дізнатися про порушення права або про особу порушника, з презумпцією обов'язку власника бути обізнаним про стан майнових прав, що покладає на позивача тягар спростування. З'ясовано специфіку для публічних суб'єктів: перебіг обчислюється з моменту обізнаності уповноваженого органу, а за певних умов - прокурора, з акцентом на об'єктивну можливість обізнаності через кримінальні провадження чи перевірки. Критично проаналізовано практику ВС щодо перекваліфікації віндикації на негативний позов для земель з обмеженою оборотоздатністю, що дозволяє уникнути давності, та законодавчу реакцію: ч. 2 ст. 391 ЦК України (Закон № 4292-IX від 12.03.2025), що імперативно встановлює віндикацію для випадків відчуження майна органами влади, з обов'язковим застосуванням давності. Встановлено, що ч. 3 ст. 388 ЦК України запроваджує преклюзивний десятирічний строк витребування від добросовісного набувача, не залежний від обізнаності, з винятками для стратегічних об'єктів, як механізм стабілізації обороту після тривалого володіння приватними особами. Зроблено висновок, що позовна давність у віндикаційних справах поєднує обмежувальну та регулятивну функції, з диференційованим підходом до початку перебігу залежно від суб'єкта, а преклюзивний строк формує бар'єр проти обходу обмежень, забезпечуючи баланс між захистом власності та легітимними очікуваннями набувачів, з урахуванням принципів ЄСПЛ.

7. Проаналізовано сучасну модель віндикаційного захисту нерухомого майна у судовій практиці України як еволюцію від формального до комплексного підходу, що враховує принципи цивільного права та баланс інтересів. Було встановлено, що практика Верховного Суду трансформує віндикацію з автоматичного механізму відновлення права власності в інструмент, орієнтований на ефективність способу захисту як матеріально-

правову передумову, де суд оцінює здатність вимоги реально поновити права позивача без ілюзорного ефекту чи додаткових процесів. З'ясовано ключові орієнтири: принцип пропорційності втручання як тест співмірності заходу обставинам, з оцінкою поведінки сторін та можливістю менш інтенсивних засобів; стабільність цивільного обороту як самостійна цінність, що обмежує ретроспективне руйнування майнових зв'язків; добросовісність набувача як всепронизуючий принцип, з презумпцією за відсутності обтяжень у реєстрі та "віндикаційним імунітетом" для аукціонних набуттів, де набувач не зобов'язаний перевіряти попередні переходи понад реєстр; юридична визначеність як критерій захисту довіри до реєстрів; заборона зловживання правом (*venire contra factum proprium*) як матеріальна перешкода, коли поведінка власника суперечить попереднім діям і створює обґрунтовані очікування у відповідача. Критично проаналізовано тенденції як відхід від догматизму до балансування інтересів, з посиленням судового розсуду. Зроблено висновок, що сучасна модель віндикації формує правотворчий орієнтир для стабільності обороту, з акцентом на принципи ефективності, пропорційності, добросовісності та заборони зловживання, що підвищує передбачуваність і довіру до судового захисту в умовах європейської гармонізації.

8. Проаналізовано вплив європейських стандартів захисту права власності на формування національної моделі віндикаційного позову як орієнтир для інтеграції конвенційних норм у українське право. Було встановлено, що стандарти ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції та практика ЄСПЛ визначають три критерії втручання в право мирного володіння майном: законність (доступний, чіткий закон), легітимна мета (суспільний інтерес, як збереження публічної власності чи контроль за цільовим використанням) та пропорційність (справедливий баланс без індивідуального надмірного тягара. З'ясовано, що віндикація як втручання держави підлягає перевірці на цих критеріях, де українські суди визнають її законною та легітимною, але проблема пропорційності виникає через відсутність компенсації добросовісним набувачам, що покладає надмірний тягар і перекладає ризики державних

помилки на приватних осіб. Критично проаналізовано системну проблему України (справи "Drozdyk and Mikula v. Ukraine" від 24.10.2024, "Bondar v. Ukraine" від 09.05.2025, "Bilous v. Ukraine" від 13.11.2025, "Kosmatska v. Ukraine" від 04.12.2025), де відсутність ефективної компенсації перетворює витребування на непропорційне втручання, та законодавчу реакцію: Закон № 4292-IX від 12.02.2025 запроваджує обов'язкову попередню компенсацію (внесення вартості на депозит суду) добросовісному набувачеві при витребуванні на користь держави/громади, з регресом до винних осіб та зворотною дією для незавершених справ. Зроблено висновок, що інтеграція стандартів ЄСПЛ трансформує віндикацію з речово-правового інструменту в механізм публічного втручання, що вимагає балансу інтересів, з акцентом на пропорційність і компенсацію для підвищення передбачуваності обороту та відповідності конвенційним гарантіям, формуючи нову модель захисту власності в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV : станом на 01.02.2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 13.03.2026).
2. Benke N., Meissel F. Übungsbuch Römisches Sachenrecht: 11. durchgesehene und verbesserte Auflage. X. Eigentumsschutz. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2018. P. 161–164 URL: <https://ucrisportal.univie.ac.at/de/publications/%C3%BCbungsbuch-r%C3%B6mischesachenrecht/> (дата звернення: 13.03.2026).
3. Gaius. Institutiones / transl. by E. Poste. 2nd ed. Oxford: Clarendon Press, 1904. Book 4, §§ 139–187. 523 p. URL: https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/gai4_Poste.htm (дата звернення: 13.03.2026).
4. Юридична енциклопедія: у 6 т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова) та ін. Київ: Укр. енцикл., 1998. Т. 1. 672 с.
5. Berger A. Encyclopedic Dictionary of Roman Law. Vol. 43 (Part 2). Philadelphia: The American Philosophical Society, 1953 (reprinted in 1991). p. 672. URL: <https://archive.org/details/Berger1953DictionaryOfRomanLaw/page/n127/mode/2up> (дата звернення: 13.03.2026).
6. Domingo R. The Law of Property in Ancient Roman Law. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2984869 (дата звернення: 13.03.2026).
7. Long G. Vindicatio. Dictionary of Greek and Roman Antiquities. London, 1875. р 1198 1200 URL: https://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Vindicatio.html (дата звернення: 13.03.2026).
8. Головач А.Й. Позов у цивільному процесі Стародавнього Риму. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство. 2024. №5. С. 142-146 URL: <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/312948/303971> (дата звернення: 13.03.2026).

9. Основи римського приватного права: підручник / за заг. ред. В.І. Борисової, Л.М. Баранової. Харків: Право, 2008. 224 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KNIGI/Rimskpravo.pdf (дата звернення: 13.03.2026).
10. The enactments of Justinian. The digest or pandects/ english translation from Latin by S. P. Scott: The Civil Law. Cincinnati: Central Trust, 1932. URL: https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/D41_Scott.htm (дата звернення: 13.03.2026).
11. Севрюкова І.Ф. Інститут володіння у цивільному праві України і деяких країнах ЄС: проблеми теорії і практики. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. № 6(33). Київ, 2016, С. 84–93. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chcks_2016_6_8 (дата звернення: 13.03.2026).
12. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): vom 18. August 1896. Reichsgesetzblatt. URL: https://www.buzer.de/891_BGB.htm (дата звернення: 13.03.2026).
13. Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 (GBG): Bundesgesetz vom 2. Februar 1955 über die Grundbücher. Rechtsinformationssystem des Bundes. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941> (дата звернення: 13.03.2026).
14. Decision in the case of «Stanev v. Bulgaria», no. 36760/06, The European Court of Human Rights, 17 January 2012. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-108690%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-108690%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).
15. Decision in the case of «Philis v. Greece», no. 12750/87; 13780/88; 14003/88, The European Court of Human Rights, 27 August 1991. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-57681%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-57681%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).
16. Каплоух В.О. Віндикаційний позов. Витребування майна із чужого незаконного володіння. URL: <https://consultant.net.ua/consultant-article/4295> (дата звернення: 13.03.2026).

17. Щипанова О.О. Позов про витребування майна з чужого незаконного володіння. *Вісник Запорізького національного університету: Юридичні науки*. №4. 2011. С. 86-91. URL: <http://www.law.journalsofznu.zp.ua/archive/visnik-4-2011-1/13.pdf> (дата звернення: 13.03.2026).

18. Що таке віндикаційний позов та коли його застосовують - роз'яснення суду: *Судово-юридична газета в Україні*. URL: <https://sud.ua/uk/news/ukraine/344176-cho-takoe-vindikatsionnyy-isk-i-kogda-ego-primenyayut-razyasnenie-suda> (дата звернення: 13.03.2026).

19. Постанова Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі № 372/6055/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88570690> (дата звернення: 13.03.2026).

20. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV: станом на 18.11.2025 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 13.03.2026).

22. Грабовська А. Негаторний та віндикаційний позови у практиці Верховного Суду. *Офіційний веб-сайт Вищої школи адвокатури*. URL: <https://www.hsa.org.ua/blog/negatornii-ta-vindikaciinii-pozovi-u-praktici-verhovnogo-sudu2> (дата звернення: 13.03.2026).

23. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 3 вересня 2025 року у справі № 911/906/23 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131648971> (дата звернення: 13.03.2026).

24. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 у справі № 522/1029/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144996> (дата звернення: 13.03.2026).

25. Цивільний процесуальний кодекс України : Кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV : станом на 17.07.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

26. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144> (дата звернення: 13.03.2026).

27. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 січня 2021 року у справі №916/1415/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669> (дата звернення: 13.03.2026).

28. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі №338/180/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74963905> (дата звернення: 13.03.2026).

29. Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2023 року у справі № 592/11227/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/114021135> (дата звернення: 13.03.2026).

30. Домусчі С. Д. Захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння, за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2011. 218 с.

31. Дзера О. В. Віндикаційний позов у теорії та судовій практиці. Вибране. *Збірник наукових праць. Київська школа цивілістики*. Київ : Юрінком Інтер, 2017. С. 494–512

32. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 255 с. URL: http://jnas.nbuv.gov.ua/j-pdf/Chkup_2012_2_58.pdf (дата звернення: 13.03.2026).

33. Дзера О. В., Кузнєцова Н. С., Луць В. В. Зобов'язальне право: теорія і практика: навч. посібн. для студентів юридич. вузів і фак. ун-тів/ за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 912 с.

34. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 у справі № 522/1029/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144996> (дата звернення: 13.03.2026).

35. Дзера О.В. Цивільне право України. Загальна частина: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2018. 975 с.

36. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 09 жовтня 2024 у справі № 922/3838/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122543334> (дата звернення: 13.03.2026).

37. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 755/18006/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296543> (дата звернення: 13.03.2026).

38. Axente A.M. The legal regime of possession in roman law. Comparative Kosovo-Serbian Studies. 2021. Vol. 14, № 1. P. 138 – 143. URL: <https://doaj.org/article/d39d070e80cb49b69704b63090c85e75> (дата звернення: 13.03.2026).

39. Орач Є.М. Основи римського приватного права: навч. посібник. Львів: Ред.- вид. відділ Львів. ун-ту, 2000. 238 с. URL: <https://library.nusta.edu.ua/depository/%D0%9E%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D1%96%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8/%D0%9E%D1%80%D0%B0%D1%87%20%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%20%D1%80%D0%B8%D0%BC%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0.pdf> (дата звернення: 13.03.2026).

40. Jhering, Rudolf von. Über den Grund des Besitzschutzes. Eine Revision der Lehre vom Besitz. Jena: Mauke, 1869. 244 s. URL: <https://archive.org/details/ueberdengrunddes00jher> (дата звернення: 13.03.2026).

41. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2023 року у справі № 554/10517/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902> (дата звернення: 13.03.2026).

42. Романюк Я. Критерії розмежування віндикаційних та негаторних позовів. Судово-юридична газета: веб-сайт. URL: <https://sud.ua/ru/news/blog/195077-kriteriyi-rozmezhuвання-vindikatsiynikh-ta-negatornikh-pozoviv> (дата звернення: 13.03.2026).

43. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 04 лютого 2020 року у справі № 911/3311/17 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87559659> (дата звернення: 13.03.2026).

44. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 у справі № 359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 13.03.2026).

45. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 15 січня 2025 року у справі № 903/1324/23 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124629892> (дата звернення: 13.03.2026).

46. Постанова Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 13.03.2026).

47. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11.02.2020 у справі № 922/614/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87902138> (дата звернення: 13.03.2026).

48. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 червня 2024 року у справі № 925/1133/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120396091> (дата звернення: 13.03.2026).

49. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2024 року у справі № 927/1206/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117757951> (дата звернення: 13.03.2026).

50. Романюк Я.М., Майстренко Л.О. Реституція, віндикація, кондикція, відшкодування шкоди: окремі аспекти співвідношення та розмежування. Вісник

Верховного Суду України. 2014. № 10. С. 22–31. URL: file:///C:/Users/User/Downloads/vvsu_2014_10_7.pdf (дата звернення: 13.03.2026).

51. Постанова Верховного Суду України від 17 лютого 2016 року у справі №6-2407цс15 URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/57102489> (дата звернення: 13.03.2026).

52. Постанова Верховного Суду України від 18 січня 2017 року у справі №6-2723цс16. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VS170024> (дата звернення: 13.03.2026).

53. Постанова Пленуму Верховного суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» №9 від 06 листопада 2009 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

54. Постанова Верховного Суду України від 24 вересня 2014 року у справі № 6-122 цс14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/40731224> (дата звернення: 13.03.2026).

55. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802> (дата звернення: 13.03.2026).

56. Романюк Я.М., Майстренко Л.О. Реституція, віндикація, кондикція, відшкодування шкоди: окремі аспекти співвідношення та розмежування. Вісник Верховного Суду України. 2014. № 10. С. 22–31. URL: file:///C:/Users/User/Downloads/vvsu_2014_10_7.pdf (дата звернення: 13.03.2026).

57. Чепис О.І. Правова природа зобов'язань, що виникають із безпідставного збагачення. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2016. Вип. 41(1). С. 144–147. URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/nvuzhpr_2016_41\(1\)_37.pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/nvuzhpr_2016_41(1)_37.pdf) (дата звернення: 13.03.2026).

58. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 25 вересня 2024 року у справі №201/9127/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122434169> (дата звернення: 13.03.2026).

59. Романська І.В. До питання про співвідношення кондикції та віндикації. Часопис Київського університету права. №2. 2020. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/view/391/372> (дата звернення: 13.03.2026).

60. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 25 вересня 2024 року у справі № 201/9127/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122434169> (дата звернення: 13.03.2026).

61. Постанова Верховного Суду України від 02 березня 2016 року справі № 6-3090цс15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/56280404> (дата звернення: 13.03.2026).

62. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2023 року у справі № 373/626/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112406156> (дата звернення: 13.03.2026).

63. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 3 вересня 2025 року у справі № 911/906/23 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131648971> (дата звернення: 13.03.2026). .

64. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 28 січня 2026 року у справі № 753/26049/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133708464> (дата звернення: 13.03.2026).

65. Господарський процесуальний кодекс України : Кодекс України від 06.11.1991 № 1798-XII: станом на 31.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

66. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 22 грудня 2025 року у справі № 639/508/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132931827> (дата звернення: 13.03.2026).

67. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 08 червня 2022 року у справі №

278/185/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104728470> (дата звернення: 13.03.2026).

68. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 22 березня 2023 року у справі № 463/6829/21-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109855002> (дата звернення: 13.03.2026).

69. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (дата звернення: 13.03.2026).

70. Власов Ю. Віндикаційний та негаторний позови. Визнання права власності: Презентація судді Великої Палати Верховного Суду. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Vlasov_vind_negat_pozov.pdf (дата звернення: 13.03.2026).

71. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб: Закон України від 09 січня 2025 року №4196-IX: станом на 12.12.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

72. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 жовтня 2022 року у справі № 369/2311/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106868208> (дата звернення: 13.03.2026).

73. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року у справі №357/8277/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110367952> (дата звернення: 13.03.2026).

74. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 6 липня 2022 року у справі № 914/2618/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107064709> (дата звернення: 13.03.2026).

75. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 року №2768-III: станом на 15.02.2026 р. (дата звернення: 13.03.2026).

76. Про затвердження Положення про Міністерство оборони України: постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 671. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671-2014-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

77. Про затвердження Положення про Міністерство освіти і науки України: постанова Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2014 р. № 630. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2014-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

78. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

79. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 06 липня 2021 року у справі № 911/2169/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483103> (дата звернення: 13.03.2026).

80. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 жовтня 2019 року у справі №923/876/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85614604> (дата звернення: 13.03.2026).

81. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 червня 2024 року у справі № 925/1133/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120396091> (дата звернення: 13.03.2026).

82. Рішення Другого сенату Конституційного Суду України справі за конституційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю „Рейнір Бізнес Груп“ щодо відповідності Конституції України (конституційності) приписів абзацу першого частини третьої, абзаців першого, другого, третього частини четвертої статті 23 Закону України „Про прокуратуру“ від 14 жовтня 2014 року № 1697-VII (щодо представництва прокурором інтересів держави в суді): Рішення Конституц. Суду України від 3 грудня 2025 року № 6-р(II)/20. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v006p710-25#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

83. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 10 січня 2024 року № 120/1829/23.URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116212163> (дата звернення: 13.03.2026).

84. Decision in the case of «Bakalov v. Ukraine», no. 14201/026, The European Court of Human Rights, 30 November 2004. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-125588%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-125588%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).

85. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 07 жовтня 2020 року у справі № 705/3876/18. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/92120313?fbclid=IwAR3UBhRYIwXwsibFJTipc2OdQpdyUtEHfD-7T7pApSNmP_d9qe1cJGemS0 (дата звернення: 13.03.2026).

86. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 523/9076/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73469613> (дата звернення: 13.03.2026).

87. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 11 березня 2024 року у справі № 178/1138/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117555031> (дата звернення: 13.03.2026).

88. Постанова Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 29 травня 2025 року у справі № 918/938/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129732821> (дата звернення: 13.03.2026).

89. Постанова Великої Палати Верховного Суду у від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 13.03.2026).

90. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30 червня 2020 року у справі № 19/028-10/13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458901> (дата звернення: 13.03.2026).

91. Decision in the case of «Miragall Escolano and others v. Spain», no. 38366/97, 38688/97, 40777/98, 40843/98, 41015/98, 41400/98, 41446/98, 41484/98, 41487/98 and 41509/98, The European Court of Human Rights, 25 May 2000. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-59198%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-59198%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).

92. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 54 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремих положень Закону України "Про судоустрій і статус суддів", Кримінально-процесуального кодексу України, Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України: Рішення Конституційного Суду України від 13.12.2011 року № 17-рп/2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v017p710-11#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

93. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 362/44/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79472747> (дата звернення: 13.03.2026).

94. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 березня 2024 року у справі № 369/3722/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117685944> (дата звернення: 13.03.2026).

95. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86243059> (дата звернення: 13.03.2026).

96. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 по справі № 465/650/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86243059> (дата звернення: 13.03.2026).

97. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18 липня 2024 року у справі № 931/14/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120485373> (дата звернення: 13.03.2026).

98. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 січня 2023 року по справі №488/2807/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109364576> (дата звернення: 13.03.2026).

99. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 26 червня 2024 року у справі №522/15979/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120065621> (дата звернення: 13.03.2026).

100. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 362/44/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79472747> (дата звернення: 13.03.2026).

101. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача: Закон України від 12.03.2025 р. № 4292-IX: станом на 12 березня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

102. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 13.03.2026).

103. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 11 листопада 2025 року справа № 918/265/25. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132043270> (дата звернення: 13.03.2026).

104. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 338/180/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74963905> (дата звернення: 13.03.2026).

105. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі №916/1608/18 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89397018> (дата звернення: 13.03.2026).

106. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 05 березня 2025 року у справі № 372/6055/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125734423> (дата звернення: 13.03.2026).

107. Постанова Верховного Суду у складі палати для розгляду справ про банкрутство Касаційного господарського суду від 18 лютого 2021 року у справі № 14/5026/1020/2011 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96040650> (дата звернення: 13.03.2026).

108. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 травня 2018 року у справі № 449/1154/14 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74536892> (дата звернення: 13.03.2026).

109. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 25 червня 2025 року у справі № 638/17112/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128594907> (дата звернення: 13.03.2026).

110. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 серпня 2023 року у справі № 914/2848/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112895395> (дата звернення: 13.03.2026).

111. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 10 лютого 2026 року у справі № 911/2308/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134345375> (дата звернення: 13.03.2026).

112. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 квітня 2023 року у справі № 911/1278/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110208958> (дата звернення: 13.03.2026).

113. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02 листопада 2021 року у справі № 925/1351/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829977> (дата звернення: 13.03.2026).

114. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 грудня 2022 року у справі № 126/2200/20 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107984722> (дата звернення: 13.03.2026).

115. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. Протокол № 1: ратиф. док. України від 17 лип. 1997 р. № 475/97-ВР. Київ :

Верховна Рада України, 1997. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення: 13.03.2026).

116. Decision in the case of «Hentrich v. France», no. 13616/88, The European Court of Human Rights, 22 September 1994. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57580%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

117. Decision in the case of «Sporrong and Lönnroth v. Sweden», no. 7151/75, The European Court of Human Rights, 23 September 1982. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57580%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

118. Decision in the case of «Shchokin v. Ukraine», no. 23759/03, 37943/06, The European Court of Human Rights, 14 October 2010. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-126145%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

119. Decision in the case of «Serkov v. Ukraine», no. 39766/05, The European Court of Human Rights, 7 July 2011. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-105536%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

120. Decision in the case of «East/West Alliance Limited v. Ukraine», no. 19336/04, The European Court of Human Rights, 23 January 2014. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-171829%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

121. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23.02.2006 р. №3477-IV: станом на 2 груд. 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text> (дата звернення: 13.03.2026).

122. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 05.11.2025 року у справі №359/3641/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131648784> (дата звернення: 13.03.2026).

123. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 02 вересня 2020 року у справі №619/3263/17 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91397293> (дата звернення: 13.03.2026).

124. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 січня 2023 року у справі № 488/2807/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109364576> (дата звернення: 13.03.2026).

125. Decision in the case of «Kopecký v. Slovakia», no. 44912/98, The European Court of Human Rights, 28 September 2004. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-66758%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

126. Decision in the case of «Stretch v. the United Kingdom», no. 44277/98, The European Court of Human Rights, 24 June 2003. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-61173%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

127. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 04 лютого 2026 року у справі №522/3119/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040960> (дата звернення: 13.03.2026).

128. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 травня 2023 року у справі №367/3254/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111125383> (дата звернення: 13.03.2026).

129. Decision in the case of «Kosmatska v. Ukraine», no. 9953/16, The European Court of Human Rights, 04 December, 2025. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/ES080988> (дата звернення: 13.03.2026).

130. Decision in the case of «Lithgow and Others v. United Kingdom» no. 9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81, The European Court of Human Rights, 8 July 1986. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57526%22%7D> (дата звернення: 13.03.2026).

131. Decision in the case of «Drozdyk and Mikula v. Ukraine» no. 27849/15; 33358/15, The European Court of Human Rights, 24 October 2024. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-237618%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-237618%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).

132. Decision in the case of «Bondar v. Ukraine» no. 29184/15, 44078/16, The European Court of Human Rights, 9 May 2025. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-200896%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-200896%22]}) (дата звернення: 13.03.2026).

133. Decision in the case of “Bilous v. Ukraine» no. 28541/20, The European Court of Human Rights, 13 November 2025. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/ES080856> (дата звернення: 13.03.2026).

134. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 04 лютого 2025 р. у справі № 686/229/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133947093> (дата звернення: 13.03.2026).