

УДК 347.214.2

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2021.4.08>**Костянтин Пільков,**

канд. юрид. наук,

старший науковий співробітник відділу міжнародного приватного права  
та порівняльного правознавстваНауково-дослідного інституту приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. БурчакаНаціональної академії правових наук України,  
суддя Верховного Суду

## СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА ІНШЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО: КРИТИКА «КНИЖНОГО ВОЛОДІННЯ»

Статтю присвячено аналізу сучасної судової практики у питанні визначення ефективного способу захисту права власності та інших речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно. Досліджено особливості впровадження у судову практику концепції «книжного володіння», які полягають у визнанні за записом у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно значення презумпції як права власності особи, стосовно якої міститься чинний запис, так і фактичного володіння майном цією особою. У статті висунуто тези про недоліки цієї практики, які полягають, зокрема, у неврахуванні інтересів добросовісних учасників цивільного обігу, розбалансуванні практики застосування позовної давності, ілюзорності спрощення розгляду справ про захист права власності, оскільки навіть із застосуванням концепції «книжного володіння» питання фактичного володіння доводиться з'ясувати на стадії визначення поважності причин пропуску позовної давності і пропорційності втручання у право власності особи, від якої витребується земельна ділянка або інше нерухоме майно.

У статті запропоновано альтернативний підхід, в основу якого покладено постулати про розмежування володіння як права і володіння як факту, а також про різне значення презумпцій, які створює чинний запис про право власності у реєстрі речових прав: юридична презумпція права власності, яка може бути спростована шляхом задоволення відповідного позову і, для третіх осіб, внесення на підставі судового рішення запису про право власності іншої особи, та фактична презумпція фактичного володіння майном особою, стосовно якої у реєстрі міститься чинний запис про право власності, яка спростовується поданням доказів протилежного.

Стаття зосереджує увагу на виявленні істотних ознак фактичного володіння та його зовнішніх проявів.

У межах запропонованого альтернативного підходу висувається теза про ефективність ввіндованого позову у разі встановлення, що дійсного власника фактично усунуто від володіння майном і в реєстрі речових прав міститься запис про припинення його права власності та/або запис про право власності іншої особи. В ситуаціях, коли наявний лише один із двох зазначених компонентів, ефективним способом захисту є відповідно негативний позов та позов про визнання права власності.

**Ключові слова:** книжне володіння, ввіндованість, ефективний спосіб захисту права, право власності, нерухоме майно, реєстрація речових прав, витребування, негативний позов, визнання права, фактичне володіння.

**Постановка проблеми.** Ефективний захист права власності на землю та інше нерухоме майно був і залишається однією з нагальних проблем у судовій практиці, яка все ще потребує концептуального вирішення. Мова не йде про окремі, специфічні для кожної окремої справи деталі. Українська судова практика, як видається, перебуває у стані пошуку моделі, засадничого підходу до вирішення проблеми ефективного захисту. Цей підхід мав би враховувати

характер порушення права власності, узгоджуватись в цілому з підходами до захисту речових прав, а також враховувати інтереси особи, яка добросовісно заволоділа майном.

Новітня практика розгляду судами справ про захист права власності на нерухоме майно тяжіє до моделі, яка засновується на двох важливих постулатах про специфіку володіння нерухомим майном: 1) володіння нерухомим майном не пов'язане з його фізичним утриманням у тому значенні, у якому

можливе володіння рухомим майном внаслідок утримання речі; 2) державна реєстрація права власності на нерухоме майно у встановленому законом порядку підтверджує володіння ним. Ці постулати виводяться з висновків, яких дійшла Велика Палата Верховного Суду, зокрема у постанові від 04.07.18 у справі № 653/1096/16-ц: «Враховуючи специфіку речей в обороті, володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтверджене, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку» (пункт 43 постанови) [9].

Так, з визнанням того, що державною реєстрацією права власності на нерухоме майно підтверджується володіння цим майном, у судову практику входить концепція «книжного володіння», яка, у тій формі, у якій вона прийнята судовою практикою, не розмежує володіння як право і володіння як фактичний стан, а отже, її не надає володінню як фактичному стану самостійному значенню. Іншими словами, в концепції «книжного володіння» той, за ким зареєстроване право власності, визнається тим, хто володіє нерухомим майном, а фізичне володіння, посідання, контроль стосовно цього майна значення не мають.

З цього з необхідністю впливає висновок про ефективний спосіб захисту, а також про позовну давність, застосування якої, як визнано у доктрині і практиці, пов'язане із захистом від порушень права власності внаслідок позбавлення власника володіння майном.

Водночас практика розгляду окремих категорій справ про захист права власності, зокрема на землі, які знаходяться під особливою охороною держави, виявила недоліки впровадження цієї концепції.

Так, діючи в моделі захисту права власності, продиктованій концепцією «книжного володіння» і знову поєднуючи заволодіння (володіння як факт) і перехід права володіння (володіння як право), Велика Палата Верховного Суду у 2018 році дійшла висновку, що «[з]аволодіння землями водного фонду (перехід права володіння ними) всупереч ЗК України є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу. Отже, зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права

власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негативний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду» (пункти 70, 71 постанови ВП ВС від 28.11.18 у справі № 504/2864/13-ц) [13].

Цей підхід був сприйнятий і в інших справах, у яких йшлося про захист права власності на землі, які мають особливе значення, зокрема на землі лісового фонду. Він, однак, зазнав критики з боку науковців та практиків як такий, що суперечить доктринальним засадам розмежування ввідикаційних та негативних позовів [16]. Зазнала критики й сама концепція «книжного» володіння [19, с. 150].

Отже, видається актуальною проблема усунення доктринальних неузгодженостей у прийнятих у практиці підходів до захисту права власності на нерухоме майно або ж пошуку і наукового обґрунтування альтернативних моделей, якщо такі можливі в умовах суперечливого законодавчого регулювання. Означена суперечливість полягає в тому, що в будь-якій моделі захисту права власності його державна реєстрація матиме певне юридичне значення. Водночас неузгодженість положень Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та спеціального законодавства, яким врегульовано реєстрацію речових прав на нерухоме майно, породжують дискусії стосовно того, яке ж значення має державна реєстрація (вона породжує право (є підставою його набуття), засвідчує право чи підтверджує право)), на яку послідовно звертає увагу І.В. Спасибо-Фатєєва [17; 18].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Практичне значення проблеми належного способу захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно протягом останніх років зумовило активні наукові пошуки у цій царині. Серед багатьох досліджень варто відзначити праці Н.Ю. Голубєвої, А.В. Зайцева, І.В. Романської, Я.М. Романюка. Правові проблеми ввідикації досліджували К.М. Амбарцумян, Є.В. Гузь та інші. Особливостям володіння нерухомим майном в контексті здійснення речових прав присвячені фундаментальні праці Р.А. Майданика, Г.Г. Харченка. Специфіці земельної ділянки як об'єкта речових прав і концепції «книжного володіння», інструментом якого є реєстр речових прав на нерухоме майно, присвячені праці А.М. Мірошніченка. Критиці «книжного володіння» з позицій захисту добросовісного

набувача від самоправства присвячені дослідження О. Третяка.

**Метою цієї статті** є аналіз практичних підходів до вирішення питання ефективного захисту права власності на нерухоме майно, їх доктринального підґрунтя, виявлення проблем у застосуванні цих підходів та пошук шляхів вирішення цих проблем.

**Виклад матеріалу дослідження.** Виклавши обґрунтування нагальності проблеми пошуку засадничих підходів до ефективного захисту права власності на нерухоме майно та перейшовши, власне, до аналізу превалюючого підходу та пошуку альтернатив, варто зробити певні застереження. По-перше, згадана вже неузгодженість окремих норм законодавства стосовно значення державної реєстрації права власності, а саме положень ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в умовах якої судовою практикою напрацьовувала підходи до вирішення проблеми ефективного захисту, роблять будь-яку модель, в тому числі критиковану тут модель, засновану на прийнятті концепції «книжного володіння», а так само й пропоновані альтернативи, легкою «мішенню» для небезпідставної критики, адже жодна з них не позбавлена або практичних недоліків, або дефектів доктринального обґрунтування, або того й іншого разом. З огляду на поставлену для цієї статті мету основним орієнтиром для напрацювання підходу до вирішення означеної вище проблеми ефективного захисту автор вважає прогнозований практичний результат – справедливий і ефективний захист прав та законних інтересів стосовно нерухомого майна з найбільшим охопленням спірних ситуацій і найменшою суперечливістю підходу.

Неузгодженість законодавства, про яку йшлося вище і яка має істотне значення для предмету дослідження, полягає у тому, що, з одного боку, частина перша статті 182 ЦК України встановлює, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, а частина друга статті 331 цього кодексу містить положення, відповідно до якого якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності *виникає* з моменту державної реєстрації. Також відповідно до частини другої статті 344 ЦК України право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, *виникає* за набувальною давністю з моменту державної реєстрації [20]. З іншого боку, за визначенням дер-

жавної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, даним у статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», вона є офіційним *визнанням і підтвердженням* державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр). Видиме протиріччя цих законодавчих положень породило проблеми у практиці правозастосування і тривалу наукову дискусію у питанні про те, яке значення слід приписати державній реєстрації: правопороджувальне чи правопідтверджувальне.

Однак до цієї проблеми додалась ще одна, пов'язана зі сприйняттям судовою практикою концепції «книжного володіння». На фоні дискусії про значення реєстрації для права власності, а в його складі й для правомочності володіння, «книжне володіння», як воно було сприйнято судовою практикою, що було проілюстровано вище висновками Великої Палати Верховного Суду, визнано за державною реєстрацією також значення підтвердження фактичного володіння. Або ж, якщо дотримуватись рафінованого підходу до розуміння «книжного володіння», практика визнала фактичне володіння таким, що для «книжного володіння» не має значення. Останній варіант видається більш близьким до тієї концепції «книжного володіння» яку обстоює її проponent в українській юридичній науці А. М. Мірошніченко, за висловом якого реєстр прав, який ґрунтується на описі земельної ділянки, що міститься у кадастрі, є інструментом так званого «книжного володіння». Особа, вказана у реєстрі, завжди є «книжним володільцем», але зовсім необов'язково є власником (носієм іншого вказаного у реєстрі права) [7, с. 91]. Однак цей останній варіант навряд чи можна вважати таким, що був прийнятий у практиці захисту ввіндованим позовом від порушення прав власника, спричинених існуванням у Реєстрі запису про право власності іншої особи, тобто у тих ситуаціях, коли витребувати у традиційному розумінні цього терміну нічого, а рішення суду про задоволення позову є підставою для реєстрації права власності дійсного власника, тобто за своїм значенням є рішенням про визнання права, а не про витребування майна.

Водночас на фактичному володінні річчю відповідачем як умові подання ввіндованого позову і повернення майна власнику в натурі в результаті ввіндованої зосереджували увагу дослідники [2, с. 43; 15, с. 281]. Якщо відповідач не володіє річчю, тобто не

здійснює над нею фактичного панування, йому нічого повертати власникові [3, с. 152].

Однак за висновком Великої Палати Верховного Суду, «[м]етою ввідикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю)» (пункт 142 постанови від 14.11.18 у справі № 183/1617/16) [11]. Велика Палата також вказала, що задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру ввідикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними (пункт 146 названої постанови) [11]. Отже, у цих випадках належним способом захисту визнається вимога про витребування, хоча у доктрині захисту речових прав ввідикаційний позов традиційно визнається як належний для витребування майна, яке фактично знаходиться у відповідача.

Видається, що прийняття цієї моделі захисту права власності може бути пов'язане з практичними ускладненнями, з яких особливої уваги заслуговують такі:

1) *Поширення концепції на володіння всіма видами нерухомого майна.* Концепція «книжного володіння» найбільш опрацьована у земельному праві, де її значення і переваги виводяться з того, що, за висловом А.М. Мірошниченка, «помилки, похибки і неточності як в описі меж у кадастрі, так і при перенесенні в натуру запроєктованих ділянок, є невідворотними. У сучасних умовах реєстр прав, який ґрунтується на описі земельної ділянки, що міститься у кадастрі, є інструментом так званого «книжного володіння»...Із цієї загальної тези випливає, що межі земельної ділянки в реєстрі («на папері») також не обов'язково є правильними. Так само не завжди правильними є ті межі, які відображені «в натурі» (на місцевості), не кажучи вже про те, що фактичне становище досить часто не дає змоги точно визначити, де саме проходить межа» [7, с. 91–92]. В цьому, власне, полягає цінність концепції, якщо застосовували її до

володіння земельними ділянками, у яких точність визначення об'єкта речових прав можливе в абстракції, «на папері». Стосовно інших об'єктів нерухомого майна (квартир, будівель, їх окремих частин), такої неточності ми зазвичай не спостерігаємо, однак через подібність істотних для застосування ознак цих об'єктів речових прав (реєстрацію прав на них у Реєстрі, неможливість їх фізичного утримання подібно до рухомої речі), підходи, продиктовані застосуванням концепції «книжного володіння» до відносин стосовно речових прав на земельні ділянки, з необхідністю поширюються на відносини стосовно іншого нерухомого майна.

2) *Неврахування інтересів добросовісних учасників цивільного обігу.* Оскільки в рамках сучасної практики впровадження концепції «книжного володіння» не враховується фактичне заволодіння землею чи іншим нерухомим майном як фактор при обранні належного способу захисту і тому немає принципової різниці між ситуацією, коли стосовно майна дійсного власника у Реєстрі міститься запис про право власності іншої особи, яка це майно фактично не посила, і ситуацію, коли також має місце фактичне заволодіння, це створює проблему балансу інтересів, а можливі шляхи вирішення її є незадовільними. Через те, що в обох описаних вище ситуаціях належним способом захисту визнається ввідикаційний позов, до якого за усталеною практикою застосовується загальний трирічний строк позовної давності, то в обох ситуаціях слід:

а) визнати, що власність зобов'язує знати про її стан настільки, що треба регулярно перевіряти Реєстр, і не може бути виправдання пропуску строку позовної давності, адже дані Реєстру доступні (це обертається істотним негативним наслідком, коли, наприклад, на краю великого лісу, який не сформований як окрема ділянка, орган місцевого самоврядування незаконно надає особі у власність земельну ділянку, запис у Реєстрі стосовно якої є, однак особа протягом тривалого часу не посідає її фактично, щоб не привернути увагу);

б) визнати за можливі численні винятки, або взагалі виходити з того, що особа довідалась про порушення свого права тоді, коли довідалась про запис у Реєстрі, а не мала можливість довідатись. Останній варіант загрожує створити ситуацію, коли добросовісний набувач нерухомого майна, який відкрито фактично володів цим майном, штучно позбавляється можливості ефективно заявити про застосування наслідків спливу позовної давності, і в цілому цей останній варіант суперечить усталеній практиці застосування

інституту позовної давності. Якщо ж навіть пристати на варіант з численними винятками і визнати, що фактичне заволодіння має значення у питанні позовної давності, хоч як це не дивно видаватиметься з огляду на те, що для висновку про порушення права власності фактичне заволодіння в межах концепції «книжного володіння» значення не має, то навіть якщо прийняти, що відсутність фактичного заволодіння може становити обставину, яка є поважною причиною пропуску позовної давності, це позбавляє цінності виведення фактичного заволодіння «за дужки» з метою спрощення розгляду справ про порушення права власності. Адже спрощення не відбувається, якщо обставини фактичного заволодіння все ж треба встановлювати, однак вже не для кваліфікації порушення і обрання ефективного способу захисту, а для вирішення питання про застосування позовної давності.

3) *Глюзорність спрощення розгляду справ із застосуванням концепції «книжного володіння».* Окрім вже названих вище підстав, вважати примарним те спрощення, якого очікувалось досягнути із запровадженням концепції «книжного володіння» у розгляді справ про порушення права власності на землю, варто відзначити, що необхідність встановлення обставин фактичного заволодіння так чи інакше поставатиме при розгляді цих справ або за їх наслідками. Воно може мати значення не тільки при застосуванні позовної давності, як про це вже було згадано у попередньому пункті. Так, у справах про витребування земельних ділянок, на яких здійснено забудову, неодмінно поставатиме питання пропорційності втручання у право власності.

4) *Позбавлення правового захисту інтересів володільця, який не є власником.* Окрім вже згаданого неврахування загалом інтересів учасників цивільного обігу, окремо варто відзначити неврахування інтересів осіб, які не є власниками. Як відзначає Т.О. Третяк, концепція книжного володіння передбачає, що право володіння виникає і припиняється лише в момент реєстрації права власності особи на земельну ділянку. Володільцем є завжди лише власник. На його погляд, основною проблемою цієї концепції є те, що за умови її прийняття «книжне володіння», яким пропонується замінити право володіння і посесорний захист, не виконає головної функції права володіння – захистити володільця від протиправного самоуправства [19, с. 150].

Окрім піднятої Т.О. Третяком проблеми захисту від самоуправства, варто відзначити, що безтитільний, однак добросовісний фак-

тичний володільць взагалі позбавлений правового захисту від дій особи, яка, наприклад, незаконно зареєструвала за собою право власності на земельну ділянку чи інше нерухоме майно. Такий володільць, який міг відкрито і без створення перешкод для дійсного власника нерухомого майна зайняти його і фактично володіти ним протягом багатьох років, не матиме можливість захистити це володіння, наприклад, у ситуації, коли інша особа за підробленими правостановлювальними документами домоглась реєстрації свого права власності. Оскільки в межах тієї практики впровадження концепції «книжного володіння» яка склалась, володіння як право і володіння як факт поєднані, новий «власник» в будь-який момент може вимагати усунення перешкод у користуванні чи розпорядженні майном з боку добросовісного фактичного володільця. Водночас цей фактичний володільць буде позбавлений захисту свого інтересу на набуття права власності на майно за набувальною давністю, навіть якщо всі умови для такого набуття були дотримані, адже практика визнає способом захисту від незаконного «книжного володіння» ввіндований позов, який для безтитільного добросовісного володільця не може бути задоволений, оскільки він не є власником. Це істотно знецінює інститут набувальної давності, який і без цього є нерозвиненим в Україні.

Отже, практика застосування концепції «книжного володіння», як вона була сприйнята судами, має недоліки, які можуть негативно відобразитись на добросовісних учасниках цивільного обігу, а також дефекти доктринального обґрунтування, на яких варто зупинитись детально.

#### **Володіння як право і як фактичний стан**

Як ми вже могли перекопатись з викладеного вище, вітчизняна судова практика сприйняла концепцію «книжного володіння» з певною специфікою: визнала ввіндований позов ефективним способом захисту. Таким чином, «книжне володіння» виявилось не зовсім «книжним», адже між ситуацією, у якій «книжний володільць» має стосовно себе тільки запис у Реєстрі, і ситуацією, за якої також мало місце фактичне посідання ним земельної ділянки чи іншого нерухомого майна, у межах цієї практики для цілей обрання ефективного способу захисту немає різниці – в обох випадках ефективним визнається лише ввіндований позов.

Натомість, як звертає увагу Р.А. Майданик, «за своєю суттю володіння в українському праві розглядається або як фактичний стан, або як елемент (повноваження) інших прав – зобов'язальних, речових тощо»

[6, с. 691]. Володіння як фактичний стан (фактичне володіння), коли воно не ґрунтується на будь-якому суб'єктивному праві, слід визначати як реальне володарювання або панування особи над індивідуально визначеною річчю з наміром володарювати нею в своєму або чужому інтересі [6, с. 691].

#### **Специфіка володіння нерухомим майном**

Володіння рухомим майном полягає у його фізичному утриманні під контролем. Утримуючи рухоме майно, особа також усуває інших від можливості користуватись ним. В цій ексклюзивності полягає володіння.

Стосовно нерухомого майна користування можливе без цієї ексклюзивності. Сервітуарій, який має право проходу через земельну ділянку, користується нею без володіння, оскільки не може заборонити іншим прохід, а також інше використання ділянки. Натомість орендар володіє і користується ділянкою, оскільки має право заборонити іншим користуватись нею, а у зобов'язальних відносинах за договором оренди власник-орендодавець також обмежується у здійсненні своїх правомочностей власника, в ідеальній ситуації він на строк оренди обмежує володіння і не здійснює користування ділянкою.

Нинішня практика визнає «книжне володіння» і виходить з того, що з внесенням запису Реєстру про право власності іншої особи, ніж законний власник, нерухоме майно вибуває з володіння законного власника, тому законний власник може ефективно захистити своє право лише відкаційним позовом.

Проблема з логічним обґрунтуванням цього підходу полягає в тому, що запис у Реєстрі, який за законом свідчить лише про визнання права власності і створює презумпцію права власності, помилково ототожнено зі свідченням фактичного володіння. Водночас, за численними висновками, які послідовно робив Верховний Суд, «...реєстрація права власності на нерухоме майно є лише офіційним визнанням права власності з боку держави. Сама собою державна реєстрація права власності за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права власності, але створює спростовувану презумпцію права власності такої особи» (пункт 4. 17 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17) [10], «державна реєстрація права за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права, але створює спростовувану презумпцію права такої особи» (пункт 6.13 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19) [12].

Для рухомих речей, за загальним правилом, саме по собі фактичне володіння створює цю презумпцію у відносинах з третіми особами («хто фізично утримує річ, той є її законним власником, поки не доведено інше»). Для нерухомих речей таку презумпцію створює запис у Реєстрі. Однак він не тотожний самому фактичному володінню.

#### **Презумпції, створені державною реєстрацією права власності**

Логічна неточність при запровадженні у практику концепції «книжного володіння» закралась у наданні однакового юридичного значення двом презумпціям, які для третіх осіб створює запис у Реєстрі стосовно права власності особи на певне нерухоме майно: презумпції наявності права власності цієї особи і презумпції фактичного володіння. Це потягло за собою помилковий однаковий підхід до їх спростування.

На перший погляд може здатись, що, дійсно, це однопорядкові презумпції. Для третьої особи той, про кого у Реєстрі міститься запис як про власника земельної ділянки, є власником цієї ділянки. Також третя особа, яка, наприклад, бачить паркан навколо земельної ділянки і здійснювану забудову, може презюмувати, що це здійснила особа, про яку міститься запис у Реєстрі як про власника.

Однак якщо перша презумпція є юридичною зі спеціальним, визначеним у законі способом спростування, то друга є фактичною.

Фактичні презумпції можна визначити як припущення про наявність чи відсутність певних фактів, що формулюються на основі спостережень та в результаті практичного досвіду, які є необов'язковими в силу їх незакріплення у нормах права, але можуть застосовуватись у судовій чи слідчій практиці за внутрішнім переконанням правозастосовників. Як зазначає Р.Д. Ляшенко, фактичні презумпції, які тривалий час застосовуються у правозастосовній діяльності, з часом можуть стати законними презумпціями, отримавши закріплення у нормах права. Таким чином, фактичні презумпції застосовуються у практичній діяльності і без них неможливий результативний процес правозастосування. На відміну від фактичних презумпцій, правові презумпції знаходять вираження у нормативно-правових та правозастосовних актах, що видаються уповноваженими органами державної влади та стають інструментом правового регулювання [5, с. 98].

Попри наукові дискусії щодо існування підстав для розмежування юридичних та фактичних презумпцій [4, с. 24; 1, с. 49], варто відзначити, що цей поділ є одним з найбільш

поширених серед класифікацій презумпцій у різних правових системах [8, с. 203–204]. К. Бойл, М.-Т. МакКраймон та Д. Мартін, як на це вказує Р.Д. Ляшенко, вважаючи їх підхід загальноприйнятним в англійському та американському праві, поділяють презумпції на два види: презумпції права та презумпції факту. Презумпції факту утворюють непрямі докази, а презумпції права – правові норми. Також у французькому праві прийнято класифікувати презумпції на легальні і непрямі. Легальні презумпції – це припущення, які закон пов'язує з певними фактами. Непрямі презумпції (презумпції людини) – це такі засоби доказування, за допомогою яких суддя вільно виводить факти із непрямих доказів, які роблять ці факти вірогідними [5, с. 90–91].

Фактична презумпція стосовно того, хто фактично заволодів земельною ділянкою чи іншим нерухомим майном, спростовується поданням відповідних доказів. Лише без з'ясування дійсного стану справ чи до такого з'ясування, є підстави для *prima facie* висновку про те, що, ймовірно, фактично володіє майном та ж особа, яка зазначена у Реєстрі як власник. У разі наявності іншого зареєстрованого речового права, яке охоплює володіння, відповідний запис також створює таку фактичну презумпцію стосовно фактичного володіння особою, яка має це речове право.

Натомість юридична презумпція стосовно того, хто є власником нерухомого майна, для третьої особи не спростовується з'ясуванням «дійсного стану». Її спростування для третіх осіб здійснюється внесенням запису про право власності іншої особи, зокрема на підставі рішення суду, яким таке право визнано. Тобто законом встановлено особливий механізм спростування цієї презумпції.

#### Прояви і практичне значення фактичного володіння

З'ясувавши доктринальні підстави для розмежування володіння як повноваження в межах права власності чи іншого речового права і володіння як факту, варто приділити увагу аналізу практичних ситуацій, які дозволять ідентифікувати прояви фактичного володіння і визначити його значення для цілей обрання належного способу захисту права власності чи іншого речового права.

Спершу належить визначитись з тим, що слід визнати проявами фактичного незаконного володіння нерухомим майном порушником, який в описаних нижче ситуаціях буде відповідачем (позначимо для зручності як *D* (“defendant” англ. відповідач) за від-

повідним позовом справжнього власника, позначеного для зручності як *P* (“plaintiff” англ. позивач).

Протиправне усунення інших осіб від можливості користуватись цим майном без згоди *D*, в тому числі усунення *P* від такої можливості (а в ситуації, коли між *P* та *D* існують зобов'язальні правовідносини з приводу майна, то йдеться про усунення *P* від тієї можливості, яка передбачена у цих правовідносинах).

Чому йдеться про усунення інших осіб від користування, а не саме по собі користування майном *D*? Тому що користування може бути не поєднане з володінням (наприклад, сервітут). Стосовно нерухомого майна володіння полягає в ексклюзивності контролю над майном. Так, наприклад, орендар, емфітевт *володіє* і користується земельною ділянкою [6, с. 748]. Тому, наприклад, на володіння землею може вказати встановлення безпосередніх або опосередкованих обмежень для інших осіб будь-яким чином використовувати земельну ділянку:

- безпосередні (забудова ділянки, встановлення охорони, огорожі);
- опосередковані (надання іншим особам можливості встановлювати безпосередні обмеження, якщо такі встановлені (наприклад надання ділянки в оренду іншій особі, яка здійснює забудову)).

Варто уточнити, що означає усунення *P* від можливості користуватись майном без згоди *D* на умовах, які передбачені у зобов'язальних правовідносинах між *P* і *D*, якщо такі існують з приводу майна. Якщо між *P* і *D* існують правовідносини стосовно майна, наприклад, за договором оренди, то обмеження у здійсненні своїх повноважень власника, які встановлені у цих правовідносинах для *P* (орендодавець на строк оренди обмежує себе у користуванні майном, у доктрині речового права окремих країн, зокрема Німеччини, також визнається можливість «подвійного володіння», коли володіє власник і орендар, при цьому володіння обох обмежене умовами договору), не вказують на незаконне володіння *D*. Вихід за ці межі може свідчити про таке заволодіння.

Наприклад, якщо *P* передав земельну ділянку *D* в оренду для садівництва, а *D* незаконно оформив на себе право власності на цю ділянку і протягом строку, на який було укладено договір оренди, здійснює володіння нею в тих межах, які були передбачені договором оренди, то фактичного незаконного заволодіння не відбулось, оскільки *D* не обмежив володіння *P* понад межі, встановлені договором. Протягом всього цього часу *P* може захистити своє право власності шля-

хом звернення з позовом про визнання права власності, наслідком задоволення і виконання рішення буде внесення запису до Реєстру про *P* як власника. Однак якщо після спливу строку, на який було укладено договір оренди, *D* не виконає свій обов'язок припинити фактичне володіння, таке володіння надалі є незаконним. А оскільки *P* в такому разі опиняється в ситуації, коли його позбавлено всіх правомочностей власника і фактичного володіння, він захищає своє право власності в індивідуальним позовом. При цьому початок перебігу позовної давності належить відраховувати з моменту, коли *D* порушив обов'язок припинити володіння або відбулось внесення запису про *D* як про власника до Реєстру, залежно від того, яка з цих подій мала місце пізніше, адже з останньою подією пов'язується момент позбавлення *P* всіх правомочностей власника.

Запис у Реєстрі дає можливість власнику у відносинах з третіми особами дозволити або заборонити користуватись майном. Тому слід визнати, що в індивідуальним позовом належить захищати право власності *P*, якого позбавлено можливості здійснювати всі повноваження власника, як фактично, так і юридично, тобто такого, якого усунуто від фізичного панування над майном, і стосовно майна внесено запис про право власності іншої особи.

Це також узгоджується з окремими висновками Великої Палати Верховного Суду: «Допоки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном, зокрема і шляхом виселення. А тому негативний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення» (пункт 96 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц) [9].

#### Способи захисту

Окресливши значення фактичного заволодіння для кваліфікації порушень права власності, слід принаймні у загальних рисах вказати, якими є належні способи захисту від цих порушень.

#### Віндикація

Стаття 387 ЦК України передбачає, що *«власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним»*.

Слід звернути увагу на два компоненти (умови витребування), вказані у наведеній нормі: правовий («незаконно, без відповідної правової підстави») та фактичний («заволоділа ним»).

Ця стаття стосується майна в цілому, є загальною нормою, стосується рухомого і нерухомого майна.

Якщо фізичне володіння рухомими майном створює презумпцію законності такого володіння, тоді стає зрозумілим, що з фізичним вибуттям цього майна з володіння власника вона (презумпція) для нього більше не діє, а з цим втрачається і можливість здійснювати всі повноваження власника. Відповідно, віндикацією рухомого майна відновлюється фактичне володіння і презумпція законності володіння.

Стосовно нерухомого майна фактичне володіння саме по собі презумпції законності володіння не встановлює. Її встановлює запис у Реєстрі. Тому лише у випадку «втрати» обох компонентів (фактичного володіння і запису) право особи підлягає захисту в індивідуальним позовом.

Предметом в індивідуальним позовом є вимога про повернення майна з незаконного володіння. Цитуючи Ю.К. Толстого, А.Ю. Зайцев зазначає, що предметом в індивідуальним позовом є «вимога про визнання позивача власником або іншим законним власником витребуваної речі і про повернення речі позивачу». На відміну від в індивідуальним позовом, в позові про визнання права власності предметом якраз і буде вимога про визнання позивача власником. Необхідно відмітити, що наявність права власності або іншого речового права у позивача складає предмет доказування за в індивідуальним позовом, тобто входить в основу останнього [3, с. 153].

#### Інші способи захисту

«Втрата» кожного окремого з двох означених вище компонентів захищається іншими, ніж в індивідуальним позовом, способами:

– Ситуація *«в Реєстрі – дійсний власник, фактично на землі порушник»*: Оскільки втрата фактичного володіння без втрати запису означає, що право власності особи не оспорується, однак фактичне володіння майном іншою особою створює перешкоди у користуванні і розпорядженні цим майном, право власника підлягає захисту негативним позовом. Варто звернути увагу на зміст статті 391 ЦК України, яка встановлює умови захисту негативним позовом, а не її назву: «Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном». Звідси, оскільки стосовно *P* є запис в Реєстрі, він як власник негативним позовом усуває перешкоди.

Зважаючи на те, що речово-правовими способами може бути захищене не тільки право власності, а й інші речові права, то



аналогічний підхід застосовується також до захисту, наприклад, прав орендаря. Так, за умови чинного запису про право оренди орендар захищає своє право від третьої особи, яка незаконно усунула його від користування земельною ділянкою, негативним позовом.

– Ситуація «в Реєстрі – порушник, фактично на землі дійсний власник»: Якщо не відбулось фактичного незаконного заволодіння земельною ділянкою, однак має місце чинний запис в Реєстрі про право власності іншої особи, то власник захищає своє право позовом про визнання права власності. Оскільки необхідним є спростування презумпції, яку створює запис у Реєстрі, що є офіційним визнанням права державою, закономірним є спростування цієї презумпції саме рішенням про визнання права.

Знову ж таки, аналогічний підхід застосовується до інших речових прав. Наприклад, якщо орендар фактично володіє ділянкою, однак має місце внесення запису про припинення його речового права і набуття права іншою особою, орендар може захистити своє право позовом про визнання свого права, рішення про задоволення якого буде підставою для внесення запису.

– Ситуація «в Реєстрі – дійсний власник, фактично на землі дійсний власник, однак стосовно землі вчинено правочин»: Якщо стосовно землі чи іншого нерухомого майна вчинено правочин, який за формальним ознаками є підставою для внесення запису про припинення права власності  $P$ , власник захищає своє право позовом про визнання такого правочину недійсним та визнання свого права власності (оскільки доки правочин не визнано недійсним, він є підставою для внесення запису). Абзаци другий та третій частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнають ефективним способом захисту визнання недійсним документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, однак з одночасним визнанням права: «...у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор ... проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається

виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав)». Отже, сукупно з позовом про визнання права позовна вимога про визнання недійсним правочину, на підставі якого здійснено державну реєстрацію прав визнається законом ефективним захистом, а для випадку, коли реєстрацію ще не здійснено, такий позов про визнання правочину недійсним може розглядатись як позов для запобігання в майбутньому порушенню, яке може неодмінно статись (позов *quia timet* у правовій традиції загального права).

Якщо ж незаконний набувач фактично заволодів ним, належним способом захисту буде виндикаційний позов;

– Ситуація «у Реєстрі запис про право власності за особою, яку суд визнав власником у спорі, у якому дійсний власник участі не брав»: У випадку якщо право власності на нерухоме майно, власником якого вважає себе  $P$  і яке перебуває у його фактичному володінні, визнано судовим рішенням у спорі між  $D$  і  $D_1$  за  $D_r$ , то у разі внесення на підставі такого судового рішення запису до Реєстру про право власності  $D_r$ , належним способом захисту прав  $P$  є позов до  $D_1$  про визнання права власності, а якщо мало місце вибуття майна з фактичного володіння  $P$  – виндикаційний позов до  $D_r$ .

Слід визнати, що на відміну від запису до Реєстру, який створює спростовну презумпцію для необмеженого кола осіб, судові рішення у спорі між  $D$  і  $D_1$  вирішує спір про право лише між ними і не враховує прав та інтересів інших осіб, про яких суду не відомо, а учасники суду не повідомили. Судове рішення про визнання права власності за  $D_1$  у цій справі також є підставою для внесення запису до Реєстру, аби тепер вже для всіх третіх осіб була створена нова презумпція в інтересах  $D_r$ . Спростувати цю презумпцію  $P$  може поданням самостійного позову до  $D_1$  без необхідності переглядати рішення у справі  $Dv.D_1$ . Обґрунтованість такого висновку підтверджується тим, що навіть якби  $P$  було відомо про спір між  $D$  і  $D_1$ , своє право  $P$  мав би захищати поданням позову як третя особа з самостійними вимогами, тобто особа, яка може в обмежених процесуальним законом умовах подати такий позов, а у випадку його неподання це не позбавляє її права звернутись з окремим позовом до сторони спору стосовно предмету цього спору.

Підхід, за якого рішенням суду про визнання права власності на нерухоме майно за певною особою у спорі, в якому дійсний влас-

ник не брав участі, не перешкоджає власнику захищати своє право самостійним зверненням з окремим позовом до особи, яка заволоділа цим майном чи стосовно права власності якої до Реєстру внесено запис, має передумови у практиці. Як відзначає Н.Ю. Голубева з посиланням на висновки, викладені у постанові Верховного Суду України від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-1цс15, якщо майно було предметом судового розгляду про визнання іпотечного договору дійсним і за рішенням суду право власності на нього визнано за іншою особою, проте справжній власник не був стороною зазначеного правочину, не був учасником судового розгляду, і майно відчужено поза волею власника, то права власності на майно добросовісний набувач не набуває, оскільки це майно може бути в нього витребуване. Право власності справжнього власника в такому випадку припиняється і не припиняється із втратою ним цього майна [2, с. 46].

#### *Наступне відновлення контролю*

У разі вибуття майна з фактичного володіння  $P$  із внесенням запису про право власності  $D$  на це майно, наступне фактичне відновлення контролю  $P$  над цим майном поза волею  $D$  або його правонаступників ( $D_1...D_n$ ) не має значення для обрання способу захисту, адже для  $P$  після втрати як фактичного володіння, так і створення записом у Реєстрі презумпції права власності для  $D$ , наступне фактичне заволодіння майном поза волею  $D$  є безтитольним і лише створює для  $D_n$  перешкоди у користуванні та розпорядженні цим майном.

Тому наступне самоправне фактичне заволодіння  $P$  майном не змінює ефективного способу захисту його права, ним залишається віндикаційний позов.

#### *Тягар доведення окремих обставин*

Тягар доведення обставин, які вказують на незаконність позбавлення  $P$  права власності, несе  $P$ , оскільки саме  $P$  має спростувати встановлену записом презумпцію правомірності набуття  $D$  права власності.

Тягар доведення фактичного вибуття з володіння  $P$  несе особа, яка стверджує про фактичне вибуття. У випадку звернення  $P$  до  $D$  з позовом про визнання права власності, обґрунтованим тим, що майно з фактичного володіння  $P$  не вибувало, особою, яка стверджуватиме про фактичне заволодіння, може бути  $D$  як особа, яка стверджує про своє добросовісне заволодіння майном, яке здійснюється відкрито і спрямоване в тому числі на третіх осіб, оскільки  $D$  буде зацікавлений у застосуванні положень, які обмежують можливість витребування, а також положень про позовну давність. У питанні фактич-

ного володіння, як ми вже раніше зазначали, діятиме фактична презумпція, що особа, зареєстрована як власник, здійснила фактичне заволодіння, якою *prima facie* виконується тягар доведення цієї обставини, поки не будуть подані докази, які спростують цю фактичну презумпцію.

Віндикаційним позовом  $P$ , який вважає себе дійсним власником, насправді не тільки вилучає це майно з фактичного володіння  $D$ , а й відновлює презумпцію законності свого володіння. Власне, без такого відновлення і без спростування цієї презумпції стосовно  $D$ , вилучення з фактичного володіння не мало б підстав.

#### **Висновки**

Видається, що в умовах суперечливого законодавчого регулювання жодна з моделей, в тому числі модель захисту права власності у концепції «книжного володіння», а так само й обстоювана тут протилежна модель, яка виходить з розмежування володіння як факту та володіння як права, не позбавлені істотних недоліків. Водночас видається також, що пропонується модель, попри деякі доктринальні неузгодженості, все ж є менш суперечливою і дозволяє на практиці повнішою мірою врахувати законні інтереси, які підлягають захисту на засадах добросовісності.

Висунута у межах пропонованого альтернативного підходу теза про ефективність віндикаційного позову у разі встановлення судом, що дійсного власника було усунуто від фактичного володіння майном і в реєстрі речових прав міститься запис про припинення його права власності та/або запис про право власності іншої особи, видається, має міцніше доктринальне підґрунтя і прогнозовано кращий результат практичного застосування, ніж модель, яка базується на концепції «книжного володіння». Водночас межі цього дослідження не дозволяють в усіх аспектах дослідити переваги та недоліки обох підходів, а також всі ефективні шляхи їх вирішення, як і можливості та наслідки поширення цих підходів на захист інших речових прав на нерухоме майно, що може бути здійснено у подальших наукових дослідженнях.

#### **Список використаних джерел:**

1. Білоусов Ю.В., Феннич В.П. Доказові презумпції у цивільному судочинстві : монографія. Хмельницький, 2012. 240 с.
2. Голубева Н.Ю. Віндикаційний позов: умови пред'явлення, задоволення та відмови у задоволенні. *Вісник Верховного Суду України*. 2017. № 5 (201). С. 42–48.

3. Зайцев А.Ю. Теоретичні та практичні аспекти виндикації житла. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2015. Випуск 35. Частина II. Том 1. С. 151–156.

4. Зеленко І.П. Поняття й підходи щодо класифікації презумпцій. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція*. 2014. № 10-2(1). С. 24–27.

5. Ляшенко Р.Д. Презумпції у праві: питання теорії та практики. Дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00. 01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень». Київ, 2011. 234 с.

6. Майданік Р.А. Речове право: підручник. Київ, 2019. 1102 с.

7. Мірошніченко А.М. Земельна ділянка як об'єкт права: абстракція чи реальність? *Право України*. 2020. № 5. С. 91–105.

8. Пильков К. Н. Доказательство и доказывание в международном коммерческом арбитраже : Научно-практическое пособие. Киев, 2016. 611 с.

9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018, справа № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181 цс 18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 07.04.2021).

10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019, справа № 911/3594/17 (провадження № 12-234rc18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690> (дата звернення: 07.04.2021).

11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.11.18, справа № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 07.04.2021).

12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.01.2021, справа № 916/1415/19 (провадження № 12-80rc20). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669> (дата звернення: 07.04.2021).

13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28.11.18, справа № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452цс18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 07.04.2021).

14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 07.04.2021).

15. Романська І. В. До питання про співвідношення кондикції та виндикації. *Часопис Київського університету права*. 2020. № 2. С. 281–285.

16. Романюк Я. М. Критерії розмежування виндикаційних та негативних позовів. *Судово-юридична газета*. 05.03.2021. URL: <https://sud.ua/ru/news/blog/195077-kriteriyi-rozmezhuвання-vindikatsiy-nih-ta-negativnih-pozoviv> (дата звернення: 07.04.2021).

17. Спасибо-Фатеева І.В. Державна реєстрація як юридичний факт. *Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: новітня практика Верховного Суду* : матеріали круглого столу, м. Київ, 26 березня 2021 р. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/Pres\\_Spasibo\\_Fateeva.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Spasibo_Fateeva.pdf) (дата звернення: 07.04.2021).

18. Спасибо-Фатеева І.В. Значення державної реєстрації для набуття права власності на нерухомість. *Право України*. 2020. № 11. С. 127–141.

19. Третяк Т.О. Особливості володіння земельними ділянками. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2020. № 46. С. 148–152. DOI: 10.32841/2307-1745.2020.46.31

20. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 07.04.2021).

### **Kostiantyn Pilkov. Remedies for infringements of property rights to the land and other immovable property: critique of the “book possession” theory**

*The article contains the analysis of modern jurisprudence in relation to effective remedies for property rights protection as to land plots and other immovable property. The article deals with the peculiarities of the implementation of the “book possession” theory into court practice, which consist in the recognition of the presumptions of the ownership title of the person in respect of whom the current record is held in the register and the actual possession of property by this person. The article puts forward theses about the shortcomings of this practice, which are, in particular, disregard for the interests of bona fide participants of civil relations, imbalance in the jurisprudence related to application of the statute of limitations provisions, illusory simplification of property protection cases, because even under the “book possession” theory the courts might find it necessary to find out whether the actual possession took place in order to determine the seriousness of the reasons for disregarding the statute of limitations and in order to determine the proportionality of interference with the property rights of the person from whom the land or other real estate is to be seized. The article proposes an alternative approach, which is based on the postulates of drawing a line between possession as a title and possession as a fact, as well as the different meanings of presumptions created by the current record of property rights in the register of property rights: legal presumption of ownership, which can be refuted by way of satisfaction of the relevant claim and, for third parties, making an entry on the property right of another person on the basis of a court decision, and the actual presumption of actual possession of property by a person in respect of whom the register contains a valid property record, which might be refuted by evidence to the contrary. The article focuses on identifying significant features of actual*

*possession and its external manifestations. Within the proposed alternative approach, a thesis is put forward on the rei vindicatio action as the effective remedy in cases when it is established that the beneficial owner is actually removed from possession of property and the register of property rights contains a record on termination of ownership and / or record on ownership of another person. In situations where there is only one of these two components, an actio negatoria and a claim for recognition of ownership title shall be regarded as an effective remedy respectively.*

**Key words:** book possession, rei vindicatio, effective remedy, property rights, immovable property, registration of property rights, actio negatoria, recognition of the right, actual possession.

