

УДК 347.9

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v057.2025.2>

Деледивка Сергій Григорович,

доктор філософії в галузі права, докторант

Приватного вищого навчального закладу

«Європейський університет»

ORCID ID: 0009-0009-6597-1856

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ НЕГАТОРНОГО ПОЗОВУ В КОНТЕКСТІ КОНЦЕПЦІЙ ВОЛОДІННЯ ТА СПОРІВ ПРО ВИТРЕБУВАННЯ ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ

Постановка проблеми. Наша держава, перебуваючи в умовах однієї з самих жорстоких воєн цього століття, вимушена змінювати акценти в захисті прав на ті чи інші об'єкти. Зміна парадигми цінностей, зміна орієнтирів на переважний захист інтересів широкого загалу об'єктивно знижує зміст та обсяг прав і свобод приватних суб'єктів. І в більшості випадків це є виправданим.

Однак процедури, механізми, способи і умови такого захисту мають бути предметом перш за все законодавчого регулювання, а не отримувати свій першопочаток в практиці судового правозастосування.

Крім того, надаючи пріоритетного захисту публічним інтересам, держава повинна враховувати права та гарантії також і суб'єктів приватного права, враховуючи при цьому прецедентну практику Європейського Суду з прав людини. Застосування тих чи інших доктринальних концепцій не повинно змінювати зміст і суть усталених правових конструкцій, в тому числі способів захисту цивільних прав. Використання в практиці судового правозастосування конструкції негаторного позову для витребування державних земель не відповідає правовій природі цього позову, суперечить практиці ЄСПЛ і не враховує прав та гарантій набувачів таких земель.

Аналіз досліджень. Захист цивільних прав, способи такого захисту висвітлювались в дисертаційних, монографічних та поточних теоретичних дослідженнях. Зокрема можна виділити роботи таких науковців як Васильченко В. В., Дзера І. О., Комаров В. В., Кот О. О., Кузнецова Н. С., Майда-ник Р.А., Спасибо-Фатеева І. В., Стефанчук М. О., Харитонов Є. О., Харченко Г.Г., Ярема А. Г.

Концепція книжного володіння в теорії та практиці правозастосування обстоюється такими науковцями, як Ю.Ю. Попов та А.М. Мірошніченко, альтернативні позиції відстоюють К. Пільков та Т. Третяк.

Однак застосування тих чи інших концепцій в практиці судового правозастосування неодноразово сприймається в науці цивільного права. В будь-якому випадку в теорії відсутня єдність щодо підставності застосування таких концепцій. До того ж вибіркове їх застосування до тих чи інших категорій справ не може свідчити про усталеність судової практики та суперечить такій складовій принципу верховенства права, як правова визначеність.

Тому **метою** даної статті є короткий огляд основних позицій концепції книжного володіння, певне ігнорування таких позицій в практиці розгляду справ про витребування державою земельних ділянок водного фонду, негативні наслідки практики застосування негаторного позову при відновленні володіння державою земельними ділянками водного фонду.

Виклад основного матеріалу. Згідно із ст. 391 Цивільного кодексу України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном [14]. В теорії і судовій практиці є майже усталеною позиція щодо визначення ознак цього речового способу захисту права, зокрема: подається власником або титульним володільцем; стосовно індивідуально визначеного майна, яке знаходиться у володінні власника або титульного володільця; третя особа порушує повноваження користування або розпорядження майном; для створення таких перешкод відсутні правові підстави; змістом негаторного позову є вимоги про усунення порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння [2, с. 15].

Отже однією з основних ознак негаторного позову є захист таких правомочностей як користування і розпорядження майном, при цьому спірне майно має перебувати у фактичному володінні позивача. З 2018 року спочатку в практиці пра-

возастосування, а згодом певною мірою і в теорії переважною стала концепція розуміння фактичного володіння не через фізичне володіння майном, а через реєстраційне посвідчення в державному реєстрі.

Так, у постанові ВП ВС від 4.07.2018 року у справі № 653/1096/16-ц ВП ВС було наголошено, що 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 [6]. У постанові Великої Палати Верховного Суду від 14.11. 2018 року у справі № 183/1617/16 був сформований наступний висновок: метою виндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений, а означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю) [7].

Ці дві позиції стали не просто домінуючими, але безальтернативними в практиці ВП ВС, КЦС ВС, КГС ВС при подальшому розгляді аналогічних справ, не враховуючи наявних окремих думок суддів по цим справам. Логічним продовженням такого спрямування правозастосування стали висновки, які можна продемонструвати правовою позицією, викладеною в п. 62 Постанови ВП ВС від 23.11.2021 року у справі № 653/1096/16-ц – з урахуванням зазначеної специфіки обороту нерухомого майна володіння ним досягається без його фізичного утримання або зайняття, як це властиво для багатьох видів рухомого майна, а державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне володіння ним. Тобто суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна. При цьому державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює спростувану презумпцію наявності у суб'єкта і права володіння цим майном (як складової права власності) [9].

Отже, ключовими в цих позиціях є наступні принципи, які з них випливають: внаслідок реєстрації за особою права власності на нерухоме майно вона стає не тільки формальним власником, а і фактичним володільцем такого майна і таке володіння презюмується законним і правомірним; визначальним для підтвердження не

тільки права власності, а і фактичного володіння нерухомим майном є державна реєстрація відповідних прав; метою виндикаційного позову і засобом його задоволення є не фактичне витребування майна у незаконного набувача, а так зване введення у володіння, яке досягається внесенням запису в реєстр. Таке судове правозастосування отримало в теорії назву концепції книжного володіння, або за визначенням ВП ВС – принцип реєстраційного підтвердження права власності на нерухоме майно.

В українській цивілістичній доктрині прихильниками цієї концепції є такі науковці як Ю.Ю. Попов, А.М. Мірошніченко та інші. Огляд основних положень цієї концепції, критика альтернативних концепцій надана у відповідній роботі Ю.Ю. Попова, який зазначає, що концепція книжного володіння як фактичного стану (а не як права володіння) базується на принципі реєстраційного підтвердження володіння: фактичним володільцем нерухомого майна є той, за яким зареєстроване право на майно. Власне саму суть вказаної концепції можна описати одним реченням: суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна, а фізичне володіння є далеко не єдиним видом володіння [5, с. 270].

Варто зазначити, що деякі науковці і судді критикують концепцію книжного володіння або реєстраційного підтвердження права володіння. Так, суддя Верховного Суду К. Пільков, пропонуючи варіанти розмежування речових позовів в тих чи інших судових спорах щодо прав на нерухоме майно зазначає, що в умовах суперечливого законодавчого регулювання жодна з моделей, в тому числі модель «книжкового володіння», а так само й обстоювана тут протилежна модель, яка виходить з розмежування володіння як факту та володіння як права, не позбавлені деяких недоліків [4, с. 56]. У монографії представників Харківської цивілістичної школи також окреслені позитивні і негативні аспекти обох моделей, запропоновані певні алгоритми розмежування речових позовів з одночасною констатацією істотної доктринальної проблеми у відповідній сфері [10, с. 141].

Втім в практиці правозастосування Верховного Суду і інших судів концепція книжного володіння стала домінуючою, однак не для всіх категорій справ.

Однією з ключових особливостей негативного позову, який перш за все захищає правомочності користування та розпорядження

майном, але жодним чином не володіння ним, є незастосування строків позовної давності, оскільки припускається, що відповідне порушення речових прав є тривалим. Тому вимога про захист права може бути заявлена в будь-яких час цього триваючого порушення. Зазначена ознака або відмінність негативного позову робить цей інструмент більш «сильним» для позивача і більш надійним для досягнення позитивного результату. Такі «сильні» позиції негативного позову в частині незастосування позовної давності, а також відсутності необхідності встановлення суб'єктивної сторони поведінки набувача майна, зумовили появу в судовій практиці випадків використання цього способу захисту до витребування певних об'єктів державної власності, тобто до фактичної ситуації, де має бути застосований виндикаційний позов. Перш за все це стосується земель водного і, в деяких випадках, лісового фонду, які до відчуження перебували у власності держави чи територіальних громад.

Згідно пунктів 51-52 постанови ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц, заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду (перехід до них володіння цими землями) всупереч вимогам 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. Тому протиправне зайняття такої земельної ділянки або державну реєстрацію права власності на неї за приватною особою слід розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а таке право захищається не виндикаційним, а негативним позовом. Такі висновки зроблені Великою Палатою Верховного Суду виходячи з того, що в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що ділянки належать до водного фонду, набуття приватної власності на них є неможливим.

Ані наявність державної реєстрації права власності за порушником, ані фізичне зайняття ним земельної ділянки водного фонду не приводять до заволодіння порушником такою ділянкою. Отже, як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку треба розглядати як

не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а належним способом захисту прав власника є негативний позов. [8] В подальшому таке правозастосування стало усталеним, що підтверджується іншими рішеннями ВП ВС (постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц, від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц, від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц, від 15 вересня 2020 року у справі № 372/1684/14-ц та інші).

Така об'ємна цитата заслуговує на те, щоб бути відображеною повністю, оскільки в даній справі (як і в подальшому в інших аналогічних справах ВП ВС, а також КЦС ВС та КГС ВС) був використаний абсолютно новий підхід застосування такого речового способу захисту прав як негативний позов щодо витребування державних об'єктів водного фонду.

Концептуально такий напрям судового правозастосування ще не сформувався ні за змістом, ні за назвою, однак є очевидним, що такий напрям прямо ігнорує застосовувану ВП ВС концепцію книжного володіння або реєстраційного підтвердження володіння. Як було зазначено вище, згідно засад цієї концепції державна реєстрація прав є підтвердженням фактичного володіння нерухомим майном. Стосовно державних земель водного фонду ВП ВС прямо відкидає реєстрацію прав на відповідні земельні ділянки як підтвердження, чи навіть презумпцію книжного володіння.

Немає жодних заперечень, що протиправне заволодіння берегами річок і озер, гідротехнічними спорудами та іншою подібною інфраструктурою саме по собі є серйозним порушенням не тільки публічно-правових вимог, але і прав багатьох громадян, тому потребує більш жорстких методів реагування. Однак в багатьох випадках зовнішні, об'єктивні, явні і видимі природні ознаки таких земельних ділянок не дають змоги вивити неможливість перебування такого об'єкта у приватній власності, а розумна обачність не завжди може дати відповідь про належність ділянок саме до водного фонду.

Відповідно до ст.ст. 58, 60 Земельного кодексу України, до земель водного фонду також відносяться землі, зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу

води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Крім того для юридичної визначеності такої категорії земель, для захисту в тому числі можливих і потенційних набувачів таких земель ч. 2 ст. 58 ЗК України встановлює, що для таких земель межі зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних зон вносяться до Державного земельного кадастру [3].

Встановлений законом метраж від чи уздовж урізу води, який в деяких випадках може подвоюватись, не досить чітко дозволяє виявити належність земельної ділянки до об'єктів саме водного фонду. Крім того, набуття, почасти не перше і не друге, подібних об'єктів здійснюється набувачами без наявності в земельному кадастрі, в документації із землеустрою, містобудівній документації інформації про статус таких земельних ділянок. Тому про зовнішні, об'єктивні, явні і видимі природні ознаки таких земельних ділянок про розумну обачність в даних випадках можна говорити досить умовно.

Отже висновок про наявність очевидної поінформованості набувачів про статус подібних об'єктів, про розумну обачність можливий лише в кожній конкретній справі, при розгляді конкретних обставин набуття подібних земельних ділянок. В будь-якому випадку подібні висновки не можуть мати загального і універсального характеру при розгляді відповідних спорів, як це впливає з цитованої постанови ВП ВС.

Крім викладених аргументів потребує окремої уваги та обставина, що первісним відчужувачем таких земельних ділянок були органи державної влади або органи місцевого самоврядування, які по суті і стали першими порушниками відповідних імперативних заборон і саме вони мають нести всю повноту відповідальності, перш за все майнового характеру. На це неодноразово звертав увагу ЄСПЛ в подібних справах. Особливо характерним в цьому аспекті є рішення Європейського суду з прав людини від 24.06.2003 року "Стретч проти Об'єднаного Королівства Великої Британії і Північної Ірландії" [12]. Суть рішення Суду в тому, що визнання недійсним договору,

згідно якого покупець отримав майно від держави або муніципалітету, та подальше позбавлення його цього майна (на підставі того, що державний орган порушив закон при укладенні договору) є неприпустимим.

Додатково слід зазначити, що і в подальшому ЄСПЛ цілеспрямовано підтримував саме такий підхід при вирішенні подібних справ між державами і приватними суб'єктами. ЄСПЛ в рішенні від 09.05.2025 в справі «Кулик проти України» розглянув аналогічну справу щодо вилучення земельної ділянки водного фонду у приватної особи з підстави знаходження на території прибережної захисної смуги. В своєму рішенні Суд констатував порушення державою Україною права особи на мирне володіння майном зробивши наступні висновки, що мають суттєве значення для розгляду відповідної категорії справ. Так, Судом було зазначено, що протягом десятиліть спірна земельна ділянка вважалась сільськогосподарською і не підпадала під жодні обмеження, пов'язані з водоохоронними зонами, межі захищеної території не були формалізовані. З тих же причин також викликає сумніви наявність суспільного інтересу, який би виправдовував анулювання права власності заявника. Суть справи полягає саме у дотриманні принципу пропорційності, зокрема в наявності для заявника можливості отримати компенсацію або інший засіб правового захисту за втрату його власності. Відповідно, мало місце порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Варто відзначити, що таке правозастосування ВП ВС щодо вилучення земель відповідних категорій через практику застосування негаторного позову піддається певній критиці і у вітчизняній теорії. Представниками Харківської цивілістичної школи для вирішення спірних кейсів із державними земельними ділянками, які не можуть перебувати у приватній власності, був запропонований алгоритм захисту через визнання відповідного договору (договорів) нікчемними та визнання права власності держави (територіальної громади) на відповідні об'єкти [10, с. 384]. Такий підхід видається більш правильним, ніж довільне застосування негаторного позову, втім і в цьому випадку залишаються не вирішеними питання строків позовної давності, добросовісності набувача та компенсації вилучень такому добросовісному набувачу.

М. Бондарєва зазначає, що використовуючи своє право тлумачення матеріального закону, суди зосередились на власній інтерпретації зазначених правових норм, відкинувши історико-догматичне

розуміння такої правової конструкції римського права, як *actio negatoria* [1, с. 65]. Заперечується можливість застосування негаторного позову для витребування державних земель і К. Пільковим [4, с. 52].

Стосовно історико-догматичного розуміння. За нашим переконанням повне ігнорування судом обставин фактичного (фізичного) володіння майном, застосування негаторного позову для витребування майна не відповідає принципам римського права і європейській правовій традиції. За цими принципами і традиціями для захисту володіння і витребування майна має бути застосований віндикаційний, а не негаторний позов, який захищає інші правомочності власника. Щодо тлумачення, то в даному випадку ВП ВС виступив не як правозастосувач, а як законодавець, запровадивши нову норму права, яка відсутня в діючому законодавстві, що очевидно є неприпустимим. Така нова квазі-норма полягає у закріпленні неспростованої презумпції про будь-яку відсутність можливості фактичного володіння і заволодіння певними категоріями земель приватними суб'єктами. Як видається, врегулювання відносин щодо витребування державою майна, яке не може знаходитись у власності або володінні приватних осіб, визначення належних і ефективних способів захисту права в даних спорах є компетенцією законодавчого органу.

Для виправлення недоліків вищевказаного правозастосування Верховною Радою України 12 березня 2025 року був прийнятий Закон «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача». Зазначений закон: містить прямий припис про неможливість застосування способу захисту, передбаченого ст. 391 ЦК України, тобто негаторного позову, до спорів про відчуження майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності; в законі прямо вказано, що подібні спори вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу, тобто шляхом подання віндикаційного позову; уточнено момент початку спливу строку позовної давності, а саме від дня державної реєстрації права власності першого

набувача або дати передачі першому набувачеві нерухомого майна; встановлено присічний десятирічний строк для подання таких позовів; визначено категорію земель, на яких не розповсюджується дія такого закону, причому землі водного фонду до таких об'єктів не відносяться; до тих категорій земель, які можуть бути витребувані без застосування передбачених цим законом гарантій встановлена обов'язковість підтвердження відповідного статусу відповідними документами, тобто даними кадастру або містобудівними умовами; встановлена обов'язкова ринкова компенсація добросовісному набувачу з боку держави у випадку витребування майна [11].

Отже, з одного боку законодавець заборонив і виправив запроваджене ВП ВС правозастосування, з іншого боку в чинне законодавство імплементовані правові позиції і правові гарантії захисту права власності, які неодноразово використовувались ЄСПЛ. Однак як вбачається, використання категорії фактичного володіння в його класичному розумінні дозволило би уникнути зазначених вад правозастосування і порушення прав добросовісних набувачів.

Висновки. Негаторний позов, як один з основних речових способів захисту, підлягає застосуванню виключно за наявності у позивача фактичного володіння майном і спрямований на захист правомочностей користування і розпорядження останнім. Відсутність у позивача фактичного (фізичного) володіння спірним майном унеможлиблює застосування негаторного позову. Формування ВП ВС нової концепції правозастосування при розгляді справ про витребування окремих категорій земель не через віндикаційний, а через негаторний позов, тобто без врахування правової природи такого позову, строку позовної давності і умов для витребування майна, в тому числі і у добросовісного набувача, було усталеною практикою з 2021 по 2025 роки, хоча і піддавалось критиці в теорії. З прийняттям закону про внесення змін щодо захисту прав добросовісного набувача таке правозастосування має бути змінене, що у свою чергу буде потребувати узагальнень та нових теоретичних досліджень.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бондарева М.В. Аналіз застосування конструкцій *rei vindicato* та *action negatoria* у судовій практиці України. Юридичний науковий електронний журнал. 2024. № 6. С. 64–67.
2. Власов Ю. Віндикаційний та негаторний позови. Визнання права власності. Практика 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: 01.05.2025)

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n469> (дата звернення: 15.05.2025).
4. Пільков К.М. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика книжного володіння. Підприємництво, господарство і право. 2021. № 4. С. 47–58.
5. Попов Ю.Ю. Книжкове володіння нерухомістю: концепція і огляд критики. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». 2024. С. 257–272.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року, Справа N 653/1096/16-ц – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 22.05.2025).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року, Справа N 183/1617/16 – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення: 23.05.2025).
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року, Справа N 359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 19.05.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року, Справа N 653/1096/16-ц – URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985> (дата звернення: 24.05.2025).
10. Право власності: способи захисту прав крізь призму судової практики: монографія / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2023. 616 с.
11. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача: Закон України від 12 березня 2025 року № 4292-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> (дата звернення: 16.05.2025).
12. Рішення Європейського суду з прав людини від 24 червня 2003 року у справі "Стретч проти Об'єднаного Королівства Великобританії і Північної Ірландії". URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/30236034> (дата звернення: 25.05.2025).
13. Рішення Європейського суду з прав людини від 9 травня 2025 року у справі «Кулик проти України». URL: <https://hudoc.echr.coe.int/ukr?i=001-243036> (дата звернення: 27.05.2025).
14. Цивільний кодекс України : Закон України від 13 берез. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 17.05.2025).

Деледивка Сергій Григорович

Деякі питання застосування негаторного позову в контексті концепцій володіння та спорів про витребування державних земель

У статті досліджуються сучасні концепції володіння крізь призму застосування тих чи інших способів захисту цивільних прав. Століттями є усталеною позиція, що такий вид основного речового способу захисту як віндикаційний позов направлений на захист володіння майном. Негаторний позов захищає інші правомочності власника, а саме користування і розпорядження майном. При цьому однією з основних умов його застосування є знаходження майна у володінні власника або титульного володільця.

Проблема володіння, різне розуміння цієї базової категорії в одному випадку як право, в іншому випадку як факту, були характерними і для європейських правопорядків, а відповідні доктринальні дискусії точилися століттями.

Ці теоретичні дискусії притаманні і науці цивільного права України, що мають своє продовження і в практиці правозастосування. Не останньою причиною відсутності доктринальної єдності в цих питаннях є недостатня урегульованість на рівні цивільного законодавства відносин з приводу володіння. Визначивши право володіння як одне із повноважень власника, як речове право на чуже майно, законодавець не надав достатньо чіткої дефініції цьому терміну, не визначив правомочностей, якими наділений володільець майна.

Особливо актуальною ця проблема є для вирішення спорів з приводу об'єктів нерухомості з огляду на їх економічне і юридичне значення як для власників, так і для держави. Концепція фактичного або фізичного володіння, яка була переважною для теорії і практики правозастосування, змінилась з 2018 року на концепцію книжного володіння спочатку в практиці діяльності Великої Палати Верховного Суду, а потім деякою мірою і в теорії.

Надаючи переважного значення реєстрації прав на нерухоме майно перед фактичним (фізичним) володінням, ця концепція де-факто змінила умови, підстави і наслідки для застосування багатьох речових способів захисту прав на нерухоме майно, що не у всіх випадках є доцільним і не у всіх випадках веде до повного захисту прав учасників відповідних правовідносин.

Негаторний позов, як один з основних речових способів захисту, підлягає застосуванню виключно за наявності у позивача фактичного володіння майном і спрямований на захист правомочностей користування і розпорядження останнім. Відсутність у позивача фактичного (фізичного) володіння спірним майном унеможливує застосування негаторного позову. Формування ВП ВС нової концепції правозастосування при розгляді справ про витребування окремих категорій земель не через віндикаційний, а через негаторний позов, тобто без врахування правової природи такого позову, строку позовної давності і умов для витребування майна, в тому числі і у добросовісного набувача, було усталеною практикою з 2021 по 2025 роки, хоча і піддавалось критиці в теорії. З прийняттям закону про внесення змін щодо захисту прав добросовісного набувача таке правозастосування має бути змінене, що у свою чергу буде потребувати узагальнень та нових теоретичних досліджень.

Ключові слова: способи захисту речових прав, володіння, фактичне володіння, книжне володіння, негаторний позов, витребування земель водного фонду.

Deledyuka Serhii

Certain issues in the application of the negatory claim in the context of possession concepts and disputes over the recovery of state-owned land

This article examines contemporary concepts of possession through the lens of the application of various civil-law remedies. For centuries, it has been a well-established position that the vindicatory claim — one of the primary proprietary remedies — is aimed at protecting possession of property. The negatory claim (*actio negatoria*), by contrast, serves to protect other prerogatives of the owner, namely the rights to use and dispose of the property. A key condition for the application of this remedy is that the property must be in the possession of the owner or a person with legal title to possession.

The problem of possession — understood in one case as a right, in another as a fact — has been a subject of doctrinal debate for centuries in European legal systems. These theoretical disputes are also characteristic of Ukrainian civil law scholarship and continue to influence the practice of law enforcement. One of the reasons for the lack of doctrinal unity is the insufficient legislative regulation of possession under Ukrainian civil law. Although the right to possess is recognized as one of the owner's powers and as a property right over another's object, the legislator has not provided a sufficiently clear definition of possession or detailed the powers attributed to a possessor.

This issue is particularly relevant in disputes over real estate due to its economic and legal significance both for private owners and the state. The concept of factual or physical possession, which had previously dominated theory and legal practice, was replaced in 2018 by the concept of book possession (*Buchbesitz*), initially adopted in the case law of the Grand Chamber of the Supreme Court of Ukraine, and later — to some extent — embraced in legal theory.

By assigning priority to the registration of rights to real property over actual (physical) possession, this approach has, in practice, altered the conditions, grounds, and consequences for the application of proprietary remedies in relation to immovable property. However, such a shift is not always appropriate and does not in all cases ensure the full protection of the rights of parties to the relevant legal relationships.

The negatory claim, as one of the principal proprietary remedies, may be applied exclusively when the claimant is in actual (physical) possession of the property and is aimed at protecting the rights to use and dispose of it. The absence of such possession on the part of the claimant renders the application of a negatory claim inadmissible.

From 2021 to 2025, the Grand Chamber of the Supreme Court of Ukraine developed a new concept of legal enforcement in cases concerning the recovery of certain categories of land, shifting from the traditional vindicatory claim to a negatory claim. This practice was applied without proper regard for the legal nature of the negatory claim, its statute of limitations, or the legal requirements for the recovery of property, including from a bona fide acquirer. Although this approach was subject to criticism in legal theory, it remained widespread in judicial practice.

With the adoption of the law amending legislation on the protection of the rights of bona fide acquirers, such legal practice must be revised, which in turn will necessitate generalization and new theoretical research.

Key words: proprietary remedies, possession, factual possession, book possession, negatory claim, recovery of state-owned land.