

УДК 347.122:347.214.2(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/apdp.v107.2025.38>*Д. С. Спесівцев*

ВИДИ КОНФЛІКТІВ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО

Постановка проблеми. Вітчизняні традиції цивільно-правового регулювання суспільних відносин, а також проведення цивілістичних наукових пошуків торкаються феноменології конфлікту лише в певних аспектах останньої. При цьому явище конфлікту має комплексний та інтегративний характер, є невід'ємною частиною суспільного життя і саме на вирішення конфліктних ситуацій багато в чому спрямовуються положення цивільного права – здебільшого блок охоронних приписів та юридичних механізмів.

Як відомо, у загальному вигляді цивільне право виконує дві основні функції – регулятивну та охорону і при цьому кожна з цих функцій так чи інакше стосується конфлікту. Можна сказати, що регулятивна функція спрямована на упередження виникнення конфлікту посередництвом створення моделей поведінки, які мінімізують можливість його зародження, у той час як охоронна функція спрямовується на недопущення конфлікту в умовах реального ризику його виникнення, на припинення конфлікту, а також на його вирішення та ліквідацію наслідків, якщо конфлікт розпочався. У зв'язку з цим практично усі юридичні механізми охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав, включаючи права на об'єкти нерухомого майна, безпосередньо орієнтовані на розв'язання конфліктних ситуацій.

Водночас в основі практично будь-якого юридичного конфлікту знаходиться конфлікт соціальний, тобто реальний спір між конкретними, як правило, фізичними особами. У зв'язку з цим положення цивільного законодавства лише формалізують соціальний конфлікт, тобто вводять його в юридичну сферу [1, с. 72] й надають йому цивільно-правового характеру. За таких обставин відбувається певною мірою розшарування реальності за якого на рівні фактичних відносин (об'єктивної реальності) між суб'єктами існує певний конфлікт, який внаслідок його формалізації в юридичній площині (юридичної реальності) набуває значення юридичного спорту. Однак за таких умов завжди існує ризик того, що захисні механізми будуть використані учасниками суспільних відносин для вирішення певних юридичних питань, що не пов'язані з реальним конфліктом, у зв'язку з тим що відповідні фізичні особи лише подаватимуть відповідні відносини як конфліктні, в умовах, коли насправді такі відносини не матимуть ознак конфлікту.

З іншого боку категорія конфлікту виходить за межі суто соціальної реальності у зв'язку з чим може бути притаманна також й інструментальному блоку охоронних та захисних механізмів цивільного права, тобто юридичній реальності. Ідеться, зокрема про конфлікти способів захисту, які використовуються однією особою, а також про зустрічний конфлікт способів захисту, що має місце у разі застосування кожним з учасників юридичного спорту способів захисту своїх прав кожен з яких спрямовується на нівелювання способів захисту іншого учасника

спору у зв'язку з чим за цією ознакою вступає з ним у суперечність [2, с. 36]. Крім того, саме в інструментальній площині проявляє такий феномен як контрзахист суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно.

У зв'язку з цим у цьому матеріалі зосередимося на розгляді інструментального виміру конфлікту, тобто суперечності способів захисту суб'єктивних цивільних прав у межах соціального конфлікту, зокрема на прикладі механізмів захисту прав на об'єкти нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно, а також їх видів тією чи іншою мірою ставали предметом розгляду таких вчених-правників як В. В. Васильєв, В. В. Венедіктова, А. В. Духневич, І. П. Жигалкін, І. В. Жилінкова, К. В. Кім, С. О. Короед, А. В. Коструба, О. О. Кот, Н. С. Кузнєцова, О. В. Лаврухін, І. П. Лихолат, Р. А. Майданик, О. І. Мацегорін, В. В. Надьон, О. О. Отрадна, Я. М. Романюк, В. Я. Погребняк, І. В. Спасибо-Фатєєва, Г. Г. Харченко, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишка, О. А. Явор, В. Л. Яроцький та ін.

Також окремі аспекти конфлікту способів захисту розглядалися нами раніше, зокрема в ключі таких феноменів як «контрзахист» [Див.: 3; 4], а також «ефективність» способу судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно [Див.: 5].

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні видів конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на прикладі цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу.

1. Односторонній та зустрічний конфлікти способів захисту прав на нерухомість

Як ми з'ясували раніше, конфліктом способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно виступає суперечність захисного інструментарію, що використовується однією особою або обома учасниками юридичного спору, тобто в інструментальному аспекті (у межах правової реальності) це стан взаємовиключення за якого використання одного способу захисту унеможливорює використання іншого незалежно від того чи використовує відповідні способи захисту одна особа або ж кожен з учасників спору проти один одного [2, с. 36, 38].

У зв'язку з цим у першу чергу необхідно диференціювати односторонній та зустрічний конфлікти способів захисту прав на нерухомість.

Одностороннім є конфлікт способів захисту, що може мати місце на стороні одного з учасників, а зустрічний – це конфлікт зустрічних способів, тобто зустрічне застосування способів захисту обома учасниками юридичного спору стосовно нерухомості.

В аспекті односторонніх конфліктів способів захисту необхідно розмежовувати *конкуренцію ефективності*, а також *конфлікти взаємовиключності*.

Конкуренція ефективності є одним з проявів доктрини ефективності способів захисту суб'єктивних цивільних прав, зокрема судового захисту, або ж, якщо бути більш точним – конкуренції між належними способами захисту. Зокрема, якщо для захисту суб'єктивного цивільного права на нерухомість можна застосувати

декілька способів захисту, то ефективним вважатиметься той, що здатен забезпечити досягнення найбільш комплексного результату [5, с. 114]. Застосування одразу декількох способів один з яких є більш ефективним і «поглинає» другий, призводить до того, що другий поступається ефективністю першому у зв'язку з чим програє йому в конкуренції.

У практичній площині це виключає необхідність висування позивачем одразу двох позовних вимог. Наприклад, як зазначила у своїй постанові від 23 січня 2024 року у справі № 523/14489/15-ц Велика Палата Верховного Суду, при розгляді справ про поділ спільного майна подружжя (жінки та чоловіка, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі) встановлення конкретного обсягу спільно набутого нерухомого майна у першу чергу є питаннями доведення відповідних обставин, спростування чи неспростування презумпції спільної сумісної власності, що підлягають вирішенню судом в мотивувальній частині рішення. Крім того, відповідне рішення суду лише підтверджує факт поширення на відповідне майно режиму спільної власності, і для такого підтвердження не є необхідним заявлення вимоги про визнання певних майнових благ спільним сумісним майном із зазначенням про це в резолютивній частині судового рішення (пункт 70) [6, п. 70].

Також, як зазначено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 911/3681/17, що стосувалася безпідставної видачі свідцтва про право власності на об'єкт нерухомого майна – частину єдиного майнового комплексу підприємства, який не було включено до переліку майна, що підлягало приватизації у межах такого комплексу і права на який згодом було зареєстровано за третьою особою, *власник з дотриманням вимог статті 388 Цивільного кодексу 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. Для такого витребування оспорування рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюгу договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника* (пункт 38) [7].

Конкуренція ефективності способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно може вважатися формою конфлікту способів захисту лише в аспекті складеної судової практики за якої задоволенню підлягають вимоги, що являють собою більш ефективний спосіб захисту. Однак це лише досить умовний «конфлікт», адже за таких умов жоден із заявлених способів захисту інструментально й телеологічно не виключає можливості застосування іншого заявленого способу. Водночас, якщо позивач звернувся до суду із застосуванням менш ефективного способу захисту, суд може відмовити у задоволенні позову, вказавши на більш ефективний спосіб.

Водночас *конфлікт взаємовиключності* стосується випадків, коли застосування одного способу захисту виключає можливість застосування іншого. Наприклад, у своїй ухвалі від 18 січня 2023 року у справі № 488/2807/17 Велика Палата Верховного Суду, зокрема зазначила про неможливість розгляду в якості єдиного

позову вимоги про витребування спірної земельної ділянки від кінцевої набувачки «шляхом знесення об'єкта нерухомості», адже така вимога поєднує одночасно два різні способи захисту суб'єктивних цивільних прав – віндикаційний і негаторний позови, що спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності на об'єкт нерухомого майна. За таких обставин відновлення права володіння спірною земельною ділянкою забезпечується внесенням записів (відомостей) про право власності держави на таку ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а не шляхом знесення спорудженого на цій ділянці об'єкта нерухомості. У той час як усунення перешкод володіючому власнику щодо користування та розпорядження земельною ділянкою може забезпечуватися зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

Тому у разі поєднання у межах однієї вимоги одразу віндикаційного та негаторного позовів суду слід з'ясувати, яку саме мету переслідує позивач, у зв'язку з чим застосувати належні норми права, зокрема задовольняючи у такий спосіб позов лише частково (пункти 102 та 103) [8, п. 102].

Тобто, в залежності від переслідуваної мети позивач може заявляти одну з двох вимог, однак одна при цьому виключає іншу.

Певною мірою конфлікт взаємовиключності також можна розглядати в якості одного з елементів доктрини ефективності, зокрема при її осмисленні в аспекті телеологічної альтернативності.

Що ж стосується зустрічних конфліктів способів захисту прав на нерухоме майно, то вони у силу зв'язку з різними формами соціальних та регулятивних конфліктів стають предметом окремої уваги далі.

2. Зустрічний конфлікт способів захисту прав на нерухомість в умовах латентного і формалізованого індивідуальних соціальних конфліктів

Як ми зазначали раніше, формалізація індивідуального конфлікту, тобто конфлікту між конкретно визначеними учасниками цивільних відносин, яка відбувається внаслідок настання визначеного законом юридичного факту, надає такому конфлікту характеру юридичного спору, тобто виводить його зі статну «юридичної прихованості» (латентності) у стан «юридичної формалізованості». В якості одного з таких юридичних фактів виступає використання учасниками спору способів захисту суб'єктивних прав та законних інтересів. Інакше кажучи, у силу того, що конфлікт являє собою форму протиборства, однією з формальних ознак його існування виступає застосування учасниками спору відповідних способів захисту їх прав та законних інтересів. Тим не менше, в аспекті розгляду цієї ситуації слід урахувувати те, що більш вірогідною, проте не завжди однозначною у такому аспекті виступає така обставина як зустрічне використання способів захисту, яка, принаймні, за формальними ознаками свідчить про наявність конфлікту. Проте, як правило, встановити дійсну наявність або відсутність конфлікту можна лише у процесі реалізації процесуальної форми суб'єктом правозастосування – переважно судом.

Якщо, наприклад, підрядник за договором будівельного підряду застосовує відносно замовника такий спосіб самозахисту як притримання об'єкта будівництва, оскільки вважає, що замовник не виконав перед ним взяті на себе майнові зобов'я-

зання, то у такому разі наявність соціального конфлікту є очевидною (при цьому слід приймати до уваги можливість існування різних за якістю (гостротою) конфліктів), проте у ході подальших кроків з його нейтралізації самими учасниками може бути встановлено як наявність, так і відсутність підстав для конфлікту, проте не самого конфлікту, який вже настав.

Так само і у ході розгляду справи судом може бути встановлено відсутність підстав для застосування такого способу захисту як притримання або для застосування інших способів захисту, що означатиме наявність соціального конфлікту, проте невідповідність ініційованої юридичної форми захисту його характеру або ж відсутність підстав для ініціювання відповідної форми, зокрема у силу відсутності об'єкта захисту.

У той же час зустрічне застосування способів захисту прав на нерухомість, як правило, свідчить про наявність соціального конфлікту, який набув юридичної форми. Однак, як показує практика, дуже часто лише одна сторона конфлікту має юридичні підстави для застосування способів захисту своїх прав у той час як на стороні іншого учасника такі підстави відсутні. Однак, як правило, встановити ці обставини достеменно можна лише у ході судового розгляду. Водночас переконаність кожного з учасників конфлікту у своїй правоті штовхає його на застосування способів захисту своїх прав як самостійну мету або як протидію способам захисту іншого учасника. Зіткнення способів захисту прав на нерухоме майно, що застосовуються учасниками конфлікту, як ми встановили раніше, називається контрзахистом, який *ex post factum* кваліфікується як застосування одним з учасників спору права на захист і водночас зловживання іншим учасником своїм правом на захист для якого насправді відсутнє юридичне підґрунтя факт чого можна встановити лише у процесі реалізації процесуальної форми [Див.: 3, с. 107–108].

Інакше кажучи, у контексті юридичної реальності зустрічне застосування учасниками спору способів захисту своїх прав та інтересів стосовно нерухомого майна, як правило, свідчить про існування реального соціального конфлікту між ними, у той час як застосування відповідних способів лише одним з учасників і водночас нейтральна позиція іншого може (однак не обов'язково) виступати непрямою ознакою відсутності реального конфлікту між відповідними особами, а тому і використання захисних інструментів для інших цілей. Наприклад, як слідує з постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року у справі № 522/1029/18, не підлягають задоволенню позови про визнання права власності на новостворене чи реконструйоване нерухоме майно у разі, якщо вони переслідують мету у формі спрощення чи уникнення встановленої законодавством досить тривалої в часі та фінансово затратної процедури оформлення прав на це майно (пункт 109) [9].

3. Зустрічний конфлікт способів захисту прав на нерухомість в умовах реального та фіктивного індивідуального соціального конфлікту

Соціальний конфлікт між фізичними особами може мати реальний характер або ж бути умисно «розіграним» його учасниками, тобто являти собою фіктивний конфлікт.

Значною мірою проблема зустрічного конфлікту способів захисту прав на нерухомість в умовах реального соціального конфлікту була розкрита вище.

Стосовно ж фіктивності соціального конфлікту слід зазначити, що у цілому вона є небажаною для права характеристикою, адже у такому разі юридичні механізми захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухомість застосовуються в ситуаціях, для застосування відносно яких вони не проектувалися. Проте, в окремих випадках все ж таки фіктивність конфлікту є невідворотним кроком, який дозволяє забезпечити стабільність цивільного обороту. Більше того, певною мірою і цивільне законодавство України підштовхує учасників цивільних відносин до відповідного кроку, зокрема шляхом легалізації застосування відповідних механізмів в умовах фіктивності конфлікту. Однак, як показує сучасна судова практика, однією з меж, яка проводиться між можливістю та неможливістю застосування способів захисту в умовах фіктивності конфлікту виступає намір сторін, який узгоджується або не узгоджується відповідно з принципом добросовісності (пункт 6 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [10, ст. 3]).

Наприклад, для застосування в практичних умовах статті 344 «Набувальна давність» ЦК України відносно нерухомих речей не завжди існує реальний соціальний конфлікт.

Досі відомі одиничні приклади (особливо у сільській місцевості), коли особи проживають у квартирах, переданих ще минулого століття у користування фізичних осіб, які згодом померли, в умовах, коли такі особи не є спадкоємцями відповідних користувачів. Тобто йдеться про користування об'єктами неприватизованого житлового фонду, без чітких правових підстав в умовах, коли права власності на відповідні об'єкти не зареєстровані за державою чи територіальною громадою.

За таких умов відповідні об'єкти, як вбачається, все ж таки перебувають у державній або комунальній власності, адже права на них виникли відповідно до механізмів, що діяли у відповідний історичний період, коли діяло законодавство, що не передбачало необхідності проведення такої реєстрації. Проте особа, яка *de facto* користується відповідним об'єктом відкрито без достатніх правових підстав, може не набути право користування ним, якщо права на відповідний об'єкт все ж таки будуть зареєстровані за державою чи територіальною громадою, зокрема у зв'язку з вимогами нормативно-правових актів, які визначають порядок передачі відповідного майна у володіння та користування у згідно з принципом черговості.

У зв'язку з цим при подачі користувачем до суду позову про визнання за ним права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна за набувальною давністю реального соціального конфлікту між ним та відповідними органами державної влади чи місцевого самоврядування, їх посадовими чи службовими особами може не існувати і відповідні суб'єкти можуть не скористатися своїм правом на подачу зустрічного позову, наприклад, про виселення позивача за первісним позовом з відповідної нерухомості, або ж можуть подати такий позов. Однак навіть подача зустрічного позову у такому разі може обумовлюватися прагненням уникнути можливої відповідальності за недбале управління житловим фондом держави або територіальної громади, що сприяє його зменшенню, ніж реальним соціальним конфліктом.

Але в окремих випадках фіктивність конфлікту на тлі недобросовісності учасників відповідних відносин може бути підставою для скасування результатів

його вирішення, навіть в умовах, коли обидва учасники застосовують зустрічні способи захисту. Інакше кажучи, як ми зазначили вище, за загальним правилом, застосування зустрічних способів захисту прав на нерухомість є переважно свідченням реальності соціального конфлікту. Однак в окремих випадках сама форма зустрічного застосування способів захисту у конкретних практичних обставинах свідчить про те, що застосування зустрічних способів захисту насправді не є конфліктом, оскільки вони гармонізують між собою і доповнюють один одного.

В якості прикладу слід навести постанову Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 6 березня 2019 року у справі № 317/3272/16-ц.

Позивачка – один із подружжя подала позов до суду про поділ спільного майна у якому просила визнати за нею право власності на нажиті у шлюбі з чоловіком об'єкти нерухомого майна. Інший з подружжя (чоловік) подав зустрічний позов про визнання права власності на спільно нажиті рухомі речі.

Вирішуючи справу за позовом кредитора одного з подружжя (чоловіка), Суд, зокрема зазначив, що поділ спільного майна подружжя не може використовуватися учасниками цивільного обороту для уникнення сплати боргу боржником або виконання судового рішення про стягнення боргу. Тому правопорядок не може залишати поза реакцією такі дії, які хоч і не порушують конкретних імперативних норм, але є очевидно недобросовісними та зводяться до зловживання правом [11]. Це також сприяє висновку, що саме протиставлення і протиборство зустрічних способів захисту прав на нерухомість, а не взаємодоповнення і гармонізація є ознакою конфлікту таких способів, а тому і ознакою соціального конфлікту.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Узагальнюючи проведений аналіз, необхідно зазначити що диференціація реального та фіктивного конфлікту з приводу об'єктів нерухомого майна, а також розмежування одностороннього і двостороннього конфлікту має безпосередньо практичну цінність, що пов'язана з процесом кваліфікації юрисдикційним органом обставин цивільно-правової реальності, зокрема для вірного та ефективного застосування охоронних положень цивільного законодавства України та запроваджуваних ними механізмів охорони та захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно.

Використана у ході дослідження судова практика безпосередньо демонструє ту обставину, що суди активно звертаються у ході правозастосовної діяльності до відповідних проблем. Проте складність полягає у тому, що наразі відповідна проблематика розглядається цивілістичною доктриною лише фрагментарно та епізодично, тобто в аспекті конкретних проявів, наприклад, у контексті принципу добросовісності, принципу ефективності способів захисту суб'єктивних цивільних прав тощо.

Однак навіть у такому випадку суди не обмежуються аналізом суто інструментального аспекту проблеми і, у сутності, звертаються до розгляду самого соціального конфлікту, його причини, перебігу тощо. У зв'язку з цим розгляд піднятої проблеми у тому числі в інструментальному ключі здатен виявити ті аспекти механізмів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно, що можуть бути вдосконалені в частині забезпечення їх ефективності. Однак, враховуючи те, що відповідні механізми виконують у тому числі і превентивну функцію, наукова роз-

робка інструментального аспекту піднятої проблеми може сприяти у тому числі вдосконаленню існуючих юридичних моделей поведінки учасників цивільних відносин з метою мінімізації ймовірності виникнення юридичних спорів щодо нерухомості. З цього ж слідує і те, що цивільне право, будучи міцно пов'язаним з повсякденним життям людини у якому існують ризики виникнення соціальних конфліктів, не може повністю абстрагуватися у тому числі від соціальних проявів відповідних протиріч. Тому принаймні на рівні цивілістичної доктрини існує необхідність розширення фокусу наукового розгляду, зокрема шляхом охоплення ним причин, природи та закономірностей розвитку соціальних конфліктів в тій частині, де вони пов'язані з цивільними відносинами.

Література

1. Жигалкін І. Проблеми забезпечення незалежності суду в умовах діяльності Вищої ради правосуддя: вибр. пр. з дод. матеріалами. Харків: Право, 2025. 1024 с.
2. Спесівцев Д. С. Детермінанти конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав (на прикладі захисту прав на нерухоме майно). *Наук. вісн. Херсон. держ. ун-ту. Серія «Юридичні науки»*. 2025. Вип. 3. С. 34–40.
3. Спесівцев Д. С. Правова природа контрзахисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Юрид. наук. електрон. журн.: електрон. наук. фахове вид.* 2021. № 7. С. 105–108. URL: http://lsej.org.ua/7_2021/27.pdf (дата звернення: 27.09.2025).
4. Спесівцев Д. С., Духневич А. В. Способи здійснення контрзахисту суб'єктивних цивільних прав (за матеріалами судової практики у спрах про права на нерухоме майно). *Історико-правовий часопис*. 2022. № 2 (19). С. 33–40.
5. Спесівцев Д. Ефективність способу судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Юрид. вісн.* 2020. № 4. С. 109–116.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.01.2024 р., судова справа № 523/14489/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/116920101> (дата звернення: 24.08.2025).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.08.2019 р., судова справа № 911/3681/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84153021> (дата звернення: 24.08.2025).
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.01.2023 р., судова справа № 488/2807/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/109364576> (дата звернення: 24.08.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 р., судова справа № 522/1029/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144996> (дата звернення: 20.09.2025).
10. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).
11. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 06.03.2019 р., судова справа № 317/3272/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80363827> (дата звернення: 24.08.2025).

Анотація

Спесівцев Д. С. Види конфліктів способів захисту прав на нерухоме майно. – Стаття.

Стаття присвячена розгляду видів конфлікту способів захисту суб'єктивних цивільних прав на прикладі цивільних відносин, що складаються з приводу нерухомого майна.

Визначається, що конфліктом способів захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно виступає суперечність захисного інструментарію, що використовується однією особою або обома учасниками юридичного спору і для якого характерний стан взаємовиключення за якого використання одного способу захисту унеможливує використання іншого незалежно від того чи використовує відповідні способи захисту одна особа або ж кожен з учасників спору проти один одного. Проводиться диференціація конфліктів способів захисту прав на нерухомість на односторонні та двосторонні згідно з якою одностороннім є конфлікт способів захисту, що може мати місце на стороні одного з учасників, а зустрічним – конфлікт зустрічних способів, тобто зустрічне застосування способів захисту обома учасниками юридичного спору стосовно нерухомості.

В статті розмежовуються конкуренція ефективності, а також конфлікти взаємовиключності між способами захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. Встановлюється, що зустрічне застосування учасниками спору способів захисту своїх прав та інтересів стосовно нерухомого майна, як правило, свідчить про існування реального соціального конфлікту між ними, у той час як застосування відповідних способів лише одним з учасників і водночас нейтральна позиція іншого може (однак не обов'язково) виступати непрямою ознакою відсутності реального конфлікту між відповідними особами, а тому і використання захисних інструментів для інших цілей.

Обґрунтовується, що в окремих випадках фіктивність конфлікту на тлі недобросовісності учасників відповідних відносин може бути підставою для скасування результатів його вирішення, навіть в умовах, коли обидва учасники застосовують зустрічні способи захисту. Визначається необхідність розширення фокусу цивілістичної доктрини, зокрема шляхом охоплення причин, природи та закономірностей розвитку соціальних конфліктів в тій частині, де вони пов'язані з цивільними відносинами.

Ключові слова: юридичний конфлікт, спір, охорона, захист, спосіб захисту, нерухомість, права на нерухомість, право власності, речові права, захист прав на нерухомість, охорона прав на нерухомість

Summary

Spiesivtsev D. S. Types of conflicts in ways of protecting rights to immovable property. – Article.

The article is devoted to the consideration of types of conflict between methods of protecting subjective civil rights using the example of civil relations arising in connection with immovable property.

It is determined that the conflict between methods of protecting subjective civil rights to immovable property is a contradiction between protective instruments used by one or both parties to a legal dispute and characterized by mutual exclusion, whereby the use of one method of protection precludes the use of another, regardless of whether the relevant methods of protection are used by one person or by each of the parties to the dispute against each other. Conflicts between methods of protecting rights to real estate are differentiated into unilateral and bilateral, according to which a unilateral conflict is a conflict between methods of protection that may occur on the part of one of the parties, and a bilateral conflict is a conflict between opposing methods, i.e., the opposing use of methods of protection by both parties to a legal dispute concerning real estate.

The article distinguishes between competition for effectiveness and conflicts of mutual exclusion between methods of protecting subjective civil rights to immovable property. It is established that the reciprocal use by the parties to the dispute of methods of protecting their rights and interests in relation to immovable property, as a rule, indicates the existence of a real social conflict between them, while the use of appropriate methods by only one of the parties and the neutral position of the other may (but not necessarily) be an indirect indication of the absence of a real conflict between the parties concerned and, therefore, the use of protective instruments for other purposes.

It is argued that in certain cases, the fictitious nature of a conflict against the backdrop of the dishonesty of the parties involved may be grounds for overturning the results of its resolution, even in situations where both parties use countermeasures. The need to broaden the focus of civil law doctrine is identified, in particular by covering the causes, nature, and patterns of development of social conflicts insofar as they relate to civil relations.

Key words: juridical conflict, dispute, guarding, protection, method of protection, real estate, real estate rights, property rights, real rights, protection of real estate rights, guarding of real estate rights

Дата надходження статті: 27.09.2025

Дата прийняття статті: 23.10.2025

Дата публікації: 27.11.2025