

Обобщение
судебной практики рассмотрения городскими судами гражданских дел
по спорам, связанным с признанием права собственности в силу
приобретательной давности за период с 1 января 2024г. по 31 декабря
2024г.

Во исполнение Плана работы Верховного суда Республики Абхазия на 2025 год обобщена практика рассмотрения судами общей юрисдикции дел, связанных с признанием права собственности в силу приобретательной давностью за 2024 год.

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами дел, связанных с приобретательной давностью, по результатам изучения и обобщения судебной практики Сухумским городским судом определены следующие правовые позиции: вопросы применения норм материального права, вопросы применения норм процессуального законодательства, вопросы, связанные с исполнением решения о признании права собственности в силу приобретательной давности в соответствии с установленными.

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, суды руководствуются Конституцией Республики Абхазия, ГК Республики Абхазия, ГПК Республики Абхазия, Постановлением Народного Собрания Республики Абхазия от 18 июня 2008 г. N 2088-с-IV О толковании статьи 233 "Приобретательная давность" Гражданского кодекса Республики Абхазия (часть первая) от 13 июля 2006 года N 1409-С-XIV, Постановлением Пленума Верховного суда Республики Абхазия от 2 декабря 2009 г. N 1 О Некоторых вопросах применения судами статей 224, 233, 235 Гражданского Кодекса Республики Абхазия.

За период с 1 января 2024г. по 31 декабря 2024г. в Сухумский городской суд поступило 253 гражданских дел о признании права собственности в силу приобретательной давности, из них 24 гражданских дела - перешедшие с 2023г.

Всего рассмотрено - 211 гражданских дел.

Из рассмотренных Сухумским городским судом удовлетворено - 199 дел; оставлено без рассмотрения -11 дел; возвращено- 38 дел; прекращено в связи с отказом от иска -1 дело.

Основания возвращения гражданских дел следующие: не подписано — 7 дел; в связи с отзывом - 17 дел; не устранены недостатки - 5 дел; не урегулирован досудебный порядок - 3 дела; не представлены документы, подтверждающие заявленные требования - 1 дело; иные - 3 дела.

Основания для оставления без рассмотрения следующие: истец не явился по вторичному вызову- 10 дел; стороны не явились по вторичному вызову- 1 дело.

В соответствии с частью 1 статьи 233 ГК Республики Абхазия лицо-гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение десяти лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Приобретательная давность является законным основанием для возникновения права собственности на имущество у лица, которому это имущество не принадлежит, но которое, не являясь собственником, добросовестно, открыто и непрерывно владеет в течение длительного времени чужим имуществом как своим.

Добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями.

Положения ст. 233 ГК Республики Абхазия предусматривают добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности.

Длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое по общему правилу требует формального основания и регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. В том числе и в случае владения имуществом на основании недействительной сделки, когда по каким-либо причинам реституция не произведена, в случае отказа собственнику в истребовании у давностного владельца вещи по основаниям, предусмотренным ст.290 ГК Республики Абхазия, либо вследствие истечения срока исковой давности давностный владелец, как правило, может и должен знать об отсутствии у него законного основания права собственности, однако само по себе это не исключает возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения противоречит смыслу положений ст.233 ГК Республики Абхазия, без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, легализовать такое владение, оформив право собственности на основании ст. 233 ГК Республики Абхазия.

Целью нормы о приобретательной давности является возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п. При этом в силу п. 3 ст.10 ГК Республики Абхазия добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Истец не может быть признан добросовестным владельцем нежилых помещений, если он знал, что владеет имуществом другого лица, перед

которым у него имеется неисполненная обязанность передать эти помещения,

Наличие договорных оснований на владение истцом спорным имуществом препятствует приобретению имущества в собственность в силу ст.233 ГК Республики Абхазия.

Рассматривая иски о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательной давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 233 ГК, т.е. добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение десяти лет. По смыслу статей 224 и 233 ГК право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на жилище, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество. Нахождение вещи в частной собственности, не является препятствием для ее приобретения в силу статьи 233 ГК.

Прежде всего, следует иметь в виду, что лицом, владеющим жилищем открыто, добросовестно, как своей собственной, является не собственник - это прямо сказано в п. 1 ст. 233 ГК. Собственник, ни при каких условиях не может приобрести жилище в собственность по давности. Этим лицом (владельцем по давности) является незаконный владелец. Закон исключает признание собственности в силу приобретательной давности за владельцем, осуществляющим владение, на какой-либо правовой основе - аренды, доверительного управления, оперативного управления, хозяйственного ведения, залога, и т.д. Незаконный владелец, напротив, владеет жилищем помимо воли собственника и при известных условиях может не знать, кто является собственником. Лицо, которое не знает и не может знать, что оно не является собственником жилища, является добросовестным владельцем.

Добросовестным владельцем также может быть признан владелец, знающий, что у жилища есть собственник. Данный вывод следует из п. 4 статьи 233 ГК, из которого вытекает, что лицо, из владения которого жилище может быть истребовано на основании ст. ст. 290 и 294 ГК, способно приобрести ее по давности владения. Указанные статьи посвящены лицу, незаконно владеющему чужим жилищем. Это означает, что с точки зрения статьи 233 ГК, знание о незаконности своего владения не исключает добросовестности. Лицо, знающее, что его владение данным жилищем является незаконным, для целей статьи 233 ГК, признается владеющим добросовестно. Исключение составляет владение, возникшее в результате совершения уголовного преступления. Незаконным владельцем является приобретатель по недействительной сделке об отчуждении вещи. Именно недействительное отчуждение вещи и является тем фундаментом, на котором сформирован весь институт приобретательной давности. Для того чтобы незаконный владелец приобрел право собственности на вещь, он должен отвечать определенным условиям, подходящая вещь, законное основание, добрая совесть, непрерывность владения, срок. Если незаконный владелец отвечает всем предъявляемым требованиям, он выступает как владелец по давности и получает право собственности на вещь.

Открытость владения означает, что лицо не принимает никаких мер, направленных на то, чтобы скрыть обстоятельство владения жилищем, несет бремя содержания жилища, осуществляет ремонт, платит установленные законом налоги и сборы и т.п. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности жилища не свидетельствует о сокрытии этого жилища.

Непрерывность владения означает, что жилище находится во владении данного лица в течение десяти лет, без передачи права владения третьим лицам.

Дело № 2-264- 2024

Истец М. обратилась в Сухумский городской суд с иском к Д., третье лицо МУ Администрации г.Сухум «БТИ» о признании права собственности в силу приобретательной давности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Сухум, ул. Студенческая, д.№9, кв.№7. Судом при рассмотрении данного иска установлено, что М. с 1994 г. по настоящее время владела и пользовалась квартирой, поддерживала имущество в надлежащем состоянии, оплачивала все необходимые платежи, произвела капитальный ремонт. То есть, не являясь собственником недвижимого имущества, она добросовестно, открыто и непрерывно владела имуществом как своим собственным недвижимым имуществом на протяжении 30 лет, спора с другими лицами не было. В обоснование своих требований суду представила справки об отсутствии задолженностей по коммунальным услугам; справку с домоуправления о том, что ответчик не проживает по вышеуказанному адресу с 1994г.; ответ начальника ПО по городу Сухум, согласно которому Д. не был документирован паспортами гражданина Республики Абхазия; справку с адресного бюро МВД Республики Абхазия, согласно которой Д. прописанным (выписанным) на территории Республики Абхазия не значится. Кроме того, были допрошены свидетели, проживающие по соседству с заявителем, подтвердившие вышеуказанные обстоятельства.

Решением Сухумского городского суд исковое заявление М. к Д., третье лицо МУ Администрации г.Сухум «БТИ» о признании права собственности в силу приобретательной давности» удовлетворено, за М. признано право собственности в силу приобретательной давности на двухкомнатную квартиру, жилой площадью 56,1 м², подсобной площадью 38,7 м², расположенную по адресу: г.Сухум, ул. Студенческая, д.№9, кв.№ 7. Суд обязал МУ Администрации города Сухум зарегистрировать право собственности на вышеуказанную квартиру за М. Решение вступило в законную силу.

Дело № 2-372- 2024

Истец А. обратилась в Сухумский городской суд с иском к Г., третье лицо МУ Администрации г.Сухум «БТИ» о признании права собственности в

силу приобретательной давности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Сухум, ул. Армейская, д.№52. При рассмотрении данного иска установлено, что А. вселилась в пустующий дом и с этого периода на протяжении 20 лет владеет и проживает в нем, осуществляла текущий ремонт и оплачивала необходимые коммунальные платежи. Благоустраивает домовладение, как свою собственность, защищая владение против третьих лиц. Ответчик Г. не проживает в данном домовладении и не несет бремя содержания принадлежащего ей на праве собственности имущества. То есть, не являясь собственником недвижимого имущества, она добросовестно, открыто и непрерывно владела имуществом как своим собственным недвижимым имуществом на протяжении 20 лет. В обоснование своих требований суду представила справки об отсутствии задолженностей по коммунальным услугам; справку с домоуправления о том, что ответчик не проживает по вышеуказанному адресу с 1994г.; акт о проживании, составленный МУ «Управа№1» Администрации г.Сухум, согласно которой А. действительно проживает по адресу: г.Сухум, ул. Армейская, д.52; справку с адресного бюро МВД Республики Абхазия, согласно которой Д. прописанным (выписанным) на территории Республики Абхазия не значится. Также были допрошены свидетели, проживающие по соседству с заявителем, подтвердившие вышеуказанные обстоятельства.

Решением Сухумского городского суд исковое заявление А. к Г., третье лицо МУ Администрации г.Сухум «БТИ» о признании права собственности в силу приобретательной давности» удовлетворено, за А. признано право собственности в силу приобретательной давности на дом, состоящий из трех жилых комнат, жилой площадью 46,28 м², подсобной площадью 40,74 м², расположенный по адресу: г.Сухум, ул. Армейская, д.№52. Суд обязал МУ Администрации города Сухум зарегистрировать право собственности на вышеуказанную квартиру за А. Решение вступило в законную силу.

Проанализировав гражданские дела, рассмотренные Сухумским городским судом, по исковым заявлениям о признании права собственности в силу приобретательной давности за 2024г. установлено, что судьи принимают решения об удовлетворении исковых требований в соответствии с нормами материального и процессуального права.

Вместе с тем, анализ дел показал, что заявители при подаче иска, в обосновании своих требований представляют следующие доказательства: справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам за весь период владения, акты о проживании владеющего имуществом и не проживании собственника, фотографии недвижимого имущества, а также ссылаются на показания свидетелей (соседей).

При этом, хотелось бы отметить, что для подтверждения добросовестности владения недвижимым имуществом как своим собственным необходимо представлять суду не только справки об отсутствии задолженности в виде единовременной оплаты за весь период владения (проживания), а квитанции об оплате коммунальных услуг - ежеквартальные

/ежегодные, а также обеспечить явку свидетелей -соседей, проживающих (прописанных) по соседству с заявителем более 13 лет.

Судья Сухумского городского суда Кварчия И.Г.

Судья Сухумского городского суда Чанба М.В.

