

**Обобщение
судебной практики рассмотрения районными 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 районным 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 районный суд поступило 30 гражданских дел о признании права собственности в силу приобретательной давности, из них 1 гражданское дело – перешедшие с 2023г.

Всего рассмотрено – 28 гражданских дел.

Из рассмотренных Сухумским районным судом удовлетворено – 27 дел;

оставлено без рассмотрения - 1 дело;

возвращено- 0 дел;

прекращено -0 дел.

Перешло на 2025 г. – 2 дела

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.

Длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владделец 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 владделец, 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.

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.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 ГК, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Лицо, считающее, что стало собственником в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с исковым заявлением о признании за ним права собственности на это жилище. Данное дело подлежит рассмотрению судом в порядке искового производства. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества, а также суды должны привлекать в качестве

заинтересованных лиц органы государственного управления (жилищное управление, бюро технической инвентаризации, налоговый орган, государственный регистратор и т.д.). При отсутствии спора о праве, в случаях когда прежний собственник жилища не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения жилищем как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В соответствии с пунктом 6 части второй статьи 263 ГПК дело рассматривается в порядке особого производства. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками жилища.

Проанализировав гражданские дела, рассмотренные Сухумским районным 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.

Дело №02-0060/2024 г.

Истец Х. обратился в Сухумский районный суд с иском к ответчику Г. о признании права собственности в силу приобретательной давности на домовладение расположенное по адресу Сухумский район, с. Яштуха, ул. Убыхская, дом 74, третье лицо БТИ Администрации Сухумского района. Истцом суду представлены следующие документы; справка БТИ Сухумского района о том, что домовладение № 74 по ул. Убыхская, с. Яштуха в материалах БТИ значится принадлежащим на праве частной собственности за ответчиком Г., справки РУП «Черноморэнерго» об отсутствии задолженности, справку об отсутствии задолженности по земельному налогу, адресной справки, фотографий домовладения, заверенные главой Администрации с. Яштуха, квитанция об оплате госпошлины, а также в судебном заседании допрошены свидетели- соседи. 23 августа 2024 г. исковое заявление Х к ответчику Г. о признании права собственности в силу приобретательной давности удовлетворено, Решение Сухумского районного суда вступило в законную силу.

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).

Вместе с тем при рассмотрении дел данной категории судом в порядке ст.ст. 145, 146 ГПК Республики Абхазия предпринимаются меры для уточнения фактических обстоятельств, имеющих значение для дела; (направляются запросы в органы государственного управления, привлекается адвокат по требованию действующий в интересах ответчика и иные действия для установления места нахождения ответчика)

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 ежегодные акты о проживании и не проживании с момента начала владения имуществом и свидетелей -соседей проживающих (прописанных) с момента начала владения заявителя, т.е. более 13 лет.

Судья Сухумского районного суда

Язычба К.Р.