

# НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ДАВНІСТЮ ВОЛОДІННЯ



**О. С. Яворська,**  
доктор юридичних наук,  
професор кафедри цивільного  
права і процесу Львівського  
національного університету  
імені Івана Франка,

Набувальна давність – порівняно нове поняття для цивільного права України, що з'явилося із введенням у дію Цивільного кодексу (далі – ЦК). Новизна такої підстави набуття права власності, лаконічність правових норм, що закріплюють умови та порядок набуття права власності за давністю володіння, породжують низку проблем теоретичного характеру та зумовлюють різні підходи у судовій практиці при вирішенні конкретних справ. Зазначені чинники і зумовлюють **актуальність** дослідження у цьому напрямі.

Уперше на законодавчому рівні набувальна давність була закріплена Основами цивільного законодавства Союзу РСР і республік від 31 травня 1991 р. [1] (цей нормативний акт не був введений в дію на території України). Згідно з ч. 3 ст. 50 Основ громадянин або юридична особа, які не є власниками майна, але добросовісно, відкрито і безперервно володіють як своїм власним нерухомим майном не менше 15 років або іншим майном не менше 5 років, набувають право власності на це майно (набувальна давність).

Набувальна давність відома цивільному праву ФРН, Франції, Швейцарії, англо-американській правовій системі. Так, за французьким законодавством набуття права власності за давністю володіння застосовується тільки щодо нерухомого майна. Строк давності установлений у 30 років з початку володіння. З перебігом цього строку володілець, навіть недобросовісний, не зобов'язаний вказувати підстави набуття майна і стає його власником. Добросовісність володіння презюмується, і особа, яка посилається на недобросовісність, повинна це довести. У ФРН та Швейцарії набути за давністю володіння можна лише рухоме майно. Необхідна давність володіння установлена у 10 років, з перебігом яких добросовісний володілець визнається власником. Завдяки системі поземельного запису набуття права власності за давністю володіння на нерухомість виключається: її власником визнається у даний момент той, хто записаний у поземельну книгу. У Англії набуття права власності за давністю володіння застосовується тільки щодо нерухомого майна за умови 20-річного добросовісного володіння [2, 223–224].

Потреба у застосуванні набувальної давності виникає насамперед для упорядкування правового режиму так званого за давності майна. Законодавець відмовився від імперативних правил про застосування позовної давності, яка відповідно до норми ч. 3 ст. 267 ЦК застосовується судом лише за заявою сторони у спорі, зробленою до винесення ним рішення. А відповідно до норми ч. 4 цієї ж статті вплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови у позові. Таким чином, створюється ситуація, за якої власник майна втратив право на витребування свого майна з чужого володіння через пропуск позовної давності, а фактичний володілець до

Досліджуються умови та порядок набуття права власності на майно за набувальною давністю. На підставі аналізу норм чинного законодавства та практики його застосування проаналізовано проблеми встановлення фактів добросовісного, відкритого та безперервного володіння майном як умов набуття права власності, співвідношення набувальної та позовної давності, обчислення початку перебігу давнісних строків.

**Ключові слова:** набувальна давність, право власності, добросовісність, відкритість, безперервність, володіння

появи у цивільному законодавстві України набувальної давності не міг набути права власності на таке майно. Його правовий режим залишався невизначеним, окрім випадків виконання володільцями свого соціального обов'язку з добровільного повернення майна. На сьогодні фактичний володільець може набути за давнине майно у власність з дотриманням умов набувальної давності, викладених у нормах ст. 344 ЦК. Відповідно до п. 8 Прикінцевих та перехідних положень правила ст. 344 ЦК про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності Цивільним кодексом.

Відтак науковий аналіз та практика застосування набувальної давності породжують низку запитань: 1) зокрема, щодо сфери застосування набувальної давності – чи може застосовуватися набувальна давність до усіх випадків фактичного володіння чужим майном (наприклад, до випадків фактичного володіння зі згоди власника без укладення договору найму (оренди), у тому числі комерційного найму житла); 2) щодо суб'єкта, на користь якого застосовується набувальна давність як підстава набуття права власності; 3) щодо початку перебігу давності володіння з урахуванням підстав заволодіння; 4) щодо перебігу давнісних строків та впливу на них різних обставин, що спричиняють її зупинення, перерву тощо; 5) щодо співвідношення позовної та набувальної давності.

Аналіз норм ст. 344 ЦК не дає змоги установити сферу застосування набувальної давності як підстави набуття права власності. У них йдеться лише про необхідність дотримання певних умов, за яких може виникнути право власності у фактичного володільця. Зі змісту ст. 344 ЦК випливає, що умовами набуття права власності за давністю володіння є: 1) добросовісність заволодіння майном; 2) відкритість володіння; 3) безперервність володіння; 4) тривалість володіння у 10 років для нерухомого майна, якщо ж нерухоме майно перейшло до володільця за договором з його власником, який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, тривалість володіння нерухомим майном має становити 15 років; у 5 років для рухомого майна.

Вказівка у нормі ч. 1 ст. 344 на **добросовісне заволодіння чужим майном** має тлумачитися так, що фактичний володільець сприймає майно як чуже, не своє, оскільки власник майна не може бути установлений, невідомий, помер тощо. Якщо за конкретних обставин можливо установити власника і причини, з яких майно вибуло від

нього, то не може йтися про добросовісність заволодіння. Презумпція правомірності фактичного володіння (ст. 397 ЦК) у жодному разі не може спрацьовувати проти власника. Набувальна давність може слугувати підставою набуття права власності за методом виключення усіх інших правових підстав, що не заборонені законом. А відтак неправомірно ставити питання про можливість набуття права власності за давністю володіння фактичним володільцем, що заволодів чужим майном без належного правового оформлення, хоч і з дозволу власника. Тому на випадки фактичного володіння майном без оформлення договору найму (оренди), комерційного найму житла набувальна давність поширюватися не може. Добросовісність заволодіння слід розглядати аналогічно тому, як це поняття тлумачиться при ввіндованні. Добросовісність і правомірність заволодіння не є тотожними поняттями. Неправомірність заволодіння – це завжди недобросовісність. Добросовісність має і соціальний відтінок, тому у разі сумнівів щодо добросовісності заволодіння її оцінку може дати тільки суд з урахуванням конкретних обставин справи. Добросовісність поведінки має стимулюватися законодавцем, а не спрощуватися формальними процедурами.

**Відкритість володіння** слід розглядати як таке володіння, за якого фактичний володільець не приховує свого становища невласника і не тільки. Фактичний володільець має довести, що уживав усіх заходів щодо виявлення власника, але безрезультатно і саме тому покликається на застосування набувальної давності для упорядкування правового режиму майна.

**Безперервність володіння** буквально мала б означати відсутність будь-якої перерви в означених строках володіння. Оскільки строки володіння є доволі тривалими, то у разі виникнення спору може постати питання саме щодо безперервності та впливу різних об'єктивних обставин на перебіг строків, як це має місце у перебігу позовної давності. У ЦК варто передбачити перелік обставин, які можуть впливати на перебіг давнісних строків (зупиняти чи переривати їх) за аналогією законодавчого регулювання зупинення чи переривання позовної давності (ст.ст. 263, 264 ЦК). На даний час за відсутності прямої законодавчої вказівки можливо констатувати, що жодні обставини (об'єктивного чи суб'єктивного характеру, на перебіг давнісних строків не впливають. Отже, поняття добросовісності, відкритості та безперервності володіння є оціночними і їх зміст має встановлюватися судом з урахуванням обставин справи при вирішенні конкретних

спорів.

Єдиною чітко визначеною умовою набуття права власності за давністю володіння є **строки володіння**. Проблематичним залишається питання про початок перебігу строків володіння. У найбільш загальному виразі початком перебігу давнісних строків має бути початок фактичного володіння. Якщо ж конкретну дату установити неможливо, то давність володіння могла б обчислюватися з 1-го числа місяця, що йде за тим місяцем, з якого почалося володіння. Якщо ж неможливо установити місяць, то з 1 січня року, що йде за тим, з якого почалося володіння. Варто наголосити, що у будь-якому випадку перебіг давнісних строків не може починатися до спливу позовної давності. Адже власник майна має право звернутися з вимогою про повернення свого майна з чужого володіння протягом позовної давності. У ч. 3 ст. 344 ЦК слушно зазначено, що перебіг давнісних строків на користь фактичного володільця майна, що перейшло до нього за договором з власником майна, починається з часу спливу позовної давності. За відсутності чітких правил про початок перебігу набувальної давності, окрім випадку заволодіння майном на підставі договору (ч. 3 ст. 344 ЦК), упродовж установлених строків володіння правовий режим майна усе ж залишається невизначеним. Тому необхідно чітко встановити такі правила.

Відтак вимагає вирішення питання співвідношення набувальної та позовної давності. Якщо майно опинилося у володільця не на підставі договору, то набувальна давність починає перебіг з моменту фактичного володіння, яке стає самостійним і незалежним, таким, що здійснюється як право власності. У випадку передання майна володільцю на певний строк, набувальна давність може починати перебіг з моменту закінчення зазначеного в договорі строку. Проблема співвідношення набувальної та позовної давності в науці цивільного права вирішується неоднозначно: 1) обґрунтовується позиція про зрівняння строків позовної і набувальної давності, оскільки більш тривалі строки набувальної давності порівняно із строками позовної давності не усувають правової невизначеності режиму майна; 2) висловлено думку, що максимальний строк позовної давності повинен бути встановлений нижче від мінімального строку набувальної давності.

Зарубіжне законодавство встановлює різні строки позовної давності залежно від виду правовідносин. Наприклад, у Франції загальний строк позовної давності – 30 років, такий же

строк і набувальної давності. У Швейцарії загальний строк позовної давності 10 років, такої ж тривалості і набувальна давність.

Одне з призначень набувальної давності в цивільному праві – усунути невизначеність правового режиму майна, попередній власник якого втратив на нього право власності. Для захисту суб'єктивного права у випадку його порушення надається встановлений законом строк – позовна давність. Для особи-власника важливо знати, що законодавець, встановлюючи позовну давність, стимулює його до активної поведінки – звернутися до суду з позовом про захист. Знаючи, що з перебігом позовної давності (у випадку зрівняння з нею набувальної давності), право власності не тільки втрачається, а й може виникнути у фактичного володільця, власник отримує додатковий стимул до активних дій. Окрім цього, зрівняння строків позовної і набувальної давності повністю усуває невизначеність правового режиму майна. У випадку, коли строк набувальної давності набагато довший від строку позовної давності, правова невизначеність аж ніяк не усувається. З одночасним припиненням права власності у колишнього власника і виникненням його у фактичного володільця досягається максимальна ефективність правового регулювання – повністю усувається правова невизначеність режиму майна, знімається проблема захисту прав фактичного володільця після перебігу позовної давності на випадок їх оспорення будь-якими третіми особами. Для реалізації такого підходу на законодавчому рівні необхідно переглянути і позовні строки. Але у жодному випадку перебіг набувальної давності, а тим самим і набуття права власності за давністю, не може бути допущений до закінчення строку позовної давності.

Суб'єктом набуття права власності за набувальною давністю є особа, а не будь-які учасники цивільних відносин. Відповідно до норми ч. 1 ст. 2 ЦК особами як учасниками цивільних відносин є фізичні та юридичні особи. Відтак інші учасники цивільних відносин: держава, територіальні громади, Автономна Республіка Крим, іноземні держави, суб'єкти публічного права – не можуть набувати майно за давністю володіння. Більше того, держава, територіальні громади, Автономна Республіка Крим зобов'язані вчиняти відповідні законодавчі встановлені дії щодо усунення невизначеності у правовому режимі майна (наприклад, прописані у нормах ст.ст. 338, 340, 1277 ЦК тощо).

Оскільки право власності на рухоме майно та його перехід не підлягають публічній фіксації, то

застосування набувальної давності як підстави набуття права власності на рухоме майно труднощів не викликає. У разі набуття права власності на нерухоме майно тільки суд вправі дати належну ґрунтовну оцінку дотримання фактичним володільцем усіх умов набуття права власності за давністю володіння. А отже, суди повинні мати чіткі законодавчі приписи щодо правильного застосування усіх умов набуття права власності за давністю володіння.

Набувальна давність як правова підстава набуття права власності широко використовується у судовій практиці. Аналіз цієї категорії справ свідчить, що суди ґрунтовно та всебічно досліджують обставини справи для застосування положень ст. 344 ЦК. Зокрема, рішенням N-го районного суду за позивачкою було визнано право власності за набувальною давністю на квартиру [3]. Позивачка звернулася до суду самостійно та в інтересах неповнолітньої дочки з позовом до відповідної сільської ради із залученням третьої особи – міського бюро технічної інвентаризації. У позовній заяві зазначалося, що позивачка зареєструвала шлюб з гр. Х., який, працюючи у птахорадгоспі, у березні 1995 р. отримав однокімнатну квартиру. Після розірвання шлюбу у 1998 р. гр. Х. переїхав на постійне місце проживання в інший населений пункт, а позивачка разом з дитиною залишилася проживати у спірній квартирі. У зв'язку з тим, що вони проживають у квартирі та утримують її належним чином понад 16 років, просять суд визнати за ними право власності по 1/2 частині за кожною на підставі набувальної давності. Судом установлено обставини справи: зокрема, факт укладення шлюбу, народження дитини, надання квартири. Також установлено, що квартира до 2003 р. перебувала на балансовому обліку птахорадгоспу, але у зв'язку з його ліквідацією фактично «випала» з обліку, ліквідатором птахорадгоспу сільській раді не передавалася, що підтверджується відповідними документами. За таких обставин справи наявні усі умови набуття права власності за набувальною давністю: добросовісність заволодіння майном, відкритість, безперервність та тривалість володіння. У такому разі позивачка позбавлена можливості набути квартиру у власність з інших правових підстав, зокрема шляхом її приватизації. Тому суд, дослідивши обставини справи, застосував норми ст. 344 ЦК та визнав за позивачкою і її дитиною право власності на квартиру. Рішення суду з наступною державною реєстрацією права власності є завершальними юридич-

ними фактами, що ведуть до виникнення права власності на нерухоме майно.

Наступним судовим рішенням [4] за позивачкою теж визнано право власності у порядку набувальної давності на 23/100 частини домоволодіння за таких обставин. У позовній заяві позивачка зазначала, що вона є власником 77/100 домоволодіння у порядку спадкування за заповітом після смерті її тітки у 1991 р. 23/100 домоволодіння не оформлені відповідачкою по справі, яка була другою спадкоємицею за заповітом. Позивачка стверджувала, що з 1995 р. постійно мешкала у будинку, була єдиним користувачем, підтримувала стан будівлі, сплачувала комунальні послуги. Відповідачка майже не з'являлася у будинку, не виявляла наміру користуватися своєю часткою. Тому позивачка вважала, що оскільки відповідачка не зареєструвала право власності, не брала участі в утриманні домоволодіння протягом тривалого часу і очевидно погодилася з утратою майна, то власником слід визнати її, позивачку, як добросовісного володільця на підставі ст. 344 ЦК. Відповідачка пояснювала, що після смерті тітки, що заповіла їй 23/100 домоволодіння, вона звернулася із заявою про прийняття спадщини до нотаріальної контори, але спадщину не оформила. Також відповідачка стверджувала, що позивачка перешкождала їй у користуванні власністю, покликала на тривалу хворобу її чоловіка, що і перешкодило оформити право власності належним чином. Рішенням суду за позивачкою було визнано право власності на 23/100 домоволодіння на підставі ст. 344 ЦК як за особою, що набула майно добросовісно, відкрито, безперервно та більш як 10 років володіла ним. Суд констатував, що обставини, на які покликала відповідачка, нею не доведені.

Видається, що за таких обставин справи суд безпідставно застосував норми ст. 344 ЦК. Формально умови набуття права власності за набувальною давністю дотримані, але лише формально. Відповідачка стверджувала, що зверталася у нотаріальну контору із заявою про прийняття спадщини, але не оформила спадкових прав належним чином. Законодавець і не установлює строків для отримання свідоцтва про право власності на майно, набуте у порядку спадкування. Тому з огляду на цю обставину суд мав би з'ясувати, чи мав місце факт звернення до нотаріальної контори. А відтак спірне майно не може розцінюватися як чуже в розумінні ст. 344 ЦК, оскільки у нього є фактичний власник без юридичного титулу. Та обставина, що фактичний

власник не утримував майно, не є підставою для позбавлення його права власності. Тому спір мав би вирішуватися на підставі норм про режим спільної часткової власності.

Іншим судовим рішенням [5] визнано право власності на гараж на підставі ст. 344 ЦК за таких обставин. Позивач у позовній заяві зазначив, що він є членом гаражного кооперативу. Гараж побудований за його власні кошти, пайовий внесок та членські внески ним сплачені, що підтверджувалося відповідними документами. Гараж перебуває на утриманні позивача з 1994 р. У позовній заяві зазначалося, що гаражем позивач заволодів добросовісно, користувався ним безперервно та відкрито. Відповідачем у справі була районна адміністрація м. N, а також залучена третя особа – гаражний кооператив. Формально умови набуття права власності на майно за набувальною давністю наявні. Однак ще Законом України «Про власність» було встановлено, що особа, яка повністю внесла пайовий внесок за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані їй як члену житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу або

товариства, набуває права власності на відповідне майно. Такий підхід відображено і у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» [6]. Із втратою чинності Законом «Про власність», відповідна норма закріплена у ст. 384 ЦК, але лише щодо квартир у будинках житлово-будівельних (житлових) кооперативів. Тому на сьогодні немає прямої правової підстави для набуття права власності на відповідне майно. У даній ситуації суд застосував норми про набувальну давність, хоча підставою набуття права власності є викуп майна, наданого у користування члену кооперативу.

З огляду на новизну такої підстави набуття права власності, як набувальна давність, судова практика починає лише формувати окремі проблеми застосування норм ст. 344 ЦК. Тому вдумливий аналіз теоретичних та практичних проблем, дискусії щодо них допоможуть виробити та запропонувати більш ефективні підходи правового регулювання.

#### ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік від 31 травня 1991 р. // Ведомости съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
2. Гражданское и торговое право капиталистических государств : учебник / [под ред. Васильева Е. А.] – М. : Международные отношения, 1993. – 560 с.
3. Справа № 2-1222/11 // Єдиний державний реєстр судових рішень України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
4. Справа № 2-2070/11 // Єдиний державний реєстр судових рішень України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
5. Справа № 2-2540/11 // Єдиний державний реєстр судових рішень України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
6. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>

#### **Яворская А. С. Приобретение права собственности по давности владения**

Исследуются условия и порядок приобретения права собственности на имущество на основании приобретательской давности. На основе анализа норм действующего законодательства и практики его применения проанализированы проблемы установления фактов добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как условий приобретения права собственности, соотношения приобретательской и исковой давности, исчисления начала течения давностных сроков.

**Ключевые слова:** приобретательская давность, право собственности, добросовестность, открытость, непрерывность, владение

#### **Yavorska Oleksandra. Acquisition of property rights in good faith**

The article deals with prerequisites and procedure of property rights' acquisition in good faith. The issues concerning determining the facts of faithful, open and unceasing possession of assets as the prerequisites for acquisition of property rights, correlation between in good faith acquisition and litigation period, the beginning of expiration of the above-mentioned periods have been analyzed.

**Key words:** in good faith acquisition, property right, faithful, open and unceasing possession of assets