

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 4

г. Сухум

23.04.2011 г.

О применении норм Гражданского кодекса Республики Абхазия при рассмотрении и разрешении дел об истребовании имущества из чужого незаконного владения - статья 290 ГК Республики Абхазия

Изменения в экономическом обороте, происходящие в последние годы в Республике Абхазия, привели к тому, что проблемы права собственности как одного из прав, закрепленных в Конституции Республики Абхазия выдвинулись на одно из центральных мест как в науке гражданского права, так и в судебной практике.

Право собственности - это вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

Способами защиты права собственности являются предусмотренные законом материально-правовые меры (вещно-правовые, обязательствано-правовые и др.), посредством которых производится воздействие на нарушителя права собственности, в том числе путем обращения в суд с целью пресечения нарушения (или реальной угрозы нарушения) права собственности, восстановления права собственности, в предусмотренных законом случаях привлечения нарушителя права собственности к ответственности.

В соответствии со статьями 13, 20 и 21 Конституции Республики Абхазия естественными правами и свободами человека являются: право на жизнь, свободу, неприкосновенность, частную собственность. Дом человека неприкосновенен. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающего в нем лица иначе как в случаях, установленных законом, или на основании судебного решения. Каждому человеку гарантируется государственная и судебная защита его прав и свобод.

Жилищное право на протяжении последних десятилетий не может в

полной мере отражать и соответствовать изменениям, происходящим в экономическом обороте нашего государства. Правовые институты, составляющие костяк законодательства о жилье, не выдерживают проверку временем, ход общественных отношений требует необходимости кардинальной перестройки нормативной базы регулирования жилищных правоотношений.

По своей сути ЖК Республики Абхазия как нормативный акт не отражает тенденции сегодняшнего дня в сфере жилищных правоотношений, в частности в сфере регулирования отношений, связанных с частной собственностью на недвижимое имущество.

Право собственности является основополагающим (первоначальным) в числе других вещных прав. При этом в Конституции Республики Абхазия как указано выше, закреплён приоритет права собственности, обеспечена гарантия его охраны и защиты. Вместе с этим, в настоящее время следует обратить особое внимание на вопросы обеспечения отдельных прав собственников и лиц, имеющих жилые объекты на основе иных вещных прав.

В качестве основной формы охраны прав, гарантированной Конституцией, является их судебная защита. В жилищном законодательстве достаточно четко формулируются способы защиты права собственности, в том числе в случае, когда умаление (нарушение) прав связано лишь с формальным лишением собственника (иного владельца) принадлежащего ему жилого помещения. Данные отношения сводятся к сугубо жилищным, поскольку до введения в действие части первой Гражданского кодекса Республики Абхазия определяли способ защиты жилищных прав граждан.

На это были направлены нормы, формулирующие в качестве способа восстановления нарушенных жилищных прав выселение лиц, самоуправно занявших не принадлежащее им жилое помещение. Однако указанные нормы защиты прописаны во 2-ой главе Жилищного Кодекса Республики Абхазия - регулирующей нормы отношений, связанных с пользованием жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда. При этом в ЖК есть лишь одно указание: выселение производится в судебном порядке. В соответствии с ЖК Республики Абхазия лица, самоуправно занявшие жилое помещение, выселялись без предоставления им другого жилого помещения. Допускалось выселение и в административном порядке с санкции прокурора.

Юридическая сторона нарушения прав собственника (иного владельца) определялась в соответствии с ЖК РА достаточно просто: для признания нарушения права необходим был сам факт самовольного занятия помещения не уполномоченным на это лицом. Порядок упрощался за счет

административных механизмов защиты именно жилищных прав, поскольку юридическая практика советского периода не предусматривала защиту именно права собственности, потребность развития данного института была определена позднее и в ином отраслевом правовом порядке.

Вместе с тем с развитием института частной собственности (в том числе на недвижимое имущество) возможности его защиты вышли за пределы чисто жилищных правоотношений и перетекли в плоскость гражданско-правовых.

Основным регулятором отношений собственности всегда были и остаются нормы гражданского права: понятия, решения и терминология, закрепленные в ГК Республики Абхазия, используются в актах других правовых отраслей, когда они затрагивают вопросы права собственности. Поэтому в настоящее время защита прав собственника жилого помещения в ситуации самовольного захвата его объекта права связывается с нарушением не его жилищных прав, а именно права собственности как универсального вещно-правового института. В связи с этим должны определяться способы и формы защиты вещных прав на недвижимое имущество, в частности на жилые помещения, находящиеся в частной собственности.

Разрешая дела и удовлетворяя исковые требования собственника о возврате своего имущества (в т. ч. и недвижимого имущества) суды ранее руководствовались и применяли статьи 101, 110 ЖК Республики Абхазия, относящиеся к вышеуказанной второй главе Жилищного Кодекса Республики Абхазия. Однако нормы жилищного законодательства принятые и применявшиеся еще со времен Советского Союза не регулируют отношения, связанные с выселением из домов, квартир и т.д. принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Гражданский кодекс Республики Абхазия - в соответствии с вытекающими из Конституции Республики Абхазия основными началами гражданского законодательства не ограничивает гражданина в выборе способов защиты нарушенного права и не ставит использование общих гражданско-правовых способов защиты в зависимость от наличия специальных, вещно-правовых способов.

Граждане и юридические лица в силу ст. 12 ГК Республики Абхазия вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

Свобода выбора гражданско-правового способа защиты означает, что никто не может быть понужден к выбору того или иного способа защиты. Это в полной мере соответствует правилу, согласно которому гражданское законодательство основывается на необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты; граждане (физические лица) и юридические лица

приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Опираясь на конституционные положения, ГК Республики Абхазия формулирует систему норм о праве собственности, которые дополняются другими правовыми актами.

В ГК Республики Абхазия отчетливо выражены два важных начала права собственности: во-первых, самостоятельность собственника в осуществлении его права и, во-вторых, обязанность собственника не противоречить в своих действиях требованиям законодательства и не нарушать права и охраняемые интересы третьих лиц. Наиболее четко эту обязанность можно проследить на примере жилой недвижимости.

В настоящий период правовые способы защиты жилищных прав в отдельных случаях получают свое правовое обеспечение в нормах гражданского права. Право собственности на жилое помещение рассматривается как неотъемлемый объект права на вещь, защита которого реализуется в соответствующем гражданско-правовом институте.

В случае нахождения жилища в незаконном фактическом владении у другого лица, собственник вправе предъявить иск об истребовании жилища из чужого незаконного владения.

Свобода выбора выражается также в возможности сочетать несколько не являющихся взаимоисключающими способов защиты. На практике, например, виндикационный иск в отношении объекта недвижимости возможно предъявить в сочетании с требованием о признании права собственности.

Подобная комбинация используется для преодоления государственной регистрации права собственности ответчика на недвижимость, вписавшись тем самым в формулу виндикационного иска как иска не владеющего собственника к владеющему не собственнику.

Виндикационный иск возможно сочетать с требованием о признании сделки недействительной в целях обоснования незаконности владения ответчиком.

Законодательство Республики Абхазия позволяет сочетать друг с другом все три требования одновременно: признание сделки недействительной, признание права собственности и истребование имущества из чужого незаконного владения.

Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения именуется в науке виндикационным иском. Согласно ст. 290 ГК Республики Абхазия собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения (виндикация).

По определению Виндикационный иск - обращённое к суду требование

собственника или иного законного (титulyного) владельца вещи, фактически не владеющего ею, к незаконному (фактическому) владельцу об истребовании (отобрании) у него этой вещи и передаче её собственнику (законному владельцу).

Содержание данного иска составляет принудительное истребование собственником или иным законным владельцем своего имущества из чужого незаконного владения, называемое виндикацией.

В данном случае «Истребование» - это получение чего-либо на основе предъявленного требования.

Судебная практика выработала следующие условия удовлетворения виндикационного иска:

- 1) наличие у истца права собственности, вещного права либо иного юридического титула на обладание вещью;
- 2) утрата титульным владельцем фактического владения вещью;
- 3) возможность конкретизировать вещь при помощи индивидуально-определенных признаков из иных однородных вещей;
- 4) фактическое нахождение вещи в незаконном владении ответчика.

Целью удовлетворения виндикационного иска является прекращение незаконного владения ответчиком индивидуально-определенным имуществом и восстановление нарушенного ответчиком права собственности (в части правомочия владения) истца - собственника; спорное имущество при удовлетворении такого иска изымается из владения ответчика и передается истцу.

Суды должны учитывать то обстоятельство, что граждане при обращении в суд за защитой своих прав в части охраны их имущества, в частности недвижимого, принадлежащей им на праве личной собственности должны предъявлять в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а не иск о выселении. Т.к. при рассмотрении исков о выселении в соответствии с нормами ЖК Республики Абхазия к судебному разбирательству должен быть привлечен прокурор, а судом должны разрешаться вопросы предоставления, либо не предоставления жилья лицу незаконно владеющего имуществом. Данный подход в разрешении спора между собственником имущества и лицом незаконно им владеющим неприемлем с точки зрения норм ГК и ГПК Республики Абхазия.

Как предусмотрено законодательством Республики Абхазия, целью виндикационного иска является введение собственника во владение.

В судебной практике при этом возникает вопрос, возможно ли достичь цели виндикационного иска без введения собственника во владение.

Собственно, под введением во владение понимается передача вещи из

рук в руки, что одновременно означает прекращение владения обязанного лица. Однако на практике это применимо не ко всем вещам. Поэтому истцы не лишены возможности требовать от ответчиков в рамках виндикационного иска совершения иных действий, связанных с лишением правонарушителя владения.

При удовлетворении иска собственника о возврате вещи, в частности недвижимого имущества из чужого незаконного владения судам необходимо указывать в резолютивной части, что истребование имущества из чужого незаконного владения должно производиться путем выселения из жилого помещения лица не представившего суду каких-либо доказательств правомерности пользования спорным помещением.

Судам при рассмотрении споров, связанных с охраной собственника от всякого препятствия к реализации его прав на недвижимое имущество необходимо рассматривать дела в ином отраслевом правовом порядке, и руководствоваться не нормами ЖК Республики Абхазия, а нормами ГК Республики Абхазия, т.к. в данном случае нарушение закона связано именно с невозможностью владения недвижимым имуществом, что предусматривает гражданско-правовые инструменты защиты.

В соответствии с таким подходом при определении формы и способа защиты, а также оснований соответствующего требования собственник должен отойти от норм жилищного права как неприменимого к возникшим правоотношениям.

**Председатель Верховного Суда
Республики Абхазия**

Р.Ч.Мушба

**Секретаря Пленума,
судья Верховного Суда
Республики Абхазия**

Р.В. Кварчия