

УДК 347.21

 DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.1242571>
А.С. АНПІЛОВА,

 студентка Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,
 м. Харків, Україна; e-mail: anpilovaalina151295@gmail.com;

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2719-7467>

ДОБРОСОВІСНІСТЬ ЯК УМОВА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

A.S. ANPILOVA,

 student, Yaroslav Mudryi National Law University,
 Kharkiv, Ukraine; e-mail: anpilovaalina151295@gmail.com;

 ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2719-7467>

FAIRNESS AS A CONDITION FOR ACQUIRING PROPERTY RIGHTS BY ACQUISITIVE PRESCRIPTION

Постановка проблеми

За останні 2 роки судами України ухвалено близько 5700 рішень за позовними вимогами про набуття права власності за набувальною давністю. Аналіз судової практики свідчить про неоднакове тлумачення і застосування ст.344 Цивільного кодексу України (далі – ЦК): в одних випадках суди відмовляють у задоволенні позовів, в інших – за аналогічних обставин у справі задовольняють, що свідчить про необхідність ґрунтовного дослідження категорій, якими оперує вищезазначена норма з метою майбутнього упорядкування правозастосовної діяльності та забезпечення рівного та ефективного захисту прав та інтересів фізичних та юридичних осіб.

Слід зазначити, що означені проблеми є однаковими як для вітчизняних, так і зарубіжних дослідників. Так, наприклад, у 2011 році Ернст Якобус Марє (Ernst Jacobus Marais) у дисертаційній роботі дослідив особливості судових справ щодо вирішення спорів про втрату власником власності через несприятливе володіння як конституційного шляху позбавлення майна [1]. Класичним можна вважати й дослідження Леном Килгором (Len Kilgore) способів придбання власності на нерухомість, за яким майно набувається через тривале володіння ним понад визначений період часу, встановлений законом [2] та ін.

В свою чергу, сучасні українські науковці протягом останнього десятиріччя неодноразово наголошували на недосконалому судової практики. Зокрема, М. Проскурова здійснила ґрунтовний аналіз інституту набувальної давності на теренах України та в Російській Імперії. Н.О. Мі-

ненкова розкрила проблеми тлумачення статті 344 Цивільного кодексу України на користь держави, що є негативною тенденцією повернення до судової практики часів дії Цивільного кодексу Української Радянської Соціалістичної Республіки. Вчена однозначно обґрунтувала, що від фактичного володільця не вимагається щоб він протягом усього строку давності володіння не знав і не повинен був знати про відсутність у нього права власності [3]. Інша дослідниця, О. Яворська, акцентувала увагу на суб'єктивній характеристиці давнісного володільця, а саме він повинен сприймати спірне майно як своє. Однак, і на сьогодні інститут набувальної давності все ще потребує детального дослідження окремих умов набуття права власності за набувальною давністю, встановлених ст.344 Цивільного кодексу України [4]. Тому метою статті є аналіз судової практики та подальше виокремлення найбільш прийнятної тлумачення категорії «добросовісність» як умови набуття права власності за набувальною давністю. Новизна роботи полягає в пошуку шляхів подолання неузгодженості задля наступного приведення судової практики до єдиного правозастосовного вектору.

Інститут набувальної давності в Україні

Запровадження означеного інституту було новелою Цивільного кодексу України 2003 року і стало засобом закріплення майна за суб'єктами, які ним володіють, у випадках, коли вони не мають можливості внаслідок певних обставин підтвердити підстави виникнення прав. Поява інституту набувальної давності пов'язана з потребами

цивільного обороту. До впровадження у дію ст.344 чинного Цивільного кодексу України, якщо майно опинялося у незаконного володільця, то воно більше не могло повернутися в цивільний оборот законними шляхами без порушення прав формального власника. У той же час і власник через пропуск позовної давності не міг повернути собі володіння. На врегулювання вищезазначеної суперечності і спрямований інститут набувальної давності.

У рішенні Європейського суду з прав людини у справі компанії "ДЖЕЙ. ЕЙ. ПАЙ (ОКСФОРД) ЛТД." та компанії "ДЖЕЙ. ЕЙ. ПАЙ (ОКСФОРД) ЛЭНД ЛТД." проти Сполученого Королівства обґрунтовано необхідність існування ефективного механізму набувальної давності наступними міркуваннями. Інститут набувальної давності сприяє попередженню невизначеності і несправедливості, до яких призводить подача позовів з порушенням встановлених строків (для континентальної системи права); уникненню небезпеки того, що майно втратить ринкову вартість у результаті відсутності визначеності щодо того, хто несе тягар утримання майна – володільць або власник; уникненню проблем, з котрими може зіткнутися особа, яка сумлінно помилялася при заволодінні майном і, яка, можливо, заволодівши майном вклала в нього свої кошти; а також полегшити встановлення власника майна [5].

Як зазначено у ст.344 ЦК, особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом 5 років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено ЦК [6].

Вищий спеціалізований суд з розгляду цивільних та кримінальних справ у рішенні від 11.12.2013 року по справі № 6-44475св13 визначив обставини, які мають значення для справи у якій розглядаються вимоги про визнання права власності за набувальною давністю: законність об'єкту володіння, добросовісність володіння, відкритість володіння, давність володіння та його безперервність (строк володіння) [7].

Виходячи з аналізу судової практики найбільш проблемним аспектом правозастосовної діяльності є питання добросовісності володіння. Більшість судових рішень, що містять відмову у задоволенні позовних вимог, посилаються на недоведеність добросовісності володіння майном. Такий вектор судової практики обумовлює необхідність дослідження правової природи ка-

тегорії "добросовісності" та специфіки її застосування у справа за позовом про визнання права власності за набувальною давністю.

При цьому, можна зазначити, що в період Стародавнього Риму відрізняли добросовісне та недобросовісне володіння річчю. Недобросовісний власник знав або повинен був знати про неправомірність свого володіння. Сумлінною вважалася будь-яка особа, яка в момент відчуження речі не знала про те, що її відчужує не власник.

Поняття добросовісності у контексті набувальної давності

Слід звернути увагу на те, що добросовісність у контексті набувальної давності деякою мірою відрізняється від загальних правил добросовісності, яка згідно із загальними положеннями Цивільного кодексу України (ст.3, ч.5 ст.12 ЦК) розглядається як принцип цивільного права і як презумпція поведінки особи. За змістом цих положень доказувати добросовісність давнісного володільця немає потреби, оскільки добросовісність і розумність його поведінки презюмується, якщо інше не встановлено судом (ч.5 ст.12 ЦК).

Однак, такий погляд на добросовісність суперечить суті набувальної давності. При набувальній давності тягар доказування добросовісності покладається на заінтересовану сторону, а саме на позивача. До того ж застосування до набувальної давності презумпції добросовісності не відповідає буквальному змісту ст.344 Цивільного кодексу України, оскільки в силу ч.5 ст.12 Цивільного кодексу України презумпція добросовісності діє тоді, коли законом встановлені правові наслідки недобросовісного здійснення особою свого права, тоді як ст.344 Цивільного кодексу України вказує на правомірні дії добросовісного заволодіння чужим майном.

Окрім того, поняття добросовісності наповнюється різним змістом у правовідносинах, пов'язаних з віндикацією, та набувальною давністю. У першому випадку набувач вважається добросовісним, якщо він не знав і не міг знати про те, що відчужувач не мав права на відчуження речі. До моменту пред'явлення віндикаційного позову добросовісний володільць не усвідомлює та не повинен усвідомлювати свого дійсного правового статусу, вважаючи себе власником майна, придбаного за договором. Тому лише доведення позивачем факту безвинної безпідставності (незаконності) набуття відповідачем майна, перетворює останнього на незаконного добросовісного володільця (набувача).

На нашу думку, саме вищезазначений зміст поняття "добросовісність" помилково поширюється і на правовідносини з набуття права власності за набувальною давністю, що викликає проблеми правозастосування статті 344 Цивільного кодексу України.

Як передбачено пунктом 9 Постанови Пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р. № 5 "Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав", при вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке: володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Тобто, фактично особа має сприймати майно як своє і бути впевненою в тому, що має цілком обґрунтовані права на нього [8].

Однак з такою правовою позицією погодитися не можна. Н. Міненкова на питання, чи вимагається для визнання володільця добросовісним, щоб він протягом усього строку давності володіння не знав і не повинен був знати про відсутність у нього права власності на спірне майно, дає однозначну відповідь – ні, інакше дія інституту набувальної давності втратить своє значення [3, с.42]. І з такою думкою слід погодитися, виходячи з наступного. Звернення до суду з позовом про визнання права власності за набувальною давністю обумовлено відсутністю можливості набути спірне майно на інших підставах, а саме похідних – на підставі договору (купівля-продаж, дарування та ін.) або у порядку спадкування.

Судова практика визнання права власності за набувальною давністю

Постає питання, який правовий механізм покликаний вирішити подальшу долю спірного майна? ЦК України визначає єдиний шлях набуття майна за таких умов – набувальна давність. За інших обставин лише у формальному сенсі таке майно матиме власника, фактично воно буде безтитульним аж до моменту задоволення вимоги територіальної громади про визнання спадщини відумерлою, як і трапляється на практиці, що, на думку багатьох науковців, свідчить про тенденцію повернення судової практики до часів дії ЦК УРСР щодо пріоритетів державної (комунальної) власності [3, с.45].

Наприклад, до суду звернулася Особа 1 з позовними вимогами про визнання права власності за набувальною давністю. Позивач є за-

конним власником 5/6 частин будинку. Іншим співвласник – Особа 2, яка була власником 1/6 частин будинку, померла. Після чого Особа 1 протягом 15 років відкрито безперервно користується будинком, в тому числі часткою Особа 2. Рішення Вишгородського районного суду м. Києва у справі № 363/2511/15 суд відмовив у задоволенні позовних вимог, виходячи з того, що позивач не надав належних доказів, яких у сукупності було б достатньо для задоволення позову. Тобто, вищезазначених обставин недостатньо для визнання за Особою 1 права власності на частку, що належить Особа 2 за набувальною давністю [9]. Однак, Апеляційний суд Київської області скасував рішення суду першої інстанції та ухвалив нове рішення, яким задовольнив позовні вимоги, і в якому зазначив: належна Особі "частка будинку не була ніким успадкована, відумерлою не визнавалася, відповідно хто є власником спірної частки та про відсутність підстав набуття права власності позивач не знав та об'єктивно не міг знати. Сам факт обізнаності позивача про те, що він не є власником речі, не виключає добросовісності за умови, що заволодіння майном не відбулося з порушенням норм права (викрадення, шахрайство тощо)" [10]. Аналогічна правова позиція міститься у Листі Верховного суду України "Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ" від 01.07.2013 року [11].

Як бачимо, в ході правозастосування стала явно помітною колізія між правовими позиціями Верховного суду України та Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних та кримінальних справ щодо тлумачення категорії "добросовісності". А саме, Вищий спеціалізований суд при визнанні особи добросовісною вимагає від неї упевненості в існуванні законних підстав для набуття нею спірного майна. Обізнаність про колишнього власника, чи то фактична через існування будь-який побутових відносин у минулому, чи то через документи чи дані, що містяться, зокрема, у Реєстрі прав на нерухоме майно, виключає таке усвідомлення, бо особа завжди знала хто є законним власником майна. Верховний суд України акцентує увагу на правомірності дій під час заволодіння майном, незалежно від того обізнана особа про наявність або відсутність правових механізмів набуття майна, а відповідно і про колишнього власника (співвласника). І здоровий глузд, і реалії правозастосовної практики і ієрархія судових рішень

свідчать про необхідність наступного звернення при розгляді справ за позовами про визнання права власності за набувальною давністю до правової позиції саме Верховного суду.

Країни радянського минулого так само обрали подібний шлях для впорядкування правовідносин, що виникають з питань набуття права власності за набувальною давністю. Відповідно до роз'яснень Верховного суду Республіки Казахстан в нормативній постанові «Про практику розгляду судами суперечок про право на житло, залишене власником» від 20.04.2006 року № 3, п.10, добросовісність володіння означає, що особа стала власником спірного майна правомірно, тобто, внаслідок подій і дій, які прямо визнаються законом, іншими правовими актами, або не суперечать їм, але не отримали правового оформлення (наприклад, передача власником житла без дотримання передбаченої законом форми договору купівлі-продажу, оренди і т.д.) [12].

Апеляційний суд Чернівецької області у рішеннях по справі № 718/568/16 від 22.09.2016 року зазначив: у розумінні ст.344 ЦК володілець має бути визнаний таким, що добросовісно заволодів майном, якщо не буде доведено, що він, набуваючи майно у володіння, знав або повинен був знати про незаконність такого набуття. Саме така правова позиція повинна бути визначальною при вирішенні питання про визнання права власності [13].

Як зазначає О.С. Яворська, добросовісне заволодіння чужим майном має тлумачитися так, що фактичний володілець сприймає майно як чуже, не своє, оскільки власник майна не може бути установлений, невідомий, помер тощо [4, с.30].

У рішенні Апеляційного суду Київської області по справі № 376/1178/17 від 26.09.2017 року зазначена наступна правова позиція: особу, яка заволоділа майном, слід вважати добросовісною, якщо на момент заволодіння майном вона мала всі підстави вважати, що законний власник у майна відсутній, або якщо власник у майна є, то він втратив інтерес до цього майна. Добросовісність володільця такого майна у даному випадку обумовлена відсутністю власника взагалі, або будь-яких претензій з боку попереднього його володільця [14].

Отже, пасивна поведінка власника щодо свого майна, яке перебуває в іншій особі, відсутність претензій чи вимог до володільця про повернення майна, той факт, що власник тривалий час обходився без нього, не виявляв зацікавленості до нього – усе це має розумітися як втрата інтересу та відмова від права власності.

Висновки

Таким чином, для визнання особи добросовісною необхідно встановити законність заволодіння майном. Крім того, судам слід звертати увагу на правову позицію Верховного суду України, якою встановлено, що факт обізнаності особи про те, що вона не є власником речі, не виключає добросовісності. Існування норми, що передбачена ст.344 ЦК, засновується на тому факті, що тривале невикористання майна його попереднім власником та відсутність зацікавленості в нього вважати це майно своїм, відшукати річ означає відмову власника від свого майна, і, відповідно, кореспондуюче право іншої особи його набути. його набути.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ernst Jacobus Marais. *Acquisitive Prescription in View of the Property Clause* : Dissertation presented in partial fulfillment of the requirements for the degree of Doctor of Laws at Stellenbosch University. 05 August 2011, Stellenbosch. URL: http://scholar.sun.ac.za/bitstream/handle/10019.1/18004/marais_acquisitive_2011.pdf.
2. Len Kilgore. *The Ten-Year Acquisitive Prescription of Immovables*. URL: <https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4202&context=lalrev>.
3. Міненкова Н. О. Набувальна давність у правозастосовній практиці: окремі проблемні питання. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 1 (173). С. 39–47.
4. Яворська О. С. Набуття права власності за давністю володіння. *Адвокат*. 2013. № 5 (152). С. 29–33.
5. J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, ECHR 2007-III.
6. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 року. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
7. Рішення Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних та кримінальних справ : від 11.12.2013 року по справі № 6-44475св13. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/35986253>.
8. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : Постанова Пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.

9. Рішення Вишгородського районного суду м. Києва від 23.10.2018 року по справі № 363/2511/15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52720333>.
10. Рішення апеляційного суду Київської області від 16.12.2015 року по справі № 363/2511/15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/54363150>.
11. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ : Лист Верховного суду України від 01.07.2013. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419).
12. О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником : Постановление Верховного суда Республики Казахстан от 20.04.2006 № 3. URL: <http://sud.gov.kz/rus/legislation/CAT01/79693/2006>.
13. Рішення Апеляційного суду Чернівецької області : від 22.09.2016 року по справі № 718/568/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61493568>.
14. Рішення апеляційного суду Київської області : від 26.09.2017 року по справі № 376/1178/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69115714>.

REFERENCES

1. Marais, Ernst Jacobus (2011). *Acquisitive Prescription in View of the Property Clause: Dissertation presented in partial fulfillment of the requirements for the degree of Doctor of Laws at Stellenbosch University*. 05 August, Stellenbosch. Retrieved from: http://scholar.sun.ac.za/bitstream/handle/10019.1/18004/marais_acquisitive_2011.pdf (in Eng.).
2. Kilgore, Len. *The Ten-Year Acquisitive Prescription of Immovables*. Retrieved from: <https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4202&context=lalrev> (in Eng.).
3. Minenkova, N. O. (2015). *Nabuval'na davnist' u pravozastosovniy praktytisi: okremi problemni pytannya [Prescription in law enforcement practice: separate issues]*. *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrayiny*, 1(173). 39–47 (in Ukr.).
4. Yavors'ka, O. S. (2013). *Nabuttya prava vlasnosti za davnistyu volodinnya [Acquisition of the property right of ownership]*. *Advokat*, 5(152). 29–33 (in Ukr.).
5. J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, ECHR 2007-III (in Eng.).
6. *Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny [The Civil Code of Ukraine]*. (16.01.2003). Retrieved from: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (in Ukr.).
7. *Rishennya Vyshchoho spetsializovanoho sudu z roz'hlyadu tsyvil'nykh ta kryminal'nykh sprav [Decision of the High Specialized Court for the Examination of Civil and Criminal Affairs]*. (11.12.2013 po spravi No 6-44475св13). Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/35986253> (in Ukr.).
8. *Pro sudovu praktyku v spravakh pro zakhyst prava vlasnosti ta inshykh rechovykh prav [On judicial practice in matters of protection of property rights and other substantive rights]*. *Postanova Plenumu VSSU z rozhlyadu tsyvil'nykh i kryminal'nykh sprav (07.02.2014 No 5)*. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14> (in Ukr.).
9. *Rishennya Vyshhorod'skoho rayonnoho sudu m. Kyyeva [The decision of the Vyshgorod district court of Kyiv]*. (23.10.2018 po spravi No 363/2511/15). Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52720333> (in Ukr.).
10. *Rishennya apelyatsiynoho sudu Kyiv's'koyi oblasti [Decision of the Court of Appeal of the Kiev region]*. (16.12.2015 po spravi No 363/2511/15). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/54363150> (in Ukr.).
11. *Analiz deyakykh pytan' zastosuvannya sudamy zakonodavstva pro pravo vlasnosti pry roz'hlyadi tsyvil'nykh sprav [Analysis of some issues of application by courts of property law in civil cases]*. *Lyst Verkhovnoho sudu Ukrayiny (01.07.2013)*. Retrieved from: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419) (in Ukr.).
12. *O praktike rassmotreniya sudami sporov o prave na zhilishche, ostavlennoye sobstvennikom [On the practice of courts considering disputes on the right to housing left by the owner]*. *Postanovleniye Verkhovnoho suda Respubliki Kazakhstan (20.04.2006 No 3)*. Retrieved from: <http://sud.gov.kz/rus/legislation/CAT01/79693/2006> (in Russ.).
13. *Rishennya Apelyatsiynoho sudu Chernivets'koyi oblasti [Decision of the Court of Appeal of Chernivtsi Oblast]*. (22.09.2016 po spravi 718/568/16). Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61493568> (in Ukr.).
14. *Rishennya apelyatsiynoho sudu Kyiv's'koyi oblasti [Decision of the Court of Appeal of the Kiev region]*. (26.09.2017 po spravi No 376/1178/17). Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/69115714> (in Ukr.).

Надійшла 22.03.2018

РЕКОМЕНДОВАНЕ ЦИТУВАННЯ (RECOMMENDED CITATION), АНОТАЦІЇ (ABSTRACTS)

Анпілова А. С. Добросовісність як умова набуття права власності за набувальною давністю. Форум права: електрон. наук. фахове вид. 2018. № 2. С. 14–19. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2018_2_4.pdf

DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.1242571>

Розглянуто правову природу категорії «добросовісність», як характеристики давнісного володільця. Проаналізовано судову практику всіх інстанцій, за результатами чого виявлено дві взаємовиключні правові позиції Верховного суду України та Вищого спеціалізованого суду України з цивільних та кримінальних справ у тлумаченні даної категорії при правозастосуванні статті 344 Цивільного кодексу України. Обґрунтовано необхідність наступного застосування судами правової позиції Верховного суду України, а саме тлумачити «добросовісність», як умову, що не виключає обізнаність фактичного володільця про відсутність у нього законних підстав для набуття права власності на предмет спору.

Ключові слова: законне володіння; колишній власник; фактичне володіння; тягар утримання майна; рішення суду; правова позиція; колізія

Анпілова А.С. Добросовестность как условие приобретения права собственности по приобретательной давности

Рассмотрено правовую природу категории «добросовестность», как характеристики давностного владельца. Проанализированы судебную практику всех инстанций, по результатам чего выявлено две взаимоисключающие правовые позиции Верховного суда Украины и Высшего специализированного суда Украины по гражданским и уголовным делам в толковании данной категории при правоприменении статьи 344 Гражданского кодекса Украины. Обоснована необходимость последующего применения судами правовой позиции Верховного суда Украины, а именно толковать «добросовестности», как условие, что не исключает осведомленность фактического владельца об отсутствии у него законных оснований для приобретения права собственности на предмет спора.

Ключевые слова: законное владение; бывший владелец; фактическое владение; бремя содержания имущества; решение суда; правовая позиция; коллизия

Anpilova A.S. Fairness as a Condition for Acquiring Property Rights by Acquisitive Prescription

The Institute of acquisitive prescription is important for civil circulation of immovable property, which is the condition of the developed economy in the state. The acquisitive prescription is one of the ways to obtain an ownership, which involves abidance of three obligatory conditions: fairness and openness of possession, enjoyment of property for ten or more years. The most complicated question of legal science and court's practice is an interpretation of category «fairness». Courts make different decisions in similar legal relation. As a result, Institute of acquisitive prescription has a lot of collisions. It is associated with an existence of two opposite legal positions of two courts of highest instances. Our task is to choose the most acceptable way of interpretation, which is likely to allow becoming acquisitive prescription more predictable and stable in Ukraine. Our research led us to make some recommendations for law enforcement practice. Courts should note that conscientious possession infers lawful acquisition at the beginning. When factual owner started to use immovable property, he did n't offend law or standards of morality. Moreover, a cognizance about an absence of legal reasons to acquire a property doesn't foreclose fairness. And factual owner must prove that last formal owner hasn't any interests in debatable possession. This is a legal position of Supreme Court of Ukraine, so next court's practice should rely upon it.

Key words: legal possession; former owner; actual possession; the burden of maintaining the property; the court's decision; legal position; collision