

*Мороз М. В.,*

кандидат юридичних наук, доцент, доцент  
кафедри цивільного права № 2 Національного  
юридичного університету імені Ярослава  
Мудрого

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТИТУТУ ПОЗОВНОЇ ДАВНОСТІ ДО ВИМОГ, ЯКІ ВИПЛИВАЮТЬ ІЗ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)**

Досить часто у судовій практиці виникають питання, щодо того, чи застосовуються положення частини 2 статті 786 ЦК України про початок перебігу строку позовної давності виключно до вимог наймача та наймодавця, визначених частиною 1 статті 786 ЦК України, чи початок перебігу строків позовної давності застосовується до всіх вимог наймача та наймодавця, які випливають з договору найму (оренди).

Частиною 1 статті 261 ЦК України встановлено загальне правило визначення початку перебігу строку позовної давності: перебіг позовної давності починається від дня, коли особа дізналася або могла дізнатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Зазначене правило є загальним для визначення початку перебігу позовної давності у всіх цивільних правовідносинах (як у зобов'язальних так і у речових) і не залежно від характеру порушеного права.

У той же час, Закон встановлює цілу низку спеціальних правил про початок перебігу строку позовної давності у тому числі і щодо початку перебігу строку позовної давності у зобов'язаннях у тому разі, коли було порушено строк виконання зобов'язання. Зокрема, частина 5 статті 261 ЦК України встановлює, що за зобов'язаннями з визначеним строком виконання перебіг позовної давності починається зі спливом строку виконання.

За зобов'язаннями, строк виконання яких не визначений або визначений моментом вимоги, перебіг позовної давності починається

від дня, коли у кредитора виникає право пред'явити вимогу про виконання зобов'язання. Якщо боржникові надається пільговий строк для виконання такої вимоги, перебіг позовної давності починається зі спливом цього строку.

Зі змісту наведених норм видно, що логіка законодавця полягає у тому, що початок перебігу строку позовної давності повинен відповідати сутності порушеного права. Як бачимо із загального визначення для початку перебігу строку позовної давності мають значення два чинники: об'єктивний – факт порушення права особи та суб'єктивний – момент, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Початок перебігу позовної давності тісно пов'язаний з правом на позов в матеріальному сенсі. Адже абсурдним би було вважати, що особа знає, що її право є порушеним та порушника цього права, звертається з вимогою про захист порушеного права до суду, а перебіг строку позовної давності не розпочався.

Ця логіка повністю втілена в законі, зокрема, у разі невиконання зобов'язання у належні строки кредитором одразу відомо, що його право порушено, та порушник цього права, а отже строк позовної давності починає перебіг з моменту прострочення боржника.

Так, частиною 7 статті 261 ЦК України встановлено, що винятки з правил, встановлених частинами першою та другою цієї статті, можуть бути встановлені законом, але у той же час Закон не передбачає винятків з правил, встановлених частинами 3, 4, 5 та 6 цієї ж статті. Що узгоджується з тезою про те, що початок перебігу строку позовної давності повинен відповідати сутності порушеного права.

Статтею 786 ЦК України «Позовна давність, що застосовується до вимог, які випливають із договору найму» визначено, що:

1. До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік.

2. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача - з моменту припинення договору найму.

Вважаємо, що положення частини 2 статті 786 ЦК України про початок перебігу строку позовної давності застосовуються виключно до вимог наймача та наймодавця, визначених частиною 1 статті 786 ЦК України. Абсолютно логічним є те, що до вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем. У цьому випадку, як правило, наймодавець може довідатися про пошкодження речі та розмір заподіяних збитків саме з моменту повернення її наймачем, адже Закон не передбачає наявності у наймодавця права контролювати стан речі, переданої наймачеві у найм на протязі строку договору найму. Таким чином, початок перебігу строку позовної давності у даному разі відповідає сутності порушеного права.

У той же час було б не логічним та таким, що протирічить сутності інституту позовної давності розповсюджувати зазначене положення на всі вимоги наймодавця. Йдеться про вимоги щодо стягнення заборгованості з орендної плати, про вимоги наймодавця, щодо сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі і таке інше. Виходячи з сутності цих порушень наймодавець знає або повинен знати про те, що відповідне його право порушене саме з моменту порушення, отже має право на звернення до суду з відповідною вимогою, а отже з цього моменту і повинен обраховуватися початок перебігу строку позовної давності, а не з моменту повернення йому речі наймачем, що повністю узгоджується з сутністю інституту позовної давності та частиною 5 статті 261 ЦК України.

Також є абсолютно логічним те, що до вимог наймача про відшкодування витрат на поліпшення речі перебіг позовної давності починається з моменту припинення договору найму. Адже, по-перше під час, користування річчю вона зношується, а отже зношуються і поліпшення (на момент припинення договору найму залишкова

вартість поліпшень може бути меншою від вартості на момент їх здійснення), по-друге до припинення договору найму наймач користується орендованим майном вилучаючи корисні властивості у тому числі й із здійснених ним поліпшень, сплачуючи орендну плату у тому ж розмірі, що й до їх внесення. У майнову ж сферу наймодавця ці поліпшення переходять лише після припинення договору найму. Момент же припинення договору найму повністю залежить від волі сторін (вони можуть продовжити свої відносини). А отже не має підстав надавати наймачеві право, а на наймодавця покласти обов'язок щодо відшкодування витрат на поліпшення речі до припинення договору найму.

У цьому випадку, як правило, наймодавець може довідатися про обсяг витрат на поліпшення речі, які йому потрібно відшкодувати саме з моменту припинення договору найму, з цього моменту він може вимагати повернення йому речі включаючи і її поліпшення, а отже набуваючи ці поліпшення до своєї майнової сфери повинен відшкодувати їх вартість. Наймач же має право вимагати відшкодування вартості поліпшень з моменту виникнення обов'язку наймодавця їх здійснити, тобто з моменту припинення договору найму. Таким чином, початок перебігу строку позовної давності у даному разі відповідає сутності порушеного права.

У той же час було б не логічним та таким, що протирічить сутності інституту позовної давності розповсюджувати зазначене положення на всі вимоги наймача. Йдеться про вимоги щодо відшкодування збитків завданих затримкою передання майна наймодавцем, про вимоги, щодо відшкодування вартості капітального ремонту здійсненого наймачем, якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов і таке інше. Виходячи з сутності цих порушень наймач знає або повинен знати про те, що відповідне його право порушене саме з моменту порушення, отже має право на звернення до суду з відповідною вимогою, а отже з цього моменту і повинен обраховуватися початок перебігу строку позовної давності, а не з моменту припинення договору найму, що повністю узгоджується з сутністю інституту позовної давності та частиною 5 статті 261 ЦК України.