

## ПОРІВНЯЛЬНА ЦИВІЛІСТИКА

УДК 349.414

**Харитоновна Тетяна Євгенівна,**

к.ю.н., доцент, докторант кафедри аграрного, земельного та екологічного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»

### ПРАВА НА ЧУЖУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У ЮРИДИЧНІЙ РОМАНІСТИЦІ

**Постановка проблеми.** Проблема визначення поняття та характеристики категорії прав на чужу земельну ділянку є досить складною як з точки зору загальної теорії права, так і з погляду цивільного та земельного права.

То ж природним є те, що на всіх етапах розвитку юридичної науки цим питанням приділялася значна увага як у контексті дослідження загальних проблем визначення поняття та встановлення сутності прав на чужі речі, зокрема, на чужу земельну ділянку, так і у тих наукових розвідках, спеціальним предметом яких були власне окремі види таких прав як правова категорія, співвідношення останніх з іншими речовими правами на чуже майно. Враховуючи ту обставину, що радянська та пострадянська правова наука значною мірою ґрунтується на традиціях юриспруденції, сформованих ще в часи існування Російської імперії, на підґрунті тих знань, що сформувалися саме у юридичній романістиці, тут мають бути враховані також і здобутки науковців як тієї доби, так і більш пізнього часу.

**Метою статті** є огляд літератури та з'ясування стану дослідження відповідної проблематики, який має здійснюватися з врахуванням генезису даного правового явища, від початку його формування і до розуміння правознавцями сьогодення. Тому дослідження формування інституту прав на чужу земельну ділянку буде здійснюватися з врахуванням історичного методу, при якому правовий розвиток постає як послідовний процес односпрямованих дій, що у контексті даного дослідження є вкрай важливим.

**Виклад основного матеріалу.** Аналізуючи погляди правознавців Російської імперії стосовно визначення поняття та сутності прав на чужі речі взагалі, можна зробити висновок, що найбільший розвиток ці дослідження отримали у контексті досліджень римського права юристами-романістами тієї доби та більш пізнього часу.

Зокрема, правам на чужі речі, з позиції розгляду загальних тенденцій розвитку римського права присвячені праці Б. Віндшейда [1], Г. Дернбурга [2], Д.Д. Гримма [3], М.І. Нерсесова [4], К. Сальковського [5], К.Ф. Чиларжа [6], Г. Пухти [7], І.Б. Новицького та І.С. Перетерського [8], І.О. Покровського [9], В.М. Хвостова [10], О.А. Підпригори [11], Є.О. Харитоновна [12], Д.В. Дождева [13], З.М. Черниловського [14] І.Пухана та М. Поленак-Акимовської [15] та ін., що дозволяє скласти певне уявлення про чинники появи аналізованого інституту, його сутність та особливості на різних етапах існування римського права, до того ж автори постійно звертаються до першоджерел.

І.О. Покровський, досліджуючи історію римського права у однойменній фундаментальній праці, звертається до чинників появи прав на чужі речі, найпершим з них за появою вважаючи сервітути, а саме предіальні сервітути (дорожні, водні), до яких згодом приєднуються сільські, а потім і міські сервітути. Саме вони, на думку науковця, поклали початок класичної теорії сервітутів і саме їм належать так звані «заповіді» римського сервітутного права: *nulli res sua servit* (не може бути сервітуту на власну річ, внаслідок чого при злитті, хоча б на короткий термін *praedium dominans* і *pr.serviens*, в одних руках, сервітут погашається – *confusio*), «*servitis servitutis esse non potest*» (не може бути сервітуту на сервітут, наприклад, довічного користування правом проїзду) і «*servitus in faciendo consistere non potest*» (не може бути сервітуту, який зобов'язував би власника *praedium serviens* до якихось позитивних дій; сервітут може полягати лише *in patiendo* – в обов'язку терпіти щось, наприклад, проїзд, – або *in non faciendo* – в обов'язку не робити чогось, наприклад, не затуляти світла або виду) [16, с. 346-347].

В «Історії Римського права» В.М. Хвостов зазначає, що сервітути, які мали місце на початку свого існування, ще не були правом користування чужою

річчю, а розглядалися просто як права на частини чужої речі; предметом сервітуту вважалася та частина чужої речі, якою мав користуватися суб'єкт сервітутного права для здійснення свого панування. При такому розумінні сервітуту ще не було проведено належної межі між правом власності і правом сервітутним; сервітут був чимось подібним до права власності на частину чужої речі. Звичайно, це стосується предіальних сервітутів, які з'явилися першими. Після появи особистих сервітутів, а також багатьох інших предіальних сервітутів, крім дорожніх та сільських, які вже не мали зв'язку з якоюсь частиною чужої речі, сервітут став визнаватися не правом на частину чужої речі, а правом користування чужою річчю у певному відношенні [17, с. 113-114].

Характеризуючи права на чужі речі у контексті дослідження римського права, і зазначаючи, що не можна мати права власності на будівлю, не маючи права власності на землю, на якій його зведено, В.М. Хвостов зазначає, що римське право знає таке речове право, як право користування чужою землею, яке надає можливість мати на чужій землі будинок і передавати його у спадок. Це спадкове і відчужуване право користуватися будинком, зведеним на чужій землі, яке має речовий захист, називається суперфіцієм. Суперфіцій можливий як щодо будинку, який вже існує, так і відносно того, що має бути збудований [18, с. 324].

Також у курсі історії римського права досліджено генезу прав на чужі речі ще одним видатним науковцем – М.П. Боголеповим, який чинником появи цієї категорії прав вважав, насамперед, потреби землевласників у деяких властивостях, сторонах земельної власності іншої особи. Права на чужі речі зароджуються у другому періоді (перша половина республіки) і формуються остаточно у п'ятому періоді (друга половина імперії до Юстиніана включно) [19, с. 147-155, 379-394, 469-475].

Велику увагу дослідженню сервітутного права приділено у наукових розвідках Д.Д. Гримма, який розвиває основні положення сервітутного права, відносячи до них: а) «*servitus in faciendo consistere non potest*», тобто, зміст сервітутів не може зобов'язувати власника самому виконувати будь-що, *facere*; вони мають полягати лише в тому, щоби власник був зобов'язаний терпіти (*pati*) певні акти користування з боку іншої особи або утримуватися самому (*non facere*) від певних актів користування своєю річчю: виняток складає лише *servitus oneris ferendi*; б) «*nulli res sua servit*», тобто ніхто не може мати сервітутного права на власну річ, бо власність як більш повне право поглинає сервітут: внаслідок цього сервітут відносно даної речі припиняється, якщо управомочена особа набуває право власності на неї; в) «*servitis servitutis esse non potest*», тобто сервітут не може бути об'єктом нового сервітуту, на-

приклад, не можна зробити когось узуфруктуарієм дорожнього права, *jus itinervis*; власне, цей принцип пізніше почали обходити; г) сервітут має бути чимось вигідним, корисним для повноваженої особи, ця особа має бути зацікавлена в існуванні сервітуту, внаслідок чого не допускається встановлення сервітуту заради однієї забаганки; д) сервітуту, крім *usufructus*, суть права неподільні [20, с. 264].

С.О. Муромцев, наводячи визначення і характеристику прав на чужі речі за римським правом, запропоновані видатним німецьким пандектисом Г.Ф. Пухтою, вносить у це визначення певні корективи, пов'язані з розумінням подальшої передачі прав, що дозволяє більш вірно розуміти природу прав на чужі речі [21, с. 614].

Досить детально сутність прав на чужі речі за римським приватним правом досліджено І.Б. Новицьким, який зазначав, що крім права власності до речових та абсолютних прав належали у Римі також права на чужі речі (*jura in re aliena*). Оскільки це були права на речі, що належали іншим особам (власникам), то зрозуміло, що особа, яка мала це право на чужу річ, не могла мати таких самих широких повноважень, як і власник, який міг за римським правом робити зі своєю річчю все, що хотів за винятком того, що йому прямо забороняв закон. Найважливішими правами на чужі речі були так звані сервітутні права (або сервітуту), які полягали у праві однієї особи користуватися (у якомусь одному певному відношенні або в декількох відношеннях), річчю, що належала іншій особі. До прав на чужі речі належали також емфітевзис та суперфіцій і заставне право.

Говорячи про сервітуту, І.Б. Новицький стверджував, що необхідність цієї категорії прав була особливо очевидно внаслідок існування приватної власності на землю [22, с. 101-102].

Загалом права на чужі речі за римським приватним правом, як уже зазначалось, досліджують всі романісти як дорадянської, так і радянської та пострадянської доби [23, с. 219-235], деколи під різним кутом зору.

Так, Д.В. Дождєв зазначає, що співставлення прав на чужі речі з модельним речовим правом – правом власності вплинуло на поширення у цивілістиці розуміння спеціальних речових прав як обмежених або парциарних (часткових), але ці права є самоцінними. Їх специфіка полягає в тому, що вони не конкурують з правом власності (хоча і можуть обмежувати повноваження власника) і навіть передбачають наявність власності іншої особи на ту саму річ, чому і мають назву прав на чужі речі. У римській юридичній науці, як зазначає науковець, термін «*jura in re aliena*» застосовувався виключно до земельних сервітутів (*jura praediorum*), узуфрукт та інші права користування річчю (обмежені права

на споживчу вартість речі) розглядалися як особисті сервітути (*servitus personarum*) лише у структурі юстиніанівської компіляції [24, с. 444].

Але всі вони сходяться на тому, що зазначений інститут є важливим і відповідні відносини регулювалися у Стародавньому Римі дуже ретельно.

Останніми роками з'являється певна кількість праць іноземних романістів, які у курсі римського приватного права розглядають питання земельних сервітутів.

Відповідно до позиції І. Пухан та М. Поленак-Акимовської, *jure in re aliena* були такими обмеженнями прав окремих власників, котрі встановлювалися або угодою, або якимсь іншим чином, коли невластники, індивідуально чи навіть опосередковано отримували право повністю або частково впливати на чужу річ (*jus in re aliena*) та могли захищати це право не лише від третіх осіб, але і від самих власників – *erga omnes* [25, с. 176-177].

Характеризуючи права на чужі речі, Чезаре Санфіліпо зазначає, що, на відміну від права власності, всі інші речові права, попри те, що їх об'єктом є річ, котра належить іншій особі (чому вони і мають назву «речових прав на чужу річ» або *jura in re aliena*), надають своєму носію лише деякі певно визначені повноваження, що пояснює їх назву як «обмежених речових прав» або «парциарних». Серед прав, що належать до цього типу, він називає земельні сервітути, узурфрукт та аналогічні права, емфітевзис та суперфіцій, які відносяться ним до «речових прав користування», а також заставу та іпотеку як «заставні речові права» [26, с. 157].

Мануель Хесус Гарсія Гаррідо у своїй праці з римського права говорить про земельні сервітути як про права земельних ділянок (*jura praediorum*) [27, с. 374], аналізуючи їх основні види: сільські та міські земельні сервітути.

Інший дослідник – Дженнаро Франкозі – досліджуючи чинники виникнення прав на чужі речі, дохо-

дить висновку про те, що далеко не одразу, а внаслідок взаємовпливу двох типів відносин (сільських та міських земельних сервітутів), юриспруденція стала звертати увагу не на річ, а на право власника пануючої ділянки і створила, таким чином, єдину категорію земельних сервітутів. Ці сервітути у римському праві відповідали принципу типовості, ослаблення якого було обумовлено так званим *modus servitutis*, тобто, встановленням порядку виконання сервітутів [28, с. 326-327].

Досить детальну увагу він приділяє і праву суперфіції та емфітевзису як правам на чужі речі.

Розглядаються іноземними дослідниками також окремі види прав на чужі речі за римським правом. І хоча ці дослідження, зазвичай, мають досить детальний характер, кількість видань не можна визнати занадто великою. Так, у 1965 році виходить друком книжка італійського романіста Ф. Пасторі, спеціально присвячена суперфіцію за римським правом [29], більш ніж через десять років з'являється ще одне видання, де розглядалися характерні риси суперфіцію за греко-римським правом [30], і з перервою ще майже в десять – праця, присвячена спеціальному питанню – позовному захисту прав учасників даних відносин [31].

Цим перелік доступних джерел з інформацією про дослідження суперфіцію за римським правом на різних етапах його розвитку практично вичерпується.

**Висновки.** Таким чином, у всіх досліджуваних та інших працях такого плану основні положення про права на чужі речі та їхні різновиди викладено, як уже зазначалось, з використанням першоджерел, у їх «первісному» вигляді (тобто, такими, які вони були саме за римським правом, без подальших модифікацій) і є підґрунтям для подальших досліджень відповідної категорії у працях цивілістів і науковців-фахівців з земельного права.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Виндшейд Б. Учебник пандектного права. Общая часть. – СПб, 1874.
2. Дернбург Г. Пандекты. Вещное право. – М., 1905.
3. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права: Пособие для слушателей. – 2-е изд., испр. и доп. – СПб. : Типография М.М. Стасюлевича, 1909.
4. Нерсесов Н.И. Римское вещное право. – М., 1894, 1896.
5. Сальковский К. Институции. Основы системы и истории римского гражданского права. – Киев, 1910.
6. Чиларж К.Ф. Учебник институций римского права. – М., 1901.
7. Пухта Г. Курс римского гражданского права / Пер. с нем. – М., 1874.
8. Римское частное право : Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. – М., 1948; 1993; 1995; 1997.
9. Покровский И.А. История римского права. – СПб., 1998.
10. Хвостов В.М. История римского права. – М., 1910.
11. Підпригора О.А. Основи римського приватного права. – К., 1995, 1997.
12. Харитонов Е.О. Основы римского частного права. – Р / Д., 1999.
13. Дождев Д.В. Римское частное право. – М., 1996.
14. Черниловский З.М. Римское частное право. – М., 1997.
15. Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право. – М., 1999.

16. Покровський І.А. Історія Римського права. – Іздание 2-ое, исправленное и дополненное. – Петроградъ : Издание Юридического книжного склада «Право», 1915.
17. Хвостов В.М. Історія римського права. Посібник кь лекціямь. Пятое издание (исправленное и дополненное). – Москва : Издание Т-ва И.Д. Сытина, 1910.
18. Хвостов В.М. Система римского права : Учебник. – М., 1996.
19. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права / Под редакцией и с предисловием В.А. Томсинова. – М. : Зерцало, 2004.
20. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права / Под редакцией и с предисловием В.А. Томсинова. – М. : Издательство «Зерцало», 2003.
21. Муромцев С.А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву. – М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 2004.
22. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1960.
23. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. – М.: Юридическое издательство Министерства юстиции СССР, 1948.
24. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общ.ред. акад. РАН, д.ю.н., проф. В.С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм.и доп. – М. : НОРМА, 2006.
25. Пухан И. Поленак-Акимовская М. : Римское право. – М., 1999.
26. Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права : Учебник / Под ред. Д.В. Дождева. – М. : Издательство БЕК, 2000.
27. Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, мски, институты / Перевод с испанского; Отв.ред. Л.Л. Кофанов. – М. : Статут, 2005.
28. Франчози Дж. Институционный курс римского права / Перевод с итальянского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. – М. : Статут, 2004.
29. Pastori F. La superficie nel diritto romano. – Milano, 1965.
30. Sitzia F. Studi sulla superficie in epoca giustiniana. – Milano, 1979.
31. Pastori R. Sulla struttura dell “actio de superficie” // Studi A. Biscardi, VI. – Milano, 1987. – P. 325-353.

**Харитоновна Тетяна Євгеніївна**

#### **ПРАВА НА ЧУЖУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У ЮРИДИЧНІЙ РОМАНІСТИЦІ**

Стаття присвячена огляду літератури та з'ясуванню стану дослідження права на чужу земельну ділянку. Огляд здійснювався з врахуванням генезису даного правового явища, від початку його формування і до розуміння правознавцями сьогодення, у зв'язку з чим застосовувався історичний метод, при якому правовий розвиток постає як послідовний процес односпрямованих дій.

**Ключові слова:** право на чужу земельну ділянку, сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

**Харитоновна Татьяна Евгениевна**

#### **ПРАВА НА ЧУЖОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ЮРИДИЧЕСКОЙ РОМАНИСТИКЕ**

Статья посвящена обзору литературы и выяснению состояния исследования права на чужой земельный участок. Обзор осуществлялся с учетом генезиса данного правового явления, от начала его формирования и до толкования правоведами настоящего, в связи с чем применялся исторический метод, при котором правовое развитие выступает как последовательный процесс однонаправленных действий.

**Ключевые слова:** право на чужой земельный участок, сервитут, эмфитевзис, суперфиций.

**Kharitonova Tetiana Yevhenivna**

#### **THE RIGHT TO SOMEONE ELSE'S LAND IN THE LEGAL ROMANIST**

The article is devoted to a literature review and clarify the status of the study of law in a foreign land. Survey carried out in view of the genesis of this legal phenomenon from the beginning of its formation and to understand lawyers present, because of the more used the historical method, in which the legal development appears as a sequential process unidirectional action.

**Keywords:** the right to someone else's land, servitut, emphyteusis, superficies.