

платіж на початку його використання не визнавався орендною платою, а мав публічно-правовий характер особливого збору на користь державної скарбниці [6, с. 327]. Так, в одному з оповідань Тіта Лівія (59 р. до н.е. – 17 р. н.е.) згадується, що фінансові ускладнення, що настали для римського уряду після другої Пунічної війни (218-201 рр. до н.е.) змусили його звернутися до приватних кредиторів, які раніше надали грошову позику на ведення війни з Карфагеном, з пропозицією взяти громадську землю (*ager publicus*) на наступних умовах: земля залишається у кредиторів, які повинні будуть платити невелику суму не у вигляді орендної плати, а лише на підтвердження належності землі державі. Після того як держава знову стане заможною, кредитори вправі будуть (але не зобов'язані) повернути землю і отримати свої гроші [7, с. 464].

З часом інститут емфітевзису розвинувся і почав охоплювати вже приватні землі. У часи Юстиніана, емфітевзис став довгостроковою (вічною) спадковою орендою землі – *ius emphyteuticum*. Відповідно за римським правом розрізняли світські та церковні *emphyteuses*, з огляду на те, хто був власником землі. Ці правила були прототипом пізніше сформованого римського інституту емфітевзису, який проіснував у римському праві до падіння Імперії. Емфітевзис широко використовувався наприкінці Імперії з метою підтримки сільського господарства Стародавнього Риму, і поклав основу для римського колонату і відносин середньовічного феодалізму [8, с. 889].

За часів імперії всі громадські землі перейшли у приватну власність імператорів, а право *ager vectigalis* в цю епоху одержало назву *ius perpetuum*.

У республіканську епоху право *in agro vectigali* було поширене головним чином серед дрібних орендарів, однак за часів Імперії у користування на підставі емфітевзису передавалися земельні ділянки з великих земельних фондів. З плином часу (до кінця V і поч. VI ст.) форми *ius in agro vectigali* та *ius perpetuum* злилися у єдине право емфітевзису – *emphyteusis* (D. 6.3) [9, с. 281]. З IV ст. н.е. *agri vectigales* втратили остаточно своє самостійне існування, а в законах цей термін вже не зустрічався [10].

Слід зазначити, що більшість дослідників емфітевзису за римським правом визначають емфітевзис у якості договору. Так, Грегорі Ром вказує, що емфітевзис це договір, відповідно до якого власник передає земельну ділянку у користування емфітевті (*emphyteuta*) безстроково або на певний строк в обмін за дуже низьку плату [11, с. 190].

Лаконічно визначає емфітевзис Д.Д. Грім: «*emphyteusis* є спадковою орендою римського права», і однозначно зазначає, що до появи преторського права, емфітевзис не наділявся рисами речового права [12, с. 140].

В.М. Хвостов називає емфітевзисом «довгострокову оренду необроблених ділянок землі» [12]. До характеристики емфітевзису як договору деякі автори додають вказівку на спадковий характер цього права. Зокрема, Р. Зом називає емфітевзис «римською спадковою орендою» [13, с. 129]. У дослідженнях інших авторів уточнюється предмет емфітевзису. Так, М. Бартошек визначає предметом емфітевзису польові земельні ділянки» [14, с. 120]. Інші дослідники римського емфітевзису вважають його різновидом «довгострокової оренди землі» [15, с. 187].

У зазначених визначеннях емфітевзису відображується історичне виникнення досліджуваного явища в якості договірної конструкції із поетапним наділенням емфітевзису рисами речово-правового інституту. Підтвердження зазначеної тези знаходить своє відображення у працях С.А. Муромцева, який зазначає, що в римському праві періоду кінця імперії відносини оренди землі набули речового характеру [16].

В той же час, у романістичній літературі наявні «змішані» визначення емфітевзису із зазначенням його речово-правової природи. Зокрема, В.В. Єфімов у своєму дослідженні вважає емфітевзис «речовим, повним, відчужуваним і спадковим правом користування землею та її плодами за оренду плату з обов'язком не погіршувати мастку» [17, с. 24]. Тобто, починає автор визначати емфітевзис у якості речового права, але однаково зводить його природу до зобов'язально-правової із обов'язком сплати орендної плати.

«Змішане» визначення емфітевзису зустрічаємо й у Словарі грецької та римської античності. Тут емфітевзис визначається як довічне та успадковане право користуватися чужими сільськогосподарськими землями на умовах сплати фіксованої ренти (канону) її володільцеві або власнику [18].

Такий самий підхід до визначення емфітевзису знаходимо й у Г. Дербурга. Дослідник зазначає, що емфітевтичні права – суть речових прав спадкової оренди, які ґрунтуються на засадах римського законного нормального статуту про права та обов'язки емфітевта [2, с. 264]. У зазначеному визначенні акцент зроблено на тому, що емфітевзис є набором специфічних речових прав у договорі оренди, обумовлених її спадковим характером.

У визначенні, наданим Г.Ф. Пухтою емфітевзис представлено як «право на призначену для землеробства земельну ділянку, з владою повного

договору про емфітевзис, однак не могла бути сутнісною характеристикою емфітевзису як речового права.

По-сьоме, строк не є змістовною характеристикою відносин емфітевзису, оскільки будь-яке речове право не може бути обмежене у часі. Емфітевзис за своєю сутністю розрахований на тривалий характер правовідносин, тому стосовно емфітевзису використовується така характеристика, як «вічний» характер цього права. Хоча, у джерелах римського права зустрічається висловлювання, що емфітевзис не може перевищувати двох тисяч років [4, с. 160].

По-восьме, емфітевзис встановлювався на підставі договору, судового рішення (*adiudicatio*) або заповіту. При цьому встановлення вектигального права не вимагало особливого речового акту, який би полягав у *mancipatio* (*in iure cessio*) або в простій передачі речі (*traditio*). Тому договір про встановлення *ius in agro vectigali* слід визнавати консенсуальним [27, р. 453].

Сторонами договору про емфітевзис були власник землі – *dominus emphyteuseos* та платник конону – *emphyteuta* (емфітевта). Предмет договору про емфітевзис мав назву *ager vectigalis s. emphyteuticarius*. Для договору про емфітевзис закон не висував вимог щодо певної форми, лише стосовно церковних земель був потрібний письмовий акт, що полягав у підписанні двох примірників контракту. Якщо договір містив умови, які суперечили загальним положенням про емфітевзис, то письмова форма вимагалася також і для світських емфітевзисів.

Емфітевтичне право встановлювалося також за допомогою судового рішення (*adiudicatio*), якщо при поділі спільного майна право власності передавалося одній особі, а право довічного користування – іншому суб'єкту (винятковий випадок, коли суддя створював нове *ius in re*) [28, с. 480; 29, с. 480; 2, с. 185].

Емфітевзис також виникав шляхом встановлення заповідального відказу у заповіті (*legatum*), який частіше за все встановлювався на користь Церкви.

Отже, емфітевзис за римським приватним правом є речовим, спадковим, оплатним, відчужуванним правом користування чужою земельною ділянкою для її сільськогосподарської обробки (господарювання).

Емфітевтичне речове право включає у себе відносини емфітевти з річчю (земельною ділянкою). Водночас, емфітевта має цивільні права та обов'язки, що впливають із зобов'язання, яке встановлюється між ним і власником землі. Зокрема, емфітевта зобов'язувався не погіршувати

стан землі та вчиняти дії з метою її поліпшення. Обов'язки емфітевти детально обумовлювалися у договорі про емфітевзис. Так, у договорі могли зазначатися кількість та види культур для вирощування на земельній ділянці, а також можливість зведення сільськогосподарських будівель.

Користування земельною ділянкою на підставі емфітевзису було зазвичай безстроковим або встановлювалося на дуже тривалий строк.

Права емфітевти щодо земельної ділянки були майже такі самі як у власника. Він навіть мав право змінювати основне призначення земельної ділянки, тільки якщо це не погіршувало її стану [12, с. 370]. У зв'язку із зазначеним, у джерелах римського права давалося пояснення стосовно покладення ризику випадкової загибелі речі (*periculum*): «емфітевта не повинен страждати від загибелі речі подібно до власника, ані бути абсолютно вільним від збитків подібно орендарю, однак він зобов'язаний нести відповідальність лише за погіршення речі (l. 3.24.3)» [20, с. 457].

У романістичній літературі зустрічається спірна точка зору стосовно того, що емфітевта повинен не лише не погіршувати, однак навіть «поліпшувати чуже нерухоме майно» [29, с. 199]. Ця позиція автора є спірною, оскільки в джерелах римського права відсутнє її підтвердження.

Окрім зазначеного права, емфітевта наділений повноваженнями щодо передачі свого права на земельну ділянку у спадщину (*mortis causa*). Можливість спадкового правоприємства підвищувала зацікавленість емфітевти в якісній обробці землі та забезпечувало стабільність статусу емфітевти, його впевненість у майбутньому. Емфітевта також був наділений можливістю відчуження свого права за договором купівлі-продажу чи дарування (*inter vivos*). При чому відчуженню підлягало лише емфітевтичне право, а не сама земельна ділянка. Воно передавалося іншому суб'єкту на обумовлених умовах та за певними, законодавчо встановленими правилами. Наявність особливих правил відчуження емфітевзису свідчило про обмеження в розпорядчих можливостях суб'єкта даного права. Самі правила формулювали обов'язки емфітевти по відношенню до власника землі. Власнику належало право першої купівлі (*ius protimeseos*, право переважної покупки) і право на лауденіум (*laudemium*), що становило 2% отриманої покупної суми від продажу права третій особі. Емфітевта зобов'язувався повідомляти власника про майбутній продаж і умови продажу. В якості обов'язкової умови, емфітевта мав зазначити реальну ціну запропонованого на продаж права. Власник міг відмовити емфітевті лише за наявності поважної причини. Наприклад, якщо власник вбачав нена-

дійність набувача. Право першої покупки припинялося після спливу двох місяців після повідомлення емфітевтою про відчуження права *inter vivos*.

Емфітевта вправі заручитися порукою або робити заклад права користування земельною ділянкою [30, с. 215-233]. Також він може встановлювати сервітут щодо земельної ділянки протягом строку дії договору про емфітевзис. Зазначені правомочності зближували емфітевзис з правом власності, оскільки надавали можливість розпорядження своїми правами. Однак, права емфітевти були дещо обмежені порівняно із правами власника хоча б у тому, що у разі виявлення скарбу право на нього мав власник землі.

Емфітевта набував право на плоди землі та інші доходи *per separationem* (D.22.1.25.1). Плодами – *fructus* – називались ті речі, які регулярно отримують з іншої речі внаслідок її експлуатації. У романістичній літературі обговорюється питання хто має право власності на плоди, що відокремились від головної речі і стали самостійними речами: власник речі, що дає плоди, чи інша особа? [13, с. 280]. У Дигестах та Інституціях Юстиніана існує відповідь на це питання, відповідно до якої плоди мають ставати власністю власника головної речі з моменту відокремлення від неї – *separatio* (D.6.1.5.2.; I. 2.1.19). Однак, у випадку знаходження речі у добросовісного володільця (*посессора*), її плоди з моменту відокремлення стають його власністю.

У цілому, можливість одержання емфітевтою плодів речі сама по собі забезпечувала стимул до ефективної праці на земельній ділянці.

На емфітевта покладался обов'язок щодо сплати оброку, канону (*canon*), пенсії (*pensio*), редитума (*reditum*) [31, с. 181-182], вектігала (*vectigal*) як грошима, так і в натурі (наприклад одержаною продукцією). Плата за право користування землею була досить незначною, принаймні, нижче орендної. Крім того, на перших порах власник міг взагалі звільнити емфітевта від будь-якої плати з урахуванням необхідності значних вкладень у необроблені та занедбані земельні ділянки. При невиконанні обов'язку з оплати протягом певного періоду в залежності від виду власності емфітевті погрожували несприятливі наслідки у формі припинення самого права. За римським правом емфітевта не мав можливості вимагати зниження плати за землю (*remissio mercedis*) у разі часткового знищення земельної ділянки чи її псування [2, с. 260]. Зазначене пояснюється тим фактом, що розмір плати за емфітевзис (канон) зазвичай встановлювався у мінімальному розмірі і нижче за звичайну орендну ставку.

Емфітевтичне право передбачало виконання публічних обов'язків, тобто сплату податків. Цей обов'язок, хоча і був встановлений у відношенні держави, однак стосувався певним чином і власника. Емфітевта зобов'язувався надавати власнику квитанції про оплату необхідних земельних податків. Несплата податків могла спричинити втрату емфітевтичного права [25].

Також емфітевта наділений правом використовувати усі володільницькі засоби захисту свого права на земельну ділянку (*actiones utiles*). Він міг застосувати негаторний і віндикаційний позови, позов про заборону, про ліквідацію споруди на сусідній земельній ділянці, про проведення кордонів між сусідніми земельними ділянками, про збір дощової води і інш.

З іншого боку, однак, права, що випливають з договору про емфітевзис істотно відрізнялися від прав власника земельної ділянки. Наприклад, *emphyteuta*, зобов'язаний був одержати дозвіл власника (*Dominus*) на передачу своїх прав третій особі. Також, *emphyteuta* зобов'язаний був сплачувати орендну плату за землю на відміну від землевласників. Саме через обов'язок сплати орендних платежів емфітевзис дещо нагадував більш поширену у повсякденному житті оренду землі. Тим не менш, права та обов'язки *emphyteuta* дуже відрізнялися від статусу орендаря. *Emphyteuta* був зобов'язаний сплачувати всі податки на землю і робити необхідні поліпшення предмету емфітевзису за свій рахунок. Договір про емфітевзис створював речові права слідування на відміну від зобов'язальних прав, що виникали із стандартного договору оренди.

Право користування земельною ділянкою на підставі емфітевзису припинялося у наступних випадках: по-перше, якщо *emphyteuta* не сплачував орендні та інші платежі протягом певного строку (три роки несплати *canon*'а на приватних землях чи два роки – на церковних землях (Nov. 7. C. 3.2)), по-друге, якщо *emphyteuta* спричинив погіршення якості землі, по-третє, у разі продажу емфітевтичного права третій особі без повідомлення власника землі чи до спливу двомісячного строку, по-четверте, у випадку набуття прав власності на земельну ділянку третьою особою за давністю володіння (*usucapio*), по-п'яте, емфітевзис припинявся із закінченням його строку або у разі повного знищення земельної ділянки, переходу його до категорії *res extra commercium* (речей вилучених із обігу), окупації майна ворогом тощо.

У разі смерті емфітевти, який не мав спадкоємців, емфітевзис в якості відумерлої спадщини (*bonus vacans*) переходив до держави (належав *фіску*), і припинявся лише в тому випадку, якщо

скарбниця не скористається своїм правом протягом чотирьох років після відкриття спадщини.

Загальні підстави припинення речових прав на чуже майно також були дійсні і для емфітевзису, а саме: а) *confusio* (у випадку, коли право власності на землю переходило до емфітевти); б) *consolidatio* (коли право орендаря переходило до господаря ділянки); в) за добровільною згодою сторін [26, с. 97].

Крім того, сторони договору про емфітевзис могли передбачити інші підстави припинення емфітевзису. Так, емфітевта мав право відмовитися від емфітевзису у будь-який час. Однак, як вважає В.М. Хвостов, одностороння відмова від емфітевзиса, скоріш за все, не мала сили, оскільки римський уряд негативно ставився до припинення відносин

емфітевзису через загрозу у такому випадку запус-тіння земель [13, с. 323]. Тому безадресна відмова від емфітевзису не була можливою.

Висновки. У результаті проведеного аналізу положень першоджерел римського права та романистичної літератури можна зробити висновок про юридичну природу емфітевзису як речового права на чуже майно, який у своєму розвитку пройшов еволюцію від зобов'язального права оренди до відчужуваного, довічного та спадкового права користування чужим майном за визначену плату. На прикладі емфітевзису нам вдалося показати взаємопов'язаність зобов'язальних та речових прав та відслідкувати наявну у римському праві історичну тенденцію до встановлення обмежень права власності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М. : Статут, 1998. – 353 с.
2. Дернбург Г. Пандекты. Т. 1. Ч. 2. : Вещное право / Генрих Дернбург; пер. с нем. А.Ю. Блоха [и др.]; под ред. А.Ф. Мейендорфа. – [6-е изд., испр.] – СПб. : [б.н.], 1905. – 364 с.
3. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права : учебн. / И.Б. Новицкий. – М. : Государственное издательство юридической литературы, 1960. – 240 с.
4. Подопригора А.А. Основы римского гражданского права : учеб. пособ. / А.А. Подопригора. – [2-е изд., перераб.]. – К. : Вентури, 1995. – 288 с.
5. Копылов А.В. Вещные права на землю / А.В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 254 с.
6. Гревс И.М. Очерки из истории римского землевладения (преимущественно во времена Империи) / И.М. Гревс. – Т. 1 – СПб., 1899.
7. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права : пособ. к лекц. / Н.П. Боголепов. – М. : Зерцало, 1907. – 256 с.
8. Брокгауз Ф.А. Энциклопедический словарь / Ф.А. Брокгауз, И.А. Эфрон. – М. : Русское слово, 1996. – 5547 с.
9. Памятники римского права : Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – пер. с латинского. – М. : Зерцало, 1997. – 608 с.
10. Римское частное право : учебн. / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 1999. – 512 с.
11. Gregory W. Rome An elegy for emphyteusis // Civil law commentaries. Vol. 1. – Winter 2008.
12. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права / Под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. – М. : Издат. Зерцало, 2003. – 496 с.
13. Хвостов В.М. История римского права / В.М. Хвостов. – М. : Типография Т-ва И.Д.Сытина, 1907. – 463 с.
14. Зом Р. Институции. История и системы римского гражданского права. Ч. 2. / Р. Зом. – Сергиев Посад, 1916. – 324 с.
15. Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения): пер. с чеш / М. Бартошек. – М., 1989. – 448 с.
16. Пухан И. Римское право (базовый учебник) / И. Пухан, М. Поленак–Акимовская. – М., 1999. – 414 с.
17. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима / С.А. Муромцев. – М., 1883. – 560 с.
18. Ефимов В.В. Догма римского права. Т.1. : Общая часть. Вещное право / В.В. Ефимов. – Пг., 1918. – 244 с.
19. William Smith, LLD, William Wayte, G. E. Marindin. A Dictionary of Greek and Roman Antiquities. – London. Albemarle Street. John Murray. – 1890.
20. Пухта Г.Ф. Курс римского гражданского права. Т.1. / Г.Ф. Пухта. – М., 1874. – 550 с.
21. Барон Ю. Система римского гражданского права / Ю. Барон. – СПб., 2005. – 1100 с.
22. Чиларж К.Ф. Учебник институций римского права / К.Ф. Чиларж. – М., 1906. – 498 с.
23. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебн. / Под ред. Д.В. Дождева. – М. : БЕК, 2000. – 400 с.
24. Иоффе О.С. Основы римского гражданского права / О.С. Иоффе В.А. Мусин. – Ленинград: Из-во Ленинградского ун-та. – 1975. – 156 с.
25. Гарбовский А.И. Римский эмфитевзис как вещное право / А.И. Гарбовский, Л.В. Щенникова // Вестник Пермского университета: Научный журнал. – 2010. – Выпуск 2 (8). – С.99-105
26. Копылов А.В. Вещные права на землю / А.В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 254 с.
27. Girard P.F. Diritto romano. – S.l., 1909. – P. 453.
28. Азаревиц Д.И. Система римского права / Д.И. Азаревиц. – Т. 2. Часть. 1. – Варшава, 1888. – 534 с.
29. Рождественский Н. Римское гражданское право / Н. Рождественский. – Т. 2. – СПб., 1830. – 719 с.
30. Дыдынский Ф. Залог по римскому праву / Ф. Дыдынский. – Варшава: Тип. С. Ольгебранда, 1872. – 292 с.
31. Нерсесов Н.И. Римское вещное право / Н.И. Нерсесов. – М., 1896. – 185 с.

Сліпченко Олена Ігорівна

ЕМФІТЕВЗИС ЗА РИМСЬКИМ ПРИВАТНИМ ПРАВОМ

У статті розглядаються особливості правового регулювання емфітевзису за римським приватним правом. Автором досліджено походження, ознаки та особливості емфітевзису за римським приватним правом, визначено його поняття та встановлені підстави виникнення і припинення емфітевзису.

Ключові слова: римське право, емфітевзис, спадкова оренда, плата за землю.

Слипченко Елена Игоревна

ЭМФИТЕВЗИС В РИМСКОМ ЧАСТНОМ ПРАВЕ

В статье рассматриваются особенности правового регулирования эмфитевзиса в римском частном праве. Автором исследованы происхождение, признаки и особенности эмфитевзиса в римском частном праве, определено его понятие и установлены основания возникновения и прекращения эмфитевзиса.

Ключевые слова: римское право, эмфитевзис, наследственная аренда, плата за землю.

Slipchenko Olena Igorivna

EMPHYTEUSIS IN ROMAN PRIVATE LAW

The article deals with the peculiarities of legal regulation emphyteusis in Roman private law. The author investigated the origin, characteristics and features of emphyteusis in Roman private law, defined the concept and its installed base and the termination of a emphyteusis.

Keywords: Roman law, emphyteusis (perpetual lease), hereditary leases, payments for the land.