

Укладення та припинення договорів майнового найму та оренди на території Західної України у складі Польщі

У статті розглядаються основні умови укладення, зміни та припинення договору договорів майнового найму та оренди. Вказуються основні нормативно-правові акти, що регулюють визначені види договорів на західноукраїнських землях у складі Польщі. Зазначаються предмет, мета договору, права та обов'язки сторін, визначаються особливості укладення, припинення та оскарження договору оренди відповідно до усіх трьох чинних на території Західної України у складі Польщі законодавчих актів: Австрійського цивільного кодексу, Зводу законів Російської імперії та Зобов'язального кодексу Польщі.

Ключові слова: договір майнового найму, оренди, предмет договору, ціна, орендодавець, орендар, строковий та безстроковий договір.

В статье рассматриваются основные условия заключения, изменения и прекращения договора договоров имущественного найма и аренды. Указываются основные нормативно-правовые акты, регулирующие определенные виды договоров на западно-украинских землях в составе Польши. Указываются предмет, цель договора, права и обязанности сторон, определяются особенности заключения, прекращения и обжалования договора аренды в соответствии со всеми трех действующих на территории Западной Украины в составе Польши законодательных актов: Австрийского гражданского кодекса, Свода законов Российской империи и Обязательственного кодекса Польши.

Ключевые слова: договор имущественного найма, аренды, предмет договора, цена, арендодатель, арендатор, срочный и бессрочный договор.

The basic conditions for the conclusion, modification and termination of contracts of tenancy and lease are consider in the article. The main legal acts what regulate certain kinds of contracts in the Western Ukrain of Poland are analyze in the article. Indicate the subject, the purpose of the contract, the rights and obligations of the parties, the peculiarities of the conclusion, suspension and appeal of the lease in accordance with the three existing in the Western part of Poland in Ukraine legislative acts: the Austrian Civil Code, the Laws of the Russian Empire and the Code of Obligations Poland.

Keywords: contract of recruitment, lease, subject of the contract, the price, the landlord, the tenant, term and permanent contract.

Актуальність дослідження. Сучасна багатофункціональна система зобов'язального права сформувалася на основі історичного досвіду укладення, припинення та визнання недійсними договорів майнового найму та оренди, заснованих на європейських стандартах, відповідно до норм Австрійського цивільного кодексу та Зобов'язального кодексу Польщі, в основі своїй чинних і на сьогоднішній день, а також т. 10 Зводу законів Російської імперії.

Аналіз останніх досліджень. Не зважаючи на те, що питання зобов'язального права розглядалося у роботах цілого ряду вітчизняних авторів та польських науковців, таких як: І. Бойка, Ф. Босовського, І. Гловацького, Я. Гумінського, М. Глушкевича, Ф. Золла, В. Калиновича, М. Калласа, З. Книша, Х. Коніка, О. Красівського, В. Кульчицького, К. Левицького, М. Лозинського, В. Макарчука, І. Настасяк, Ю. Павликовського, Б. Тищика-, Л. Цегельського, Є. Харитонова, В. Яворського та інших, саме укладення та припинення договорів майнового найму та оренди розглянуто не в повному обсязі.

Мета дослідження полягає у проведенні комплексного аналізу укладення, зміни та припинення договорів майнового найму та оренди на території Західної України у складі Польщі.

Виклад основного матеріалу. За договором майнового найму та оренди (§ 1090 Австрійського цивільного кодексу) одна сторона зобов'язувалася надати іншій на певний строк власність, а друга — після закінчення вказаного строку повернути цю власність та сплатити визначену у договорі ціну. Такий договір є консенсуальним та оплатним. Предметом договору може бути власність чи права. Людська праця не могла бути предметом договору найму чи оренди. Предметом договору можуть бути зношені в період найму речі. Наприклад, найм опорної колоди для підпірки моста, оскільки на момент укладення договору не було відомо чи колода повернеться власнику після її використання [1, с. 181–182]. В Галичині була розповсюджена назва контракту оренди для визначення договорів про найм земельної ділянки, за якою власник надавав підприємцеві право експлуатації нафти [2, с. 6–8]. З договором оренди орендар зобов'язувався сплачувати орендодавцю кошти, сума яких вказувалася у договорі та здійснювати належне утримання предмету договору. Найчастіше вона називалася квартплатою чи просто оплатою (пол. — *czynsz, kotornie, dzierzawne*). Невиконання вищезазначених умов тягнуло за собою визнання договору недійсним. Наприклад, при укладенні договору оренди млина і лісопилни від 31 серпня 1923 р. між орендодавцем Винцентієм Р. і орендарем Романом О. останній не виконав умов договору. Романом О. не було внесено повну суму орендної плати у встановлений у договорі час і допустив пошкодження предмету договору, тобто самого млина. Таким чином, предмет договору внаслідок недбалства став непридатним до використання, що і послужило причиною його розірвання [3, с. 8–9]. Якщо орендар зобов'язувався виплачувати орендодавцю певну частину плодів і доходів із земельної ділянки, то такий договір був договором спілки, а не оренди.

Відповідно до § 1103 Австрійського цивільного кодексу такий вид договору називався колонатом¹ [4, с. 115–116].

Договір оренди був укладений лише після узгодження між сторонами самого предмету договору, ціни оренди чи найму а також мети використання предмету договору. Щодо часу оренди, то австрійський законодавець не вказував це як особливу умову. У випадку відсутності в договорі часу оренди, застосовувалися диспозитивні норми, вказані у §§ 1113–1115 Австрійського цивільного кодексу. Так, річ (рухома чи нерухома) могла орендуватися поденно, потижнево, помісячно, або на більш тривалій термін, або внаслідок прямо вираженого чи витікаючого з обставин наміру орендаря.

Наприклад, договір про оренду помешкання у с. Мишковичі Тернопільського повіту Розалією Ц. та Анною Г. був укладений 3 серпня 1931 р. строком на один рік. Орендар повинна залишити помешкання 3 серпня 1932 р., у такорму ж стані, в якому помешкання знаходилося у момент здачі в оренду, або продовжити договір. Оскільки намірів щодо продовження договору орендар не виявляла, з помешкання не виселялася і грошей після закінчення строку оренди не сплачувала, то орендодавець 15 жовтня 1932 р. подала позов до Тернопільського окружного суду про розірвання

¹ Колонат — це особлива форма підприємницьких відносин між виробником та землевласником, колоном, поширена в Римській імперії. За системи колонату велика земельна власність дробилася на парцели — невеликі земельні ділянки, що надавалися землевласником у користування колонам.

договору про найм помешкання та виселення з помешкання [5] Довільне припинення сторонами такого договору, тобто у будь-який час, не допускалося.

Призначення та мета використання предмету договору обов'язково зазначалася при його укладенні. Відповідно до договору оренди від 1 березня 1931 р., строком на п'ять років земельної ділянки у с. Влохи, обсягом 20 м² — орендодавець Міхал М. надавав орендарю — нафтовому товариству «Карпати» право на побудову на даній ділянці заправочної станції. Також у договорі зазначалося виплата орендодавцю 3,5 % прибутку від оборотів заправочної станції [6, с. 1–2]. Вартий уваги і договір оренди земельної ділянки від 31 грудня 1928 р. у с. Поток, строком на три роки. Якщо за три місяці до закінчення строку сторони не оголосять про намір припинити його дію, то договір продовжувався автоматично на наступні 10 років. У цьому договорі орендодавець — Томаш Г. надавав орендарю — Галицькому карпатському акціонерному товариству «Поток» право пошуку і видобутку на орендованій ділянці нафти та інших корисних копалин будь-яким способом (ручним чи з допомогою техніки). Ціна предмету договору — 500 крон, крім того орендар мав сплачувати орендодавцю по 50 крон за кожен сажень щорічно, а також — 5 % від видобутих мінералів [7, с. 5–9].

Різницю між договором оренди та найму австрійський закон визначав нечітко. Якщо одна сторона дозволяла іншій лише використовувати предмет договору, а не отримувати від нього прибутки, то такий договір визначався як договір найму, у випадку отримання прибутків — це був договір оренди.

Наприклад, договір оренди земельних ділянок у с. Биткові, що становили 4/16 частини нафтового поля у с. Биткові, які належали кільком орендодавцям і орендарем — Галицьким карпатським нафтовим акціонерним товариством у Львові. Ціна предмету договору — 1 000 злотих. Орендареві надавалося право пошуку, видобутку, використання, споживання нафти, асфальту, земельного воску, інших мінералів у рідкоподібному та газоподібному станах. Також орендар мав право будувати на орендованих ділянках шахти та копати колодязі, будувати будинки, технічні споруди, магазини, кузні, засоби комунікації, прокладати нафтопроводи, проводити телефони, тощо. В обов'язки орендатора входила виплата орендодавцям певні кошти, а саме: за 1 сажень земельної ділянки — по 10 грошів щорічно протягом дії договору оренди; одноразова виплата кожному з власників — по 100 злотих; виплата 2 % кожному із загальної видобувної продукції [8, с. 7–11].

У договорі оренди в обов'язковому порядку вказувалася мета оренди. Так, при укладенні договору оренди від 7 березня 1933 р. між орендарем — директором ремонтного бюро у Львові Густавом К. і орендодавцем — власницею нерухомості Вільгельміною Г. предметом договору була наступна нерухомість: будинок з помешканням для керівника та офісним приміщенням, будинок для сторожа та складом вугілля, кам'яний будинок з ґратами на вікнах, бляшаними дверима з залізним засувом, площею 100 м², дерев'яний будинок, площею 30 м², облаштований під магазин, право на використання криниці і подвір'я. Усі вказані об'єкти становили гуртовню, і таким чином повинні використовуватися за призначенням. Чітко визначалася і ціна оренди нерухомості — 200 злотих щомісячно. Оскільки договір був безстроковим, то сторони користувалися правом розірвати його у будь-який час, повідомивши про це одне одного не пізніше, ніж за один місяць [9, с. 2–3].

Сторони договору оренди і найму не мали права претензії до третіх осіб, лише по відношенню один до одного. Так, після закінчення договору найму квартири

наймач не міг висловлювати претензій до осіб, які її винаймають після нього — лише до власника [10, с. 215–217].

Більш детальні норми щодо визначення моменту повернення містилися у § 573 Австрійського цивільно-процесуального кодексу 1895 р., згідно з яким наймач був зобов'язаний за три дні перед закінченням строку найму почати звільняти помешкання чи інше приміщення, орендатор — за вісім днів. В останній день закінчення строку орендатори чи наймачі повинні повністю звільнити приміщення [11, с. 520–522].

Договір найму (оренди) був строковий та безстроковий (§§ 1113–1116 Австрійського цивільного кодексу). У першому випадку слід визначити чи строк дії договору конкретно вказаний, чи впливав зі змісту договору, наприклад, коли особа винаймала рояль на концерту, помешкання — для проведення вечірки, будинок — на літо. Якщо термін дії договору вийшов, сторони могли його продовжити шляхом усної домовленості чи конклюдентних дій, а саме: якщо після закінчення строку дії договору сторони своєю поведінкою надалі продовжують виконувати його умови і не вимагають повернення предмету договору. Термін, в який можна вимагати повернення предмету становив 14 днів, а у випадку укладення договорів менше, ніж на один місяць — половину часу, на який договір був укладений [12, с. 520–522].

Для того, щоб договір найму чи оренди не продовжувався автоматично сторони застосовували попередження про його закінчення, якщо інше не було вказане в умовах договору. Так, попередження при довгостроковій оренді — за шість місяців до закінчення строку, при наймі нерухомості на один чи більше років — за три місяці, при наймі більш, ніж на один місяць — за 14 днів, в інших випадках — за 8 днів до закінчення строку оренди чи найму. При наймі нерухомих речей таке попередження застосовувалося за 24 години до закінчення строку [10, с. 215].

Звід законів містив незначну кількість норм щодо визначення договору найму, його умов та форми, що пояснюється загальним станом сільського господарства та промисловості, в т.ч. і на території Західної Волині. Визначення договору найму, крім т. 10 Зводу законів, містилося ще у рішенні Касаційного департаменту Сенату від 1868 р., за яким — це був договір, в якому одна сторона надавала право на користування своєю власністю іншій стороні на певний строк та за певну плату. Усі інші умови встановлювалися домовленістю сторін. Строки найму становили не більше 12 років (ст. 1692 т. 10 Зводу законів) [13, с. 64–68].

Власникам нерухомостей, отриманих на правах майорату² в західних губерніях Російської імперії, куди і відносилася Волинська, дозволялося надавати в найм додаткові, запасні землі на строк, не більше шести років [14, с. 558]. В подальшому цей строк збільшився до 36 років.

Договори про оренду міської нерухомості та земельних ділянок в межах міст на строк від трьох до 11 років та на суму, більшу за 300 рублів, а також на строк, більше 12 років — на будь-яку суму, повинні були укладатися у письмовій формі.

Щодо ціни найму чи оренди, то російський законодавець залишав це на розсуд сторін, однак існували фіксовані державні ціни на окремі види майна, які враховували стан місцевої промисловості та ринку. Найбільш вагоме значення мала орендна плата на землі та земельна рента. В договорах оренди ціна не завжди визначалася гро-

² Майорат — обов'язковість наслідування родового володіння старшим сином та найменування володіння на такому праві.

шима, на відміну від норм австрійського права. Так, за браком грошей з причини неможливості збуту сільськогосподарської продукції, застосовувалася практика віддачі землі в оренду за половину врожаю чи за відробку на полі на користь господаря, іноді частина оплати за оренду встановлювалася грошима, інша частина — врожаєм [15, с. 8].

Договір найму рухомого майна міг укладатися в усному порядку, тоді як договір найму (оренди) нерухомості укладався письмово та повинен бути нотаріально завіреним. Виключення становили договори найму місцевих будівель та земельних ділянок в межах міста, які могли укладатися як письмово, так і усно.

Як і у випадку інших договорів, найм чи оренда повинні були здійснюватися за призначенням, вказаним у договорі. Так, при використанні орендованої квартири не за призначенням без узгодження з власником (напр. надавати в суборенду) орендар несе відповідальність. Як наслідок — це також могло бути підставою для розірвання договору. Те ж саме стосувалося і пошкодження майна (ст. 1708 т. 10 Зводу законів).

Характерною відмінністю договору найму (оренди) від інших договорів були строк та оплата. Без строку, користування належало б до вотчинного права, а без оплати — до позики. Як державна, так і приватна власність могла бути віддана в оренду лише на певний строк, а не безстроково. Мовчання зі сторони орендодавця після закінчення строку договору (тобто відсутність вимоги повернення орендованого власності чи попередження про закінчення строку) не було ознакою згоди на продовження договору, хоча було основою для продовження орендних відносин.

Відповідно до норм Зобов'язального кодексу Польщі договір оренди нерухомості більше, ніж на один рік повинен бути укладений письмово, а договір оренди нерухомості більше, ніж на 25 років, і помешкання більше, ніж на 10 років вважалися безстроковими договорами. Так, 28. червня 1907 р. Генріх Г. та інші уклали договір оренди будинку на вул. Степовій у м. Луцьку. Договір був усним, укладеним на невизначений строк, у присутності двох свідків. Протягом останніх трьох років орендарі не сплачували оренду і заборгували власнику 1850 доларів США. Позивач вимагала письмового укладення договору, оскільки оренда вже існувала понад 25 років [16].

Якщо наймана річ мала вади, які унеможлилювали її пряме використання, наймач міг відмовитися від договору, якщо такі вади існували при наданні речі в оренду. Вимога про повернення оплати за найману річ, яка мала вади, могла бути висловлена не пізніше, ніж через шість місяців після її отримання [17, с. 221–225].

Польське зобов'язальне право чітко розмежовувало найм і оренду. Так, при укладенні договору найму наймач не мав права використовувати плоди і доходи, отримувати з найманої речі, на відміну від оренди. Таку різницю не містив Звід законів, а у австрійському праві це впливало із правової доктрини.

У випадку невиклати чи невчасної виплати орендної плати договір оренди міг бути розірваний. Таким чином, договір від 24 вересня 1931 р., укладений на строк з 1 листопада 1931 р. до 31 жовтня 1935 р. між орендодавцем Каролем Г. і орендарями промисловцями Юзефом Г. і Адольфом Г. про оренду цементної фабрики у с. Гніздичеве-Кохавине був розірваний за рішенням Стрийського окружного суду від 12 травня 1935 р. Причина розірвання — невиклата орендної плати за останній рік [18, с. 63–66].

Висновки. Договірні правовідносини на західноукраїнських землях у складі Польщі відзначалися суперечливим характером, оскільки чинність до 1934 р. двох основних законодавчих актів — Австрійського цивільного кодексу та Зводу законів Російської імперії, не давали змогу однозначно трактувати ті чи інші правові норми.

Однак, прийняття у 1933 р. Зобов'язального кодексу Польщі дало можливість укладати договори майнового найму та оренди і забезпечувати права і обов'язки сторін за єдиними нормами, що позитивно впливало на відносини між громадянами, підприємствами та полегшувало судовий розгляд справ.

Усі аналізовані у статті законодавчі акти при характеристиці договору найму та оренди вказували на обов'язок зазначення мети найму чи оренди, оскільки використання предмету найму чи оренди не за призначенням тягло за собою визнання договору недійсним. За нормами Зводу законів Російської імперії ціна найму чи оренди не завжди вказувалася у грошовому еквіваленті, на відміну від Австрійського цивільного кодексу та Зобов'язального кодексу. Останній також чітко розмежував поняття найму та оренди, на відміну від попередніх кодексів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Zoll Fryderyk (junior). Podręcznik prawa prywatnego austriackiego / na podawanie swych wykładów. Zeszyt I. / Fryderyk Zoll. – Kraków: Drukarnia Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1899. – 167 s.
2. Dębicki Adam. Ustawy naftowe, obowiązujące w Królestwie Galicji i Lodomerji, tudzież w K. Krakowskim z motywami rządowemi, odnosnemi rozporządzeniami i przepisami / Adam Dębicki. – Kolomyja: Główny skład księgarńi M. Michty, 1888. – 132 s.
3. Державний архів Волинської області (ДАВО) Ф. 91. Оп. 2. Сп. 97.
4. Bragiewicz L. Słowiński F. Skowidz ustaw i rozporządzeń ogłoszonych w Dzienniku ustaw i rozporządzeń Krajów dla Królestwa Galicji i Lodomerji wraz z W. Ks. Krakowskim od r. 1860 do 1899 włącznie / L. Bragiewicz, F. Słowiński. – Lwów: Nakładem wydawnictwa Krajowego, 1900. – 238 s.
5. Державний архів Тернопільської області (ДАТО) Ф. 147. Оп. 3. Сп. 50.
6. Центральний державний історичний архів України, м. Львів (ЦДІА) Ф. 225. Оп. 9. Сп. 202.
7. ЦДІА Ф. 225. Оп. 9. Сп. 30.
8. ЦДІА Ф. 203. Оп. 1. Сп. 1570.
9. ЦДІА Ф. 299. Оп. 1. Сп. 270.
10. Konic Henryk. Prawo o zobowiązaniach. Zobowiązania szczególne: spółka, pożyczka, skład, umowy losowe, pełnomocnictwo i zastaw / Henryk Konic. – Warszawa: Biblioteka polska, 1930. – 605 s.
11. Liebeskind Adolf. Ustawy cywilne obowiązujące w Małopolsce i na Śląsku Cieszyńskim. Kodeks cywilny austriacki. Kodeks zobowiązań. Prawo ksiąg gruntowych. Ustawy związkowy / Adolf Liebeskind. – Kraków: Księgarnia powszechna, 1937. – VIII, 644 s.
12. Planiol Marcey. O zobowiązaniach. Dowody. Nauka ogólna o zobowiązaniach. Umowy / Marcey Planiol; przelożyli: A. Kramszyk, M. Przedborski; pod red. J. Namietkiewicza. – T. III. – Warszawa: Wydawnictwo J. Hoesicka, 1928. – 680 s.
13. Mogilnicki Aleksander. Prawo cywilne tymczasowo obowiązujące na obszarze ziem wschodnich / Aleksander Mogilnicki. – Warszawa: Wydanie Zarządu Cywilnego Ziem wschodnich, 1921. – 215 s.
14. Гражданские законы (Свод законов т. 10. ч. 1) с разъяснениями их по решениям правительствующего Сената. – 6-е доп. изд. – СПб.–М., 1872. – IV, 774, XIII с. 15. Grzybowski Stefan M. Kilka zagadnień na tle umów / Stefan M. Grzybowski // Przegląd Sądowy. – 1937. – S. 8.
16. ДАЛО Ф. 91. Оп. 2. Сп. 119.
17. Longchamps de Berier Roman. Zobowiązania. Prawo polskie cywilne. – Wydanie drugie / Roman Longchamps de Berier. – Lwów: Drukarnia Pierwsza Związkowa, 1939. – XX, 652 s.
18. ДАЛО Ф. 91. Оп. 2. Сп. 113.