



В.І. Нагнибіда\*

## ПОНЯТТЯ ТА СИСТЕМА ПРАВ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМИ РЕЧАМИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ НІМЕЧЧИНИ

В доктрині цивільного права України відсутні ґрунтовні розробки у сфері порівняльно-правового аналізу прав на чужі речі. Це особливо актуально щодо прав користування чужими речами, які, будучи найбільшою групою в системі парціарних прав, представлені з тими чи іншими відмінностями в усіх правопорядках. Разом із тим, найбільш повно та всесторонньо ці права врегульовані у законодавстві Німеччини, яке століттями відпрацьовувало окремі види прав на чужі речі і після кодифікації 1896 р. остаточно закріпило їх систему. Такий досвід правового регулювання є сьогодні дуже цінним для України, в якій права на чужі речі не мають такого поширення та й практика застосування ст. ст. 401-417 ЦК України є доволі незначною та суперечливою.

Таким чином предметом дослідження є норми цивільного законодавства та судової практики Німеччини стосовно прав на чужі речі. Потрібно відмітити, що окремі вчені досліджували вказану проблематику. Серед таких, зокрема Дж. Баур, Х. Віллінг, Л.Ю. Василевська, Й.О. Покровський, Є.О. Суханов, М.В. Череднікова, Р. Штюрнер та інші автори.

Завданням статті є дослідження та виокремлення специфічних рис групи прав на чужі речі, які в науці прийнято йменувати правами користування чужими речами за законодавством Німеччини.

Система прав на чужі речі, в тому числі прав користування чужими речами у Німеччині, як в жодній іншій країні, представлена досить широко. Вражає зокрема детальне відпрацювання кожного з видів названих прав і високий ступінь абстрактності правових норм, що дозволяє врегулювати якнайширший спектр відносин. Цьому є своє пояснення. Адже, норми цивільного законодавства формувались в епоху розквіту пандектистики, яка, в свою чергу, черпала нормативну основу в ідеях видатних німецьких філософів І. Канта, Г.В.Ф. Гегеля, а також працях корифеїв юриспруденції Ф.К.ф. Савіньї та Р.ф. Ієринга.

Серед прав користування чужими речами відповідно до Німецького цивільного уложення (далі — НЦУ) можна виділити наступні види:

- а) сервітути, які поділяються на земельні сервітути (*Grunddienstbarkeiten*), узуфрукт (*Nießbrauch*) та обмежений особистий сервітут (*Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten*);
- б) спадкове право забудови (*Erbbaurecht*)<sup>1</sup>.

Названі сервітутні права можна умовно поділити на дві групи: ті, які менше обмежують права власника (земельний та обмежений особистий сервітут) та ті, які в значній мірі обмежують право власності, залишаючи власнику “голе право” (*nudum jus*).

Відповідно до § 1018 НЦУ встановлюється три основних види земельних сервітутів наступного змісту:

- *право на використання службової земельної ділянки*. За цим правом власник пануючої земельної ділянки вправі використовувати чужу земельну ділянку в окремих, чітко обумовлених між сторонами випадках. Обов'язок власника підпорядкованої земельної ділянки полягає в *non facere* (*Dulden* — нім.) стосовно дій власника панівної земельної ділянки. Встановлення такого права може мати місце у випадках прокладення водопроводів, необхідності проходу (проїзду) чи для здійснення

© Нагнибіда В.І., 2006

\* викладач кафедри цивільно-правових дисциплін Хмельницького університету управління та права

<sup>1</sup> Таке право користування чужими речами раніше регулювалось § 1012-1017 НЦУ, які були скасовані. Зараз регулювання цього права здійснюється Положенням про спадкове право забудови (*Verordnung über das Erbbaurecht — Erbbaurecht* від 15.01.1919 р. з останніми змінами від 22.05.2005 р.



іншої господарської діяльності (наприклад, викорчування пнів, викопування колодязів тощо).

- *право вимагати утримання від активної поведінки щодо використання підпорядкованої земельної ділянки.* Відповідно до змісту даного права власник панівної земельної ділянки може вимагати від власника підпорядкованої земельної ділянки утримуватися від дій, які останній міг би здійснити за звичайних обставин. Так, § 903 НЦУ передбачає, що власник речі може розпоряджатися нею на свій розсуд та усувати будь-який вплив на цю річ з боку інших осіб на стільки, на скільки йому дозволяє закон чи права третіх осіб. Встановлення виду сервітуту, що розглядається, обмежує власника і тим самим не дозволяє повною мірою здійснити право власності. Прикладами встановлення таких прав може бути заборона споруджувати певні будівлі, так як це впливатиме на сусідню земельну ділянку, чи здійснювати певні види господарської діяльності — зрошення, осушення etc.

- *право забороняти здійснення стосовно пануючої земельної ділянки, права, які витікають із права власності на підпорядковану земельну ділянку, за яким для власника підпорядкованої земельної ділянки припиняється можливість здійснення права, “яке витікає з права власності на обтяжену земельну ділянку стосовно панівної земельної ділянки”.* За таким правом, наприклад, може встановлюватися заборона подання негаторного позову.

Власне визначення земельного сервітуту має відповідно до § 1019 НЦУ наступний зміст: “Земельний сервітут може полягати лише в такому обтяженні, яке надає переваги при користуванні ділянкою управомоченій особі”. Юридичне значення такої норми полягає в тому, що вибір конкретного сервітуту (з наведених у § 1018 НЦУ) здійснюється на основі тих переваг, які може мати сервітуарій при користуванні чужою земельною ділянкою<sup>2</sup>. В цій єдиній можливості і полягає свобода волевиявлення власника панівної земельної ділянки.

Особливістю встановлення земельних сервітутів за НЦУ є те, що вони запроваджуються шляхом укладення речового договору з подальшою його реєстрацією в поземельній книзі відповідно до правил § 873 НЦУ та Положенням про земельний кадастр (*Grundbuchordnung — GBO*) від 26.05.1994 р. (§ 57-63 GBO). Сам речевий договір, на думку сучасних дослідників німецького права можна визначити як домовленість двох і більше суб'єктів цивільного права про відчуження і обтяження (речового) права<sup>3</sup>, що за своєю суттю є нічим іншим як фактичним розпорядженням річчю. Слід, однак, відмітити, що на практиці при встановленні сервітуту досить часто використовується механізм консолідації речових та зобов'язальних вимог. Така ситуація можлива, коли встановленню сервітуту передує каузальна угода. Сторони шляхом домовленості роблять сервітутне право залежним від каузальної угоди з тим, аби уточнити, деталізувати ті аспекти відносин, які не знайшли належного відображення у законі. Прикладом може бути встановлення земельного сервітуту як права користування чужою річчю (за своєю природою речового) та права користування із зобов'язально-правовою природою.

Ще однією особливістю правового регулювання земельних сервітутів у Німеччині є існування так званого сервітуту власника (*Eigentümergegrunddienstbarkeit*), який може виникнути, наприклад у зв'язку з перерозподілом земельних ділянок у межах однієї сільської громади. Прямої вказівки в НЦУ на можливість поєднання в одній особі власників пануючої і панівної земельних ділянок немає. Однак за аналогією з § 1196 НЦУ доктриною та практикою встановлення такого права допускається<sup>4</sup>.

Припинення земельних сервітутів здійснюється за правилами § 875-876 НЦУ і можливе

<sup>2</sup> *Василевская Л.Ю.* Учение о вещных сделках по германскому праву. — М., 2004. — С. 384-385.

<sup>3</sup> Більш детально див.: *Wieling H.J.* Sachenrecht. 3. Auf. — Berlin, Heidelberg, New York, Tokyo, 1997; *Baur J., Stürner R.* Sachenrecht. 17. Auf. — München, 1999; *Schapp J., Schur W.* Sachenrecht. 3. Auf. — München: Vahlen, 2002; *Василевская Л.В.* Указ. соч. — М., 2004.

<sup>4</sup> З цього приводу див.: Рішення Федерального суду ФРН — BGH MDR 1971, 657; NJW 2002, 1038; 1997, 2597; Рішення Федерального суду ФРН з цивільних справ — BGHZ 41, 209; NJW 1988, 2363; RGZ 142, 234.



у випадках відмови від права (*дерелікції*)<sup>5</sup>, втрати переваги при користуванні чужою земельною ділянкою<sup>6</sup>, настання певного строку або певної обставини. В будь-якому випадку моментом припинення сервітутних прав є внесення відповідного запису у поземельну книгу відповідно до § 875 НЦУ та § 55, 71, 135 GBO.

Наступним видом прав користування чужими речами є узуфрукт, за яким річ може бути обтяжена таким чином, щоб особа, на користь якої встановлене таке обтяження, мала право отримувати вигоди від користування річчю (§ 1030 НЦУ)<sup>7</sup>. Таке право може встановлюватись стосовно рухомих і нерухомих речей (*Nießbrauch an Sachen*); щодо прав (*Nießbrauch an Rechten*); майна (*Nießbrauch an einem Vermögen*).

Механізм встановлення узуфрукту за німецьким цивільним законодавством залежить від того, що є його об'єктом. Зокрема, якщо об'єктом виступає земельна ділянка, то правила встановлення узуфрукту аналогічні до тих, які передбачені для земельних сервітутів (§ 873 НЦУ). Якщо ж об'єктом виступає рухома річ, то діють інші правила передбачені § 929-931 НЦУ. За змістом правомочностей у практиці виділяють три форми узуфрукту *Versorgungsnießbrauch* та *Sicherungsnießbrauch*, які не мають відповідників в українській мові та узуфрукт власника (*Eigentümersnießbrauch*). За змістом вказані форми відрізняються тим, що *Versorgungsnießbrauch* встановлюється власником, переважно у тих випадках, коли спадкодавець, при складанні заповіту, встановлює узуфрукт для одного зі спадкоємців — членів сім'ї (батько, заповідаючи майно синові, надає дружині узуфрукт на це ж майно). *Sicherungsnießbrauch*, на відміну від попередньої форми узуфрукту, встановлюється особою, яка володіє заставним правом на нерухомість і виникає тільки тоді, коли кредитор, у заставних правовідносинах предметом яких є земельна ділянка, має право на встановлення узуфрукту. Тим самим встановлюється так зване забезпечувальне користування чужим майном (*Nutzpfandrecht*). Стосовно узуфрукту власника слід сказати, що останній визнається далеко не всіма авторами, оскільки відповідно до § 1063 НЦУ узуфрукт припиняється у випадку його об'єднання з правом власності у однієї особи. Однак ч. 2 цього артикулу містить застереження: "Узуфрукт не вважається припиненим, якщо власник має правомірний інтерес у його подальшому існуванні". На основі цього окремі автори, справедливо на наш погляд, обґрунтовують можливість встановлення *Eigentümersnießbrauch* на нерухоме майно (наприклад, земельну ділянку).

Аналізуючи положення НЦУ, присвячені узуфрукту, потрібно відмітити, що встановлення цього права на чужу річ підпорядковане правилам щодо набуття речевих прав (§§ 873-902, 929-936, 1032, 1069 НЦУ) і традиційно передбачає укладення речевого договору. Широко використовується також спосіб встановлення узуфрукту за правилом "короткої руки" — тобто, коли на момент укладення вказаного договору річ уже знаходиться в узуфруктуарія. Слід зауважити, що незалежно від способу встановлення узуфрукту, останній надає для управомоченої особи можливість вилучати усі корисні властивості та вигоди від користування річчю, якими відповідно до § 99, 100 НЦУ є плоди речі (*Sachfrüchte*), плоди права (*Rechtsfrüchte*) та вигоди. Так, особа, в силу належного її права на чужу річ може привласнювати плоди. Крім того, узуфруктуарій набуває права власності і на ті плоди, які він отримав навіть всупереч вимогам щодо належного господарювання та бережного ставлення до речі чи отримав їх у надлишку. Слід, однак, мати на увазі, що право користування об'єктом узуфрукту не є абсолютним. Пункт 2 § 1030 чітко встановлює, що "узуфрукт може бути обмежений шляхом виключення окремих

<sup>5</sup> Відповідно до вимог НЦУ для відмови від права на земельну ділянку необхідно зробити письмову заяву управомоченої особи про відмову від права і погашення запису про право в поземельній книзі, якщо законом не передбачено інше. Якщо сервітутне право на земельну ділянку обтяжене правом іншої особи (узуфруктом, іпотекою), для відмови від такого права потрібно отримати згоду цієї особи.

<sup>6</sup> BGH NJR 1956, 40; BGH NJR-RR 1988, 1229.

<sup>7</sup> Слід відмітити, що питання, встановлення, змісту узуфрукту, його здійснення та припинення є в НЦУ досить відпрацьованими. Досить лише сказати, що цьому інституту присвячено 59 артикулів НЦУ. Для порівняння — земельним сервітутам відведено тільки 11.



видів користування”, що, безумовно, вимагає самостійного погодження сторін і закріплення у змісті речевого договору. У зв’язку з цим зауважимо, що німецька судова практика, як і цивільне законодавство, розглядає самі права і обов’язки сторін при встановленні узуфрукту, як права що мають зобов’язально-правову природу, що свідчить про тісний зв’язок речевого та зобов’язального змісту названих відносин.

Припинення узуфрукту відбувається у випадках смерті фізичної особи чи припинення юридичної особи (§ 1061 НЦУ), а також у випадку неможливості його збереження (§ 1059 НЦУ). Крім цього, припинення узуфрукту має місце у випадку його поєднання з правом власності (§ 1063 НЦУ), а також у випадку його відміни на основі угоди (§ 1064 НЦУ).

Наведений короткий аналіз правового регулювання узуфрукту за німецьким законодавством загалом стосується всіх видів узуфрукту незалежно від об’єкту. Разом із тим, регулювання узуфрукту на права має декілька особливостей. По-перше, за загальним правилом до узуфрукту на права застосовуються правила встановлені стосовно узуфрукту на речі, якщо з самих відносин не витікає інше. Це стосується встановлення, змісту і припинення узуфрукту. По-друге, стосовно змісту узуфрукту, то “користування” тут означає опосередковане використання об’єкта, на право щодо якого встановлено узуфрукт: вимог по сплаті — право на проценти; щодо щодо пожиттєвої ренти — право на рентні платежі (§ 1074-1080 НЦУ); щодо цінних паперів — право на дивіденди (§ 1081-1084 НЦУ). По-третє, об’єкт узуфрукту на права визначає специфіку правового регулювання останнього. Так спеціальні правила в НЦУ передбачені для узуфрукту на процентні та безпроцентні вимоги, на ордерні цінні папери та цінні папери на пред’явника, узуфрукта на спадок тощо.

Останнім серед прав сервітутного типу німецьке цивільне законодавство виділяє обмежений особистий сервітут (*Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten*), який ввібрав ознаки, притаманні як земельним, так і особистим сервітутам. За цим видом прав користування чужими речами земельна ділянка може бути обтяжена таким чином, що особа, на користь якої встановлено таке обтяження, наділяється правом користування або ж іншою правомочністю, яка може складати зміст земельного сервітуту (§ 1090 НЦУ). Дане право встановлюється в інтересах конкретної особи є не відчужуваним і не може бути переданим у спадок, як і узуфрукт. Здійснення цього права може бути надане іншій особі тільки у випадку, коли це прямо дозволено. Артикул 1093 НЦУ передбачає окремий вид обмеженого особистого сервітуту, яким є встановлення права користування житлом чи його частиною за умови відсторонення власника від користування жилим приміщенням. Управомочена особа вправі розмістити в житловому приміщенні свою сім’ю і осіб, допомоги яких вона потребує для відповідного обслуговування і догляду. Якщо вказане право обмежене частиною будівлі, управомочена особа може користуватися спорудами і обладнанням, призначеними для спільного проживання.

Слід відмітити, що користування житловими приміщеннями крім НЦУ регулюється рядом законодавчих актів, основним серед яких є Закон про право власності на квартиру і право тривалого проживання від 15.03.1951 р. (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht — WEG*). Вказаний акт виділяє ще один вид обмеженого особистого сервітуту — право тривалого користування (*Dauerwohnrecht*). Однак для того, аби останнє було правом на чужу річ слід обов’язково внести відомості в поземельну книгу (п. 1 § 32 WEG) як про обмежене речеве право особи на проживання в квартирі. Особа, на користь якої встановлено таке право, може відсторонити власника і проживати в житловому приміщенні чи використовувати його іншим чином. При цьому дане право може розповсюджуватися на частину земельної ділянки, яка знаходиться за межами будівлі, якщо при цьому житлове приміщення продовжує залишатися економічно головною річчю (п. 1 § 31 WEG).

Крім вказаних положень, названий закон передбачає ще одну особливість. П. 1 § 42 WEG допускає можливість встановлення обмеженого речевого права на право, а саме, коли право тривалого проживання встановлюється не як обтяження земельної ділянки (нерухомого об’єкта), а як обтяження іншого права на чужу річ — спадкового права забудови. Передбачається, що регулювання обтяження



спадкового права забудови правом тривалого проживання здійснюється за правилами передбаченими для регулювання права тривалого проживання загалом, тобто § 31-41 WEG. Разом із тим, відповідно до п. 2 § 42 вказаного закону у випадку, якщо спадкове право забудови переходить у власність держави, право тривалого проживання залишається у особи.

Завершує перелік прав користування чужими речами спадкове право забудови земельної ділянки (*Erbbaurecht*), за яким відповідно до п. 1 § 1 Положення про спадкове право забудови (далі — *ErbbauVO*) земельна ділянка може обтяжуватись таким чином, що особа, на користь якої встановлюється дане відчужуване та таке, що передається у спадок право, може зводити споруди над чи під поверхнею земельної ділянки. *Erbbaurecht* може поширюватись і на речі які не є необхідним для будівлі, якщо остання економічно залишається головною річчю. Крім цього, згідно з нормами вказаного параграфу, обмеження права забудови лише частиною будівлі є недопустимим, так само як і не може встановлюватись обмежень на саме право у вигляді скасовувальних умов (п. 3, 4 § 1 *ErbbauVO*).

У зв'язку зі сказаним, слід звернути увагу на той факт, що відповідно до Положення обтяження земельної ділянки здійснюється не об'єктом — будівлею, а правом на її зведення. При цьому таке право віднесене до першої черги і підлягає першочерговому задоволенню. Черговість не може змінюватись (п. 1 § 10 *ErbbauVO*). Йдеться про те, що в черзі записів поземельної книги права забудови мають стояти попереду заставних прав і інших обтяжень, які пов'язані з грошовими виплатами чи які не пов'язані з правом на забудову.

При розгляді спадкового права забудови слід пам'ятати про специфіку правового регулювання даного інституту за німецьким цивільним законодавством. Вказана особливість витікає з § 96 НЦЗУ за яким права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку, визнаються її складовими частинами. Звідси можна зробити висновок, що на право забудови поширюється правовий режим нерухомості, а тому питання прав забудови слід вирішувати разом із питанням самого об'єкта таких прав, оскільки останні є нерозривно пов'язані. Вартим уваги є також той факт, що у зміст спадкового права забудови зазначене вище Положення відносить також і угоди, домовленості власника земельної ділянки і особи, якій належить право забудови. Зокрема угоди стосовно зведення, утримання та використання будівлі, її страхування і реконструкція у випадку пошкодження, виплата публічно-правових та приватноправових зборів та перерахувань, передача спадкового права забудови за наявності певних обставин власнику земельної ділянки, виплата договірних неустойок, переважного права на відновлення договору з уповноваженою особою по закінченні строку спадкового права, стосовно обов'язків власника земельної ділянки продати земельну ділянку уповноваженій особі — володільцю спадкового права забудови. Вказані умови фіксуються сторонами в зобов'язально-правовому договорі, який лежить в основі речового договору і є каузою для останнього.

Для встановлення спадкового права забудови так само передбачена реєстрація в поземельних книгах, а зобов'язально-правовий договір належить посвідчити у нотаріуса (п. 2 § 11, § 20, п. 1 § 29 *ErbbauVO*). Однак у судовій практиці усталеним є підхід, відповідно до якого умови зобов'язального договору про набуття права забудови є дійсними тільки за наявності реєстрації такого договору в поземельній книзі поряд з реєстрацією речового договору<sup>8</sup>. Сама реєстрація речового договору щодо встановлення спадкового права забудови також має особливість. Відповідно до § 14 *ErbbauVO*, реєстрація спадкового права забудови здійснюється як в поземельній книзі, так і у спеціальній поземельній книзі для реєстрації спадкового права забудови, де зазначається ім'я власника земельної ділянки, дані про кожного більш пізнього набувача спадкового права забудови, а також інформація про зміст реєстрованого права. В цій книзі також реєструються обтяження спадкового права забудови і земельної ділянки (іпотекою, поземельними і рентними боргами, речевими обтяженнями тощо), якщо на це буде отримано згоду власника

<sup>8</sup> Див.: BGN 1954, 1433; BGHZ 96, 371; BGN 1961, 430.



земельної ділянки (§ 5, § 15 ErbbauVO). В такому випадку встановлюється “право на право”, яке має бути оформлене речевим договором із відповідною реєстрацією такого у поземельній книзі. Так само, як і у сервітутних відносинах може встановлюватись спадкове право на таке ж право (*Untererbbaurecht*). Можливість встановлення даного права допускається доктриною та судовою практикою і загалом відповідає умовам реєстрації та здійснення речевих прав<sup>9</sup>.

Припинення спадкового права забудови може мати місце в результаті відміни права або ж закінчення строку даного права. Відміна спадкового права забудови відповідно до § 26 ErbbauVO допускається лише за згодою власника земельної ділянки на підставі заяви управомоченої особи. При чому така згода має бути передана до органу ведення поземельних книг, після чого у книгу вноситься відповідний запис про припинення права забудови.

Стосовно припинення права спадкової забудови у зв'язку зі закінченням строку такого права, то згідно з вимогами § 34 аналізованого Положення управомочена особа не має права на присвоєння зведених споруд або їх частин навіть у тому випадку, коли останні були зведені за рахунок цією особою. Разом із тим, відповідно до § 27 ErbbauVO, якщо спадкове право забудови по закінченню певного строку припиняється, то власник земельної ділянки повинен компенсувати певну суму для управомоченої особи, про що має обов'язково бути зазначено в змісті зобов'язального договору, а саме про розмір, вид і спосіб оплати чи про її відсутність. Якщо ж йдеться про спадкове право забудови, яке забезпечувало житлові потреби незабезпечених верств населення, то п. 2 § 27 Положення передбачає виплату управомоченій особі відшкодування у розмірі 2/3 вартості будівлі. Вказана сума обраховується станом на момент завершення строку права спадкової забудови. При цьому відповідно до норм Положення у особи, яка володіє правом спадкової забудови, після закінчення строку останнього виникає право вимоги відповідної компенсації, яке має пріоритет у задоволенні і пріоритетується в черговості до самого спадкового права забудови, тобто займає його місце.

Слід також відмітити, що в договорі про встановлення спадкового права забудови може бути включено умову про переважне право на пролонгацію. Крім того, власник земельної ділянки обтяженої спадковим правом забудови вправі домовитись із іншою особою про встановлення права спадкової забудови в майбутньому після закінчення строку чинного права забудови. Таке переважне право чинне протягом трьох років після його узгодження сторонами. За таких обставин пролонгація матиме місце лише у тому випадку, коли власник ліквідує домовленості з третіми особами стосовно встановлення права спадкової забудови, які за змістом п. 3 § 31 ErbbauVO є переважними перед існуючим правом.

Таким чином, права користування чужими речами за цивільним законодавством Німеччини мають ряд особливостей, які загалом можна звести до наступного: а) наявність особливих конструкцій таких прав (сервітуту власника, узуфрукту на права тощо); б) специфіка виникнення (встановлення) прав (зобов'язальний договір як передумова речевого договору); в) особливості здійснення прав користування чужими речами (поширення правового режиму нерухомості на права при спадковому праві забудови); г) існування цілої низки переважних прав щодо встановлення, здійснення прав на чужі речі (переважне право встановлення спадкового права забудови).

В даній статті ми встановили особливості правового регулювання прав користування чужими речами за законодавством Німеччини. Встановлена специфіка дозволяє говорити про відмінність правового регулювання даних прав у німецькому та українському законодавствах. Однак самі спільні та відмінні риси, а також можливі напрямки вдосконалення вітчизняних правових норм ми розглянемо у наступних публікаціях.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільно-правових дисциплін  
Хмельницького університету управління та права  
(протокол № 9 від 5 травня 2006 року)*

<sup>9</sup> BGHZ 62, 179; BGH NJW 1976, 519.