

4. Курочкин А. С. Законное и уполномоченное представительство // Бухгалтерский учет. — 2000. — № 15. — С. 7–12.
5. Давид Р. Основные правовые системы современности / Р. Давид, К. Жоффре-Спиози ; пер. с фр. В. А. Тумапова. — М. : Междунар. отношения, 1999.
6. Степанов Д. И. Управляющая компания хозяйственным обществом // Хозяйство и право. — 2000. — № 10. — С. 14–24.
7. Шипка О. Тростова власність: іноземні дива на українській ниві / О. Шипка, П. Крук // Юридичний журнал. — 2003. — № 10. — С. 73–81.
8. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Ч. 1 / Е. А. Васильев, В. В. Зайцева, Р. Л. Парышкина, Ю. И. Свядосц ; отв. ред. Р. Л. Парышкина. — М. : Междунар. отношения, 1983.

### Анотація

**Nekit K. G. Конструктивний траст як аналог інституту законного представництва: ідеї римського права та сучасне втілення.** — Стаття.

Співіснування у світі романо-германської та англосаксонської правових сімей викликає до життя постійні дискусії про переваги та недоліки тієї або іншої правової системи. Особливої актуальності ці спори набувають у контексті прагнення до формування єдиного економічного й політичного простору в межах Європейського Союзу. Предметом даного дослідження є розгляд співвідношення інституту законного представництва та конструкції так званого конструктивного трасту, яка застосовується в аналогічних ситуаціях у країнах англо-американської правової сім'ї, з метою розмежування зазначених понять і виявлення їхньої специфіки.

**Ключові слова:** представництво, конструктивний траст, правоздатність, представник, трасті, фідучіарні правовідносини, довірна власність, установник управління, вигодонабувач, управитель.

### Summary

**Nekit K. G. Constructive Trust as an Analog of the Legal Representation: Roman Law Ideas and Modern Model.** — Стаття.

Coexistence in the world of the roman-German and Anglo-Saxon law families gives birth to the constant discussions about the advantages and disadvantages of one or another legal system. Such debates acquired the greatest actuality in the tendency to create the unique economic-legal area in the EU. The subject of the given research is the analyses of the correlation between the institute of legal representative and so-called constructive trust, which is used in the analogical situations in the countries of Anglo-American law families, with the aim to delineate the given notions and identify its specifications.

**Keywords:** representation, constructive trust, legal ability, representative, agent, trustee, fiduciary legal relations, trust, settler, beneficiary.

УДК 340.15(37):347.453

*А. М. Гужва*

### ФОРМУЛИ «QUOD INTEREST», «QANTI INTEREST» У ДОГОВОРІ НАЙМУ ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ

Орендні відносини у сучасний період відіграють провідну роль у цивільному обороті. Майже кожен підприємець зараз не обходиться без укладання договорів оренди. З'являється багато праць, в яких розглядаються проблеми, пов'язані з орендними відносинами. Але, на наш погляд, бракує досліджень, які б аналізували вказані проблеми, враховуючи досвід римського права.

Мета цієї статті — розглянути один з аспектів відносин майнового найму у римському праві, а саме: з'ясувати, як римські юристи визначали розмір відпо-

відальності у разі порушення договору, зміст позовних вимог, а також критерії, які враховувались у разі задоволення позову з найму.

Договір найму у Стародавньому Римі був досить поширеним у господарському житті суспільства. Одразу ж слід зауважити, що цим договором (*locatio-conductio*) охоплювались відносини, які у наш час регулюються трьома договорами: оренди, підряду та договором про надання послуг. І. В. Шерешевський помітив, що визначення договору *locatio-conductio* джерела не надають, але у багатьох фрагментах вказується на схожість цього договору з купівлею-продажем (напр., D.19.2.2.1; Inst. Gaj. 3.24). За словами римських юристів Феста і Гая, був час, коли вирази *locare-conducere* и *emere-vendere* вживалися як синоніми [1, 15]. Спираючись на це положення, інтерес наймача можна розглядати у тих самих аспектах, що й інтерес покупця. Так, наймач, як і покупець зацікавлений у якості об'єкта, який передається згідно з договором, у правомірності титулу володіння і т. д. Однак римський договір найму (*locatio-conductio*) має свої особливості, на які, на наш погляд, слід звернути увагу.

Інтерес наймодавця полягав в отриманні плати за найм. Як правило, плата за найм була у вигляді грошової суми, і розмір цієї суми дорівнював інтересу наймодавця. Але в одному з фрагментів Дигест розглядається казус, де з наймодавцем обумовлено, що він отримає як плату зерно. Якщо наймодавець відмовлятиметься отримувати і зерно і грошову суму, позовна вимога, на думку Ульпіана, буде у розмірі грошової суми, але при розгляді справи суддя повинен оцінити інтерес наймодавця отримати саме зерно, а не грошову суму. Можна припустити, що у цьому випадку позовна вимога буде перевищувати вартість зерна (наприклад, включати ще й витрати наймодавця на придбання зерна в іншому місці, перевезення тощо), і тоді, звичайно, інтерес наймодавця буде більший за обумовлену плату за найм у вигляді зерна.

Як зазначав римський юрист Павло, у разі коли наймач достроково залишить земельну ділянку, за наймодавцем залишається право вимагати сплати усіх платежів за увесь строк договору найму, доки він має право вимагати у розмірі інтересу.

Однак більшої уваги, на нашу думку, заслуговує інтерес наймача як більш вразливої сторони. Обов'язком продавця було надати покупцю безперешкодне володіння річчю (*vacua possessio*), а наймодавець був зобов'язаний надати наймачеві безперешкодне користування (*frui licere praestare*). У разі продажу маєтку, який передано у найм, він повинен був забезпечити, щоб і після продажу наймач міг користуватись предметом найму. Так само як покупцю надавався позов до продавця, так і наймач міг подати позов до наймодавця, якщо третя особа стверджувала, що право на річ належить їй, і витребувала річ. Тож поняття «евікція» можна застосовувати рівною мірою як до купівлі-продажу, так і до найму, оскільки і продавець, і наймодавець повинні були надати контрагенту річ у безперешкодне володіння (*vacua possessio*). Вимоги наймача за позовом з найму також визначалися формулою *id quod interest*, тобто треба було визначити межі його інтересу у здійсненні свого права найму (D. 19.2.15.1). При цьому, як стверджує Р. Цімерман, не має значення, чи була у наймодавця

добра совість, чи йому можна приписати недбалість [2, 363]. Проте В. О. Умов, спираючись на положення про наслідки евікції за договором купівлі-продажу, стверджує, що якщо наймач знав про права третіх осіб, то йому можна було повертати лише плату за найм у випадку евікції [3, 231].

Оскільки позов з найму, як і позов з купівлі-продажу, був позовом *bonae fidei* (доброї совісті), то тут, як і при розгляді позову з купівлі, приймаючи рішення, суддя був вільний у визначенні інтересу наймача у кожному конкретному випадку. Що розуміли при цьому римські юристи під інтересом, видно з фрагментів Дигест 19.2.7 і 19.2.8: на думку Павла, позовна вимога орендаря до орендодавця, який віддасть дім у суборенду, у разі якщо власник заборонить суборендарю жити у будинку, визначається не за ціною оренди, а за ціною суборенди, оскільки за ціною суборенди відповідатиме і сам орендар перед суборендарем (якщо суборендар подасть позов до нього у разі втрати речі внаслідок витребування її власником). У наступному фрагменті іншим юристом зазначається, що позов орендаря повинен бути не у розмірі ціни оренди чи суборенди, а у розмірі інтересу у користуванні річчю (*quanti interest perfrui conductione*).

Дуже схожі випадки з пороком титулу володіння і, як наслідком цього, евікцією випадки вилучення речі за наказом державної влади (*publicatio*). Проте у цьому випадку наймодавець повинен був повернути лише плату за найм, як отриману безпідставно: «...*quod hac tenus verum erit, ut pretium restituas, non ut etiam id praestes, si quid pluris mea intersit eum vacuum mihi tradi...*». В. О. Умов вважав, що вилучення за наказом держави є не стільки юридичною, скільки фактичною перепорою до користування і може розглядатися як випадок, за який ніхто не відповідає (як наприклад, загибель речі або перехід її до речей поза цивільним оборотом незалежно від волі наймодавця) [3, 227]. За цих обставин вина наймодавця була виключена, а за відсутністю вини й відповідальність за збитки у розмірі інтересу була неможливою.

Однак римський юрист Юліан вважав за потрібне вимагати у розмірі всього інтересу наймача навіть у тому випадку, коли наймодавець взагалі не міг бути винуватим. Ці межі відповідальності (у розмірі інтересу наймача) базуються на припущенні гарантії того, що річ у наймача взагалі не буде вилучена.

У разі, якщо наймодавець замовчував про право третьої особи на річ, то наймач, який був обмежений у користуванні чи взагалі позбавлений його, міг вимагати за позовом з найму у розмірі інтересу. Якщо ж наймодавець надавав наймачеві на строк договору найму інший такий самий предмет, то він звільнявся від відповідальності.

В. О. Умов вважав, що і добросовісний, і недобросовісний наймодавець відповідав у розмірі інтересу, оскільки він особисто зобов'язувався надати наймачеві користування, не кажучи вже про те, що від наймодавця при придбанні права на річ слід очікувати більшої обачливості, ніж від наймача при укладенні договору найму [3, 230].

У зміст інтересу входять не лише збитки від неможливості користування річчю, але й компенсація за шкоду, яку було завдано внаслідок недоліків речі. Так, римський юрист Павло розмірковує, який позов матиме місце, якщо раб,

якого віддали у найом для роботи у таверні, вчинить крадіжку. Зіставляючи два позови (позов з найму як позов доброї совісти і позов з делікту, вчиненого рабом), він доходить висновку, що за другим позовом вимога буде більшою, оскільки охоплюватиме також збиток від крадіжки раба.

Збитки наймача можуть охоплювати також прибуток, який він отримав би від суборенди, якби мав можливість користуватися річчю. Римський юрист Алфен аналізує казус, у якому наймодавець руйнує будинок, який він віддав у найм, через те що цей будинок мав ушкодження. На думку юриста, позов наймача у цьому випадку треба оцінювати не у розмірі плати за найм, а у розмірі його інтересу, тобто врахувати усе те, що він отримав би від суборенди за весь час, коли його власні наймачі не могли займати приміщення. Але якщо сам наймодавець відбудує приміщення, то він відповідатиме у розмірі інтересу наймача, щоб мешканці не переселялися.

Слід також зазначити, що специфіка відношень майнового найму така, що наймач має інтерес у більшості випадків не лише у безперешкодному володінні річчю, але й у реалізації тієї господарської мети, задля якої річ було отримано у найм: в отриманні плодів, у використанні для зберігання інших предметів, в отриманні прибутків від суборенди і т. д. Тому в разі неможливості використання речі за її призначенням з причини її втрати або недоліків самої речі збиток наймача буде перевищувати вартість плати за найм. Цим і пояснюється, що позовна вимога наймача була у розмірі його інтересу, тобто у розмірі того, що він би отримав, якщо б річ залишилась у нього у володінні або якщо б була за якістю такою, що її можна б було використовувати за призначенням.

Німецький романіст XIX ст. Б. Віндшейд у випадку виявлення недоліків речі, переданої за договором найму, розрізняє ступінь відповідальності наймодавця залежно від наявності у нього вини. На його думку, якщо наймодавець винен у тому, що не може надати володіння річчю, він відповідає у розмірі інтересу, в іншому випадку — він відповідає у розмірі плати за найм. Під виною вказаний автор розуміє і злий умисел, і недбалість. Також винуватість наймодавця для його відповідальності у розмірі інтересу вимагається, якщо надана за договором найму річ має такі недоліки, які виключають можливість користування нею. Тобто наймодавець відповідає у розмірі інтересу, якщо він стверджував, що недолік є відсутній, або не сказав про нього [4, 360–361]. Розглядаючи це питання, не можна не згадати про один фрагмент з Дигест Юстиніана, де враховується різне ставлення до винуватості наймодавця у наданні неякісної речі. Маємо очевидну неузгодженість: у випадку з бочками, які протікають, не має значення для визначення розміру відповідальності, чи знав наймодавець про несправність (*nec ignorantia ejus erit excusata*); в іншому ж випадку з пасовиськом, на якому росла отруйна трава, якщо наймодавець не знав про шкідливі рослини на пасовиську, яке він віддавав у найм, то його відповідальність буде не у розмірі інтересу, а у розмірі плати за найм: наймач не повинен йому її платити. Незнання наймодавця про бочки, які протікають, є таким, яке не вибачається, оскільки саме він вибирав бочки перед тим, як передати їх у найм, і наймач не мав можливості ознайомитися з їх придатністю для

зберігання вина. Незнання ж наймодавця про те, що на пасовиську є отруйні рослини, враховуються при визначенні відповідальності: він вважається винуватим лише у тому випадку, коли знав про отруйні рослини на пасовиську. Тож обачливість наймодавця вимагається лише у другому випадку: наймодавець бочок повинен був знати про їх дефекти, а наймодавець пасовиська міг і не знати про отруйні рослини.

Вказана суперечність розглядається упродовж всього часу вивчення римського права. Так, ще з часів Глоси Акурсія так пояснювали цей фрагмент Дигест: як правило, наймодавці мешкали у Римі і не могли очікувати, що рослини на пасовиськах, які вони віддають у найм десь за містом, виявляться отруйними, у той час як власники бочок могли легко визначити, що їх бочки протікають [2, 367]. У літературі також є думка, що наймодавці пасовиськ належали до вищого класу і юристи не вважали доцільним розширювати коло їх відповідальності. Таку позицію можна вважати досить обґрунтованою з огляду на те, що за словами О. С. Йоффе, інтерпретаторська діяльність римських юристів була направлена не просто на задоволення потреб обороту в цілому, але насамперед на захист інтересів його більш багатих і більш сильних у майновому відношенні учасників [5].

За думкою романіста В. О. Умова, наймодавець не звільнявся від відповідальності у розмірі всього інтересу у двох випадках:

- 1) якщо договір найму було укладено відносно родових речей, оскільки наймодавець відповідає у цьому випадку за вибір;
- 2) якщо за договором найму віддано дім, який через недоліки буде зруйнований, що завдасть наймачеві збитки.

Якщо ж недолік виник після передачі, треба було прийняти до уваги, чи була вина наймодавця у тому, що з'явився недолік. Якщо була, то стягнення було у розмірі інтересу, але в обох випадках наймач звільнявся від плати за найм. Обсяг інтересу становлять збитки і шкода, яку зазнав наймач внаслідок недоліків речі.

Наймодавець звільняється від відповідальності за недоліки речі, якщо про це було обумовлено при укладенні договору або якщо наймач, укладаючи договір, знав про існування недоліку.

Таким чином, договір найму *locatio-conductio* у римському праві передбачав для наймача захист за допомогою відповідного позову. Римськими юристами були детально розроблені питання, які стосувались меж відповідальності наймодавця: враховувались характер речей, які передавалися у найм, ступінь вини наймодавця, а також шкода, яку зазнав наймач внаслідок пред'явлення третьою особою прав на річ і внаслідок недоліків самої речі. Оскільки позови з договору *locatio-conductio* належали до позовів *bonae fidei* (доброї совісті), то стягнення у разі задоволення цих позовів дорівнювало інтересу наймача, що виражалося формулами «*id quod interest*», «*quanti interest*».

Детально розроблені римськими юристами критерії, за якими визначається відповідальність наймодавця у разі пред'явлення третьою особою прав на річ або у разі виявлення неякісності речі, не представлені докладно у сучасному

законодавстві. Так, ст. 767 ЦК України встановлюється обов'язок наймодавця попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, але, якщо наймач у момент передання речі не переконується у її справності, річ вважається такою, що передана йому у належному стані. Тобто перевірка якості речі є обов'язком наймача. Можна дійти висновку, що незнання наймодавця про недоліки речі і необачність наймача при переданні речі взагалі виключають відповідальність наймодавця. Врахування розміру відповідальності наймодавця залежно від ступеня його вини у разі виявлення недоліків речі взагалі не передбачено, як і у разі неповідомлення наймача про всі права третіх осіб на річ. Отже, дослідження цього питання у римському праві надасть змогу заповнити прогалини у регулюванні визначення розміру відповідальності наймодавця у сучасному цивільному праві.

### Література

1. Шерешевский И. В. Правовое регулирование наемного труда в Риме // Часопис цивілістики. — 2008. — Вип. 7. — С. 15–23.
2. Zimmermann R. The law of obligations: Roman foundations of the civilian tradition / R. Zimmermann. — Cape Town, 1990.
3. Умов В. А. Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. 1 / В. А. Умов. — М., 1872.
4. Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву / Б. Виндшейд. — С.Пб., 1875.
5. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» [Электронный ресурс] // Классика российской цивилистики: электрон. б-ка. — Режим доступа: [http://civil.consultant.ru/elib/books/3/page\\_2.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/3/page_2.html). — Загл. с экрана.

### Анотація

**Гужва А. М. Формули «quod interest», «quanti interest» у договорі найму за римським правом.** — Стаття.

У статті розкриваються наслідки порушення договору найму у римському праві як з боку наймача, так і наймодавця, насамперед у випадку евікції речі, переданої за договором, а також її неякісності. Увагу автора зосереджено на визначенні розміру відшкодування під час розгляду позову. Оскільки межі відповідальності юристи виражали формулами «quod interest», «quanti interest», стаття розкриває, що розуміли під вказаними формулами у джерелах римського права. Також предметом розгляду публікації є ті критерії, які враховувались при визначенні розміру відшкодування у разі задоволення позову з договору, а саме: наявність вини, характер речей, які є предметом найму, і шкода потерпілої сторони.

*Ключові слова:* римське право, договір найму, оренда, відшкодування збитків, інтерес, евікція.

### Summary

**Guzhva A. M. Formules “quod interest”, “quanti interest” in the Hiring Agreement in the Roman Law.** — Article.

The article gives consequences of breaking the contract of engagement in the Roman Law both as of the lessee and of the lesser, first of all in the case of eviction of a thing, passed by the contract, as well as its pooriness. One draws attention to determining the amount of compensation under the claim. As long as roman lawyers expressed the limits of responsibility by formulations “quod interest”, “quanti interest”, the article explains what was meant under the mentioned above formulations in sources of the Roman Law. Also the subject of the article is the criteria that were taken into account during determining the amount of compensation in the case of satisfaction of a claim out of the contract, viz: presence of the blame, mode of things, being the subject of lease and the damage of an offended party.

*Keywords:* the Roman Law, the contract of engagement, lease, compensation of damages, interest, eviction.