

**СУПЕРФІЦІЙ ТА «НАВІТАТІО» ЯК ВИДИ ПРАВ НА ЧУЖІ РЕЧІ,
ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯМ ПОТРЕБ У ЖИТЛІ:
ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ**

Потреба у житлі завжди залишалася однією з основних для людини. Для задоволення цієї потреби суттєве значення мали і мають не лише наявність власне житла, але й забезпечення права на нього.

У зв'язку з цим практично в усіх правових системах наявні спеціальні правові інститути, що стосуються відповідних відносин. Оцінюючи їх значення та зміст, мабуть, можна достатньо впевнено стверджувати, що більшість з них ґрунтуються на ідеях римського права, де вперше появились суперфіцій (право використання чужої землі для забудови) та *habitation* (стійке право користування житлом).

Тому аналіз згаданих інститутів римського права становить значний не лише теоретичний, але й практичний інтерес.

Слід зазначити, що із згаданих інститутів лише суперфіцій був предметом наукового аналізу [1]. Проте він досліджувався не як інститут, пов'язаний із забезпеченням громадян житлом, а як вид прав на чужі речі. Що ж стосується *habitation*, до його розгляду вітчизняні дослідники не зверталися взагалі.

Зазначене дає підстави дійти висновку, що відповідна проблематика є не вивченою у вітчизняній правовій науці, а отже, має бути предметом спеціального дослідження.

Визначаючи методологію цієї наукової розвідки, слід ще раз звернути увагу на те, що в римському праві існувало два види прав на чужі речі, пов'язаних із задоволенням житлових потреб громадян Риму: суперфіцій та *habitatio*. Оскільки вони мали спільне призначення і подібну сферу застосування, доцільним є їх порівняльний аналіз.

Суперфіцій — це речове право щодо чужої земельної ділянки, котре дає можливість володіти, користуватись та розпоряджатись зведеною на ній будівлею або її частиною практично без обмежень. При цьому суперфіцій можливий як відносно вже зведеного будинку, так і відносно будівлі, яка ще тільки буде споруджена. (Д. 43. 17. 3. 7.).

Як випливає з цього визначення, предметом суперфіцію, насамперед, є право на будинок або іншу будівлю, зведену на чужій земельній ділянці. Разом із тим виправданим здається поширення цього поняття на інші об'єкти, тісно пов'язані із землею, але такі, що не мають безпосереднього сільськогосподарського призначення. Наприклад, слухними є трактування таких, що ґрунтуються на суперфіції, прав на дерева, споруди, які знаходяться на чужій земельній ділянці, тощо.

Характерним для трактування суперфіцію в римській юриспруденції є те, що об'єкт і предмет (зміст) права ототожнюються: *superficiem in alieno solo habet*

(Д. 43. 18. 1. 1.). Цим, звичайно, пояснюють і всі інші особливості розуміння цього інституту [2].

Розглянемо детальніше права суперфіціарію за тією схемою, що взагалі характерна для аналізу речових прав. Наприклад, розглянемо їх відповідно до переліку прав, що складають зміст права власності.

Насамперед слід зазначити, що суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці на підставі суперфіцію.

По-друге, він має не менш широке право розпорядження цим правом.

Як і власник, суперфіціарій може визначити юридичну та фактичну долю речі. Зокрема, він може передати своє право іншим особам, склавши відповідний заповіт (Д. 10. 2. 10.) або уклавши договір.

При цьому спектр договорів достатньо широкий. Це може бути, наприклад, *donatis mortis causa* (Д. 43. 18. 1. 7.) — дарування на випадок смерті. Але так само є можливими і договори *inter vivos* — між живими. Наприклад, Павло вказує на можливість придбання будинку, на який встановлено суперфіцію за договором купівлі-продажу (Д. 6. 2. 12. 3.), а також підкреслює, що навіть «орендовану державну землю» можна заставити так само, як і землю, на яку боржник має суперфіцію. (Д. 13. 7. 16. 2.).

Про повноту прав суперфіціарію щодо розпорядження своїм правом і подібність їх до повноважень власника свідчить та обставина, що він може навіть обтяжувати ділянку сервітутами, котрі зберігають чинність, поки існує сам суперфіцію (Д. 43. 18. 1. 6.).

По-третє, суперфіціарій для захисту свого права користується *actio in rem*, подібним до того, що може подавати власник. У даному разі такий позов іменується *actio de superficie*. (Д. 43. 18. 1. pr). Захист здійснюється за допомогою такого прийому, як *actio utilis*, або як його ще іменують — *actio ad exemplum*, суть якого полягає в тому, що в кожному новому випадку претор, коли вважає це необхідним, поширює на нові відносини аналогічну формулу, що вже застосовувалася, або дає нову формулу для цивільного або преторського позову.

Зокрема, витребування предмета суперфіцію з чужого незаконного володіння було можливим на підставі *rei vindicatio utilis*. Так, на думку Ульпіана і Павла, «суперфіціарію, тобто тому, хто має суперфіцію на чужу ділянку, сплачуючи щорічно певну платню, претор надає після вивчення справи речовий позов» (Д. 6. 1. 73-75). Оскільки в даному титулі Дигест йдеться про віндикацію речі, то можна дійти висновку, що Ульпіан і Павло мають на увазі саме можливість подання віндикаційного позову.

З цих самих міркувань добросовісний набувач суперфіцію, котрий не став ще власником за цивільним правом, може витребувати своє майно з чужого незаконного володіння за допомогою *actio Publiciana in rem utilis* (Д. 6. 2.), котрий був своєрідним доповненням до віндикаційного позову, або за допомогою *actio confessoria utilis* (Д. 43. 18. 1. 6) [3].

Проти власника земельної ділянки суперфіціарій подати речовий позов не міг, однак сам проти позову власника про витребування земельної ділянки з будівлями мав *exscriptio in factum*, тобто забезпечену преторським захистом можливість запе-

речувати позовні вимоги, посилаючись на те, що звів будівлю і користується нею Разом із даною ділянкою на підставі суперфіцію (Д. 43. 18. 1. 4.).

Крім того, суперфіціарій мав *juris quasi possessio*. А оскільки він дорівнювався до посесора, то мав також право на інтердиктний захист за аналогією з *interdicta uti possidetis*.

Суперфіціарій міг захистити своє право не лише в разі позбавлення його предмета суперфіцію, але й тоді, коли виникали проблеми щодо користування ним.

Зокрема, якщо суперфіцій належав кільком особам, то вони могли вирішити суперечки між собою щодо нього способом *actio communi dividundo utilis* — позову, аналогічного тому, що могли подавати співвласники для поділу спільної власності (Д. 43. 18. 1. 8.).

Як видно з цієї характеристики, суперфіціарій, загалом, мав ті самі права, що і власник речі. До змісту суперфіцію входили повноваження: користування, розпорядження, отримання плодів і доходів та захисту своїх прав.

Разом із тим суперфіціарій мав певні обов'язки, котрі деякою мірою збігалися з тими обтяженнями, що могли бути покладені й на власника (наприклад, обов'язок не порушувати у процесі користування річчю права інших уповноважених осіб, обов'язок нести витрати з утримання речі).

Однак деякі з обов'язків суперфіціарію були специфічними і вказували на його похідний від права власності характер. До таких обов'язків належав обов'язок вносити власнику платню за користування суперфіцієм *solarim* або ж *pensio*. Плата за суперфіцій могла бути внесена як за один раз, так і виконана у вигляді щорічних платежів. Крім того, не виключеною була ситуація, коли суперфіцій встановлювався без обтяжень для суперфіціарію — наприклад заповітом власника земельної ділянки [4].

Слід зазначити подібності суперфіцію і договору оренди, про що вже згадувалося вище. Тут доцільно звернути увагу ще на низку відмінностей між ними.

Для цього варто нагадати характерні риси договору найму речей — *locatio-conductio rerum*. (При цьому слід мати на увазі, що для римлян *locatio-conductio* — це єдиний договір з одними й тими самими основними реквізитами — річ, платня, термін, згода сторін, з тією самою термінологією. Однак сучасна романістика розрізняє всередині *locatio-conductio* три різновиди найму, причому в разі користування таким видом речей, як земельна ділянка, ведеться про оренду).

Сутність консенсуального договору найму речей полягає в тому, що *locator* зобов'язується надати в тимчасове користування речі, а *conductor* — сплатити за це винагороду грошима або часткою прибутків, отриманих внаслідок користування цими речами (наприклад, землею). Захист прав учасників цих відносин здійснюється за допомогою персональних позовів: наймодавець може подати до наймача *actio locati* про сплату обумовленої винагороди, про відшкодування втраченого інтересу — шкоди, завданої речі, що є предметом найму, як навмисно, так і внаслідок необережності (Д. 13. 6. 5. 2), про повернення речі після закінчення терміну найму.

У свою чергу, наймач має до наймодавця *actio conducti*, за яким може вимагати: надання речі в користування і підтримання її у придатному для користування стані (Д. 19. 2. 15), відшкодування збитків у разі евікції, або відчуження, її наймодавцем

до закінчення договору найму, якщо новий власник речі не бажає продовжувати договір (Д. 19. 2. 25. 1).

Отже, оскільки наймач жодного речового права на найняту річ не здобуває, він може лише вимагати певних дій від наймодавця — надання речей в користування, забезпечення умов користування тощо. Тому і з позовом він може звернутися лише до наймодавця, але не до будь-якого утримувача речі [5].

Натомість суперфіцій, зародившись як договір зобов'язального права, поступово перетворився на речове право з абсолютним захистом (що істотно, крім терміну існування відносин, відрізняє його від звичайного зобов'язального договору найму чужої землі *locatio — conductio rei*) [6]. Його права захищаються від порушень з боку «усіх і кожного». У тому числі й від порушень з боку власника землі. Але й щодо останнього захист має не персональний, а речовий характер.

Наостанок здається корисним порівняти суперфіцій ще з одним видом прав на чужі речі — *habitatio*, котрий, крім належності до того самого інституту, має із суперфіцією ще таку рису, як однакова спрямованість.

Habitatio це право на особисте користування житлом, що у докласичний та класичний періоди розвитку римського права було одним із варіантів права користування [7].

Для того щоб порівняти його із суперфіцією, коротко вкажемо головні риси *habitatio*.

Спочатку *habitatio*, як і суперфіцій на ранніх етапах розвитку, має найпевніше зобов'язальний, відносний, ніж речевий, абсолютний характер. Це право користування житлом було суворо персональним, його можна було використовувати лише для власних потреб, без передачі іншим особам (Д. 7. 8. 8).

Більш того, спочатку неприпустимим вважалося навіть підселення когось з родичів. Першим, за свідченням Ульпіана, дійшов висновку про можливість вселення хабітатором своєї дружини і обґрунтував цю позицію Квінт Муцій (Д. 7. 8. 4. 1). Оскільки він жив близько 140 — 82 рр. до н. е. [8], то формування цієї позиції, очевидно, припадає десь на початок I ст. до н. е.

Право на проживання спочатку було обмежене певним терміном. Вже потім Рутілій вказував, що таке користування є довічним, хоча персональним, однак таким, що не залежить від правоздатності хабітатора. Цельс підтримав цю позицію (Д. 7. 8. 10. 3.).

Самостійним речовим правом *habitatio* стає лише у «праві Юстиніана». У цей час воно набуває більш стійкого характеру. Легатарій, який отримав право на житло, навіть може здавати його в найом за плату.

Але в кожному разі *habitatio* залишається досить обмеженим речовим правом: і за терміном існування (довічно, але без передачі у спадок), і за можливістю розпорядження (персональне, однак без передачі іншим особам), і за змістом (лише право користування самому з обмеженою кількістю випадків надання права користування іншим особам).

Натомість суперфіцій не лише має речовий характер, але й практично не обмежений терміном, колом суб'єктів, які можуть мати похідне право, змістом, можливістю розпорядження тощо.

Література

1. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України: Дис... канд. юрид. наук. — К., 2000.
2. Дождев Д. В. Римское частное право. — М., 1996. — С. 423.
3. Хвостов В. М. Система римского права: Учебник. — М.: Спарк, 1996. — С. 324.
4. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України: Дис... канд. юрид. наук. — К., 2000. — С. 55-58.
5. Хутыз М. Х. Римское частное право. — М.: Былина, 1994. — С. 130-132.
6. Хвостов В. М. История римского права. — М., 1910. — С. 289.
7. Дождев Д. В. Римское частное право. — М., 1996. — С. 422.
8. Див.: Харитонов Е. О. История частного (гражданского) права Европы. — О.: БАХВА, 1998. — С. 302.

УДК 347.462(37+477)

*Ю. Г. Орзіх***ДОГОВОРИ ДОРУЧЕННЯ ТА КОМІСІЇ В РИМСЬКОМУ
ПРИВАТНОМУ ПРАВІ ТА У ЦИВІЛЬНОМУ
ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ**

В. Вільсон у своїй праці «Держава. Минуле й сучасне конституційних заснувань» писав: «Римське право проникло практично в усі нові юридичні системи; воно було не тільки головним елементом при їх побудові, але в нього ж була запозичена більша частина його принципів і положень» [1]. Є. О. Харитонов, досліджуючи значення римського права, виділяє три елементи, що необхідно враховувати, характеризуючи римське право «як правову систему, що є материнською щодо інших правових систем Європи» [2]. Це:

1. Цивілізаційне значення.
2. Юридичне значення.
3. Історичне значення.

Цивілізаційне значення, вважає Є. О. Харитонов, виявляється в тому, що римське право є «одним із наріжних каменів так званого Європейського дому», будучи важливою складовою загальноєвропейської цивілізації» [3]. Юридичне значення римського права, на думку Є. О. Харитонова, реалізується в тому, що «понятійний та категоріальний апарат, термінологія сучасного права ґрунтується на ідеях, засадах та визначеннях, що розробили римські юристи» [4]. Історичне значення полягає в тому, що римське право довгий час впливало на «формування та розвиток українського права і продовжує впливати на формування концепції приватного права України сьогодні» [5].

Відомий російський цивіліст Ю. С. Гамбаров у своїй доповіді «Значення науки римського права» [6] 1893 р. виділяв дві причини популярності та видатного характеру римського цивільного права. Це:

1. Внутрішня причина.
2. Зовнішня причина.