

ПОНЯТТЯ ТА ХАРАКТЕРНІ РИСИ СУПЕРФІЦІЮ ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ

Цивільний кодекс України поміж речових прав на чужі речі передбачає право забудови земельної ділянки (суперфіцій) (гл. 34 ЦК України). Оскільки це є досить відомим і старовинним інститутом, виникає питання про його генезис для з'ясування його правової природи, місця в системі категорій цивільного права тощо.

Слід зазначити, що проблеми речових прав на чуже майно певною мірою вже були предметом наукових досліджень як зарубіжних [1; 2], так і вітчизняних дослідників [3; 4; 5]. Разом із тим об'єктом дослідження були лише окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для забудови (до того ж деякі з них — до прийняття нового ЦК), що зумовлює необхідність аналізу цього інституту в цілому.

Історія виникнення і розвитку суперфіцію пов'язана із розвитком римського приватного права, оскільки земельні сервітути — найбільш старе і спочатку єдине *jus in re aliena*. Більш того, сервітутне право Стародавнього Риму розглядається рядом цивілістів як найстародавніше речове право взагалі, таке, що виникло ще до права власності [2, 17].

Суперфіцій є таким речовим правом щодо чужої земельної ділянки, яке 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).

Предметом суперфіцію, насамперед, є право на будинок або іншу будівлю, зведену на чужій земельній ділянці. Разом з тим виправданим здається поширення цього поняття на інші об'єкти, тісно пов'язані із землею, але такі, що не мають безпосереднього сільськогосподарського призначення. Наприклад, слушним є визнання такими, що ґрунтуються на суперфіції, прав на дерева, залізничні колії та інші споруди, які знаходяться на чужій земельній ділянці [6].

Суперфіцій у юридичному сенсі є речовим, відчужуваним і успадковуваним правом користування будівлею на чужій земельній ділянці за плату [7, 129].

Характерним для визначення суперфіцію у римській юриспруденції є те, що об'єкт і предмет права ототожнюються: *superficie in alieno solo habet* (Д.43.18.1.1). Цим, звичайно, пояснюють і всі інші особливості розуміння цього інституту [8, 423].

Щодо змісту цього речового права, слід зазначити, що, по-перше, суперфіціарій має практично необмежене право користування будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці на підставі суперфіцію.

По-друге, суперфіціарій міг вільно розпоряджатися будівлею за життя і на випадок смерті. Згоди хазяїна земельної ділянки на відчуження майна не ви-

магалось, він не мав права на переважну купівлю. Єдиним обов'язком суперфіціарія було повідомлення про відчуження будівлі.

Таким чином, як і власник, суперфіціарій міг визначати юридичну та фактичну долю речі. Він міг передати своє право іншим особам, склавши відповідний заповіт (Д.10.2.10) або уклавши договір.

При цьому спектр договорів достатньо широкий. Це міг бути, наприклад, *donatis mortis causa* (Д.43.18.1.7) — дарування на випадок смерті [9, 195]. Але так само можливими були 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 суперфіціарія щодо розпорядження своїм правом і подібність їх до правомочностей власника свідчить та обставина, що він міг навіть обтяжувати ділянку сервітутами, які зберігали чинність на час існування самого суперфіцію (Д.43.18.1.6).

По-третє, суперфіціарій для захисту свого права користувався *actio in rem*, подібним до того, що може подавати власник. У даному випадку такий позов іменується *actio de superficie*. (Д.43.18.1.pr). Захист здійснювався за допомогою *actio utilis* або як його ще іменують — *actio ad exemplum*, суть якого полягає в тому, що в кожному новому випадку претор, коли вважає це за необхідне, поширює на нові відносини аналогічну формулу, що вже застосовувалася, або дає модернізовану формулу, порівняно з її колишнім призначенням, для цивільного або преторського позову [10, 35].

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 у даному титулі Дигест йдеться про ввідикацію речі, то можна зробити висновок, що Ульпіан і Павло мають на увазі саме можливість подання утилітного ввідикаційного позову.

З цих самих міркувань добросовісний набувач суперфіцію, який не став ще власником за цивільним правом, міг витребувати своє майно з чужого незаконного володіння за допомогою *actio Publiciana in rem utilis* (Д.6.2), який служив своєрідним доповненням до ввідикаційного позову [11, 137], або за допомогою *actio confessoria utilia*. 43.18.1.6) [12].

Проти власника земельної ділянки суперфіціарій подати речовий позов не міг, однак сам проти позову власника про витребування земельної ділянки з будівлями мав *exceptio in factum*, при цьому *exceptio in factum* претор надавав у зв'язку зі специфічними обставинами окремого випадку, які не підпадали ні під закон, ні під едикт, тобто забезпечену преторським захистом можливість заперечувати позовні вимоги, посилаючись на те, що звів будівлю і користується нею разом з даною ділянкою на підставі суперфіцію (Д.43.18.1.4).

Крім того, суперфіціарій мав *juris quasi possessio*. А оскільки він дорівню-

вався до посесора, то мав також право на інтердиктний захист за аналогією з *interdicta uti possidetis*. Йому надавався спеціальний інтердикт — *interdicta de superficibus*, запроваджений претором ще у період формування даного інституту. Чинником запровадження спеціального інтердикту було те, що покупець *superficies*, на відміну від покупця окремої речі, не ставав посесором, внаслідок чого й стало створення спеціального *interdicta de superficibus* [8, 423].

До цього слід додати, що суперфіціарій міг захистити своє право не лише у випадку позбавлення його предмета суперфіцію, але й тоді, коли виникали проблеми щодо користування ним.

Зокрема, якщо суперфіції належав кільком особам, то вони могли вирішити спори між собою щодо нього шляхом *actio communi dividundo utilis* — позову, аналогічного тому, що могли подавати співвласники для поділу спільної власності (Д.43.18.1.8).

Отже, можна зробити висновок, що суперфіціарій, загалом, мав ті самі права, що і власник речі. До змісту суперфіцію входили правомочності користування, розпорядження, отримання плодів та доходів, захисту своїх прав.

Обов'язки суперфіціарію полягали у такому.

По-перше, він мав нести державні повинності, що лежали на поземельному майні.

По-друге, суперфіціарій сплачував власнику земельної ділянки орендну платню за користування майном.

По-третє, забудовник зобов'язувався звести будівлю на ділянці у строк, зумовлений сторонами.

І, нарешті, суперфіціарій, який знаходив скарб на ділянці, мав віддати його власнику землі.

Як бачимо, деякі з обов'язків суперфіціарія були специфічними і власне свідчили про 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 суперфіціей могла бути внесена як за один раз, так і виконана у вигляді щорічних платежів. Крім того, не виключеною була ситуація, коли суперфіціей встановлювався без обтяжень для суперфіціарія — наприклад, заповітом власника земельної ділянки.

Однак при відчуженні права суперфіціарій не зв'язаний обов'язками, як емфітевта. Так, на відміну від останнього, він не повинен повідомляти власника про намір провести відчуження ділянки, яке у випадку емфітевзиса встановлено для того, щоб власник протягом двох місяців міг скористатися правом переважної купівлі. Не повинен він також сплачувати при відчуженні ділянки 2% покупної ціни на користь власника, як це встановлено для емфітевзису (С. 4.66.3).

Щодо встановлення суперфіцію розрізняють первісні та похідні способи його придбання.

Вперше (тобто безпосередньо від власника земельної ділянки) суперфіціей міг бути придбаним за договором, заповітом або за давністю.

Договір був найбільш поширеним способом встановлення таких відносин.

Причому це міг бути або договір публічно-правового характеру, або цивільно-правовий договір. Це спочатку був договір довгострокової оренди, який з часом обернувся на квазіоренду — спеціальний договір про встановлення суперфіцію.

У літературі існує дискусія стосовно природи зобов'язального договору про встановлення суперфіцію.

Одні науковці вважали його договором найму і визнавали за суперфіціарієм право на зниження орендної платні у випадку зменшення ділянки, як це мало б місце стосовно будь-якого орендаря (наприклад, так розмірковував Ульпіан, аналізуючи подібну ситуацію стосовно емфітевзису. Д.19.2.15.4); інші вбачали у ньому договір купівлі-продажу і відповідно до правил останнього весь ризик покладали на суперфіціаря, як на покупця. Разом з тим деякі правознавці звертали увагу на надзвичайну подібність договорів найму та купівлі-продажу. Наприклад, Гай зазначав, що купівля-продаж та найом знаходяться між собою у такому тісному зв'язку, що у деяких випадках є майже ідентичними.

Імператор Зенон вирішив спір щодо емфітевзису, визначивши, що тут немає ні оренди, ні купівлі-продажу, а є спеціальний договір: *contractus emphyteuticarius*. При цьому питання про зниження платні було вирішено не на користь емфітевти (С.4.66.1).

Суперфіції встановлювався також шляхом заповідального відказу (легату).

При цьому можливе було встановлення суперфіцію за допомогою легату шляхом покладення відповідного обтяження на особу, що отримала земельну ділянку у спадок.

Також встановлювався суперфіції за давністю володіння [12, 325]. Хоча в джерелах прямо не згадується про такий спосіб виникнення суперфіцію, але теоретично немає жодних підстав не допускати застосування давності для встановлення суперфіцію, оскільки вона допускалася при сервітутах [13, 119].

Щодо «вторинних» способів встановлення суперфіцію (передачі суперфіцію суперфіціарієм іншим особам), то поміж них можна назвати договір та спадкування після суперфіціаря.

Договір про передачу суперфіцію за своїм характером був договором про передачу речового права, а отже ґрунтувався на *actio in rem*.

Успадковувався суперфіції як за законом, так і за заповітом. Якщо заповідач був суперфіціарієм, він міг у заповіті відказати своє право забудови третій особі.

Припинявся суперфіції за досить широким колом підстав.

До них, насамперед, слід віднести загальні способи припинення речових прав взагалі: за згодою сторін, загибель предмета права (земельної ділянки, наприклад, внаслідок землетрусу чи виверження вулкану), вилучення її з цивільного (як приватноправового, так і публічно-правового обігу), смерть сервітуаря за відсутності спадкоємців, на підставі судового рішення тощо.

Крім того, суперфіції, як право на чужу річ, міг припинятися за спеціальними підставами, такими як: поєднання суперфіціаря і власника в одній особі,

що впливає з того положення, що право власності дає власнику найвищу владу над речами, а отже відпадає потреба у будь-якому похідному речовому праві; відмова суперфіціарія від свого права.

Загалом, можна зробити висновок, що у римському праві сформувався досконалий інститут користування чужою земельною ділянкою для зведення будівлі (суперфіцій), основні положення якого змогли стати в майбутньому підґрунтям для правотворчості у багатьох європейських країнах, у тому числі в Україні.

Література

1. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России. — М., 1996.
2. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: Статут, 2000.
3. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: Паук.-практ. посіб. — К.: КІПТ, 2006.
4. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: Дис... канд. юрид. наук. — К., 2007.
5. Гонгало Р. Ф. Суперфіцій у римському приватному праві та його рецепція у цивільному праві України: Дис... канд. юрид. наук. — К., 2000.
6. Дерпбург Г. Папдекты. — М., 1905. — Т. 1. — П. 259, пр. 5 і 6.
7. Барон Ю. Система римского гражданского права. — С.Пб., 1908. — Вып. 2, кп. 3: Вещные права.
8. Дождев Д. В. Римское частное право. — М., 1996.
9. Харитонов Е. О. Основы римского частного права. — Ростов н/Д: Феникс, 1999.
10. Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения. — М., 1989.
11. Дигесты Юстиниана. — М.: Юрид. лит., 1984.
12. Хвостов В. М. Система римского права: Учебник. — М.: Спарк, 1996.
13. Пересов П. И. Римское вещное право. — М., 1896.

УДК 347

М. В. Матійко

ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ФУНКЦІЙ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

Проблеми диференціації виникають у всіх науках, які мають справу із різнорідними за своїм складом об'єктами і вирішують завдання впорядкованого опису та пояснення цих об'єктів. Будучи однією з найбільш універсальних процедур наукового мислення, диференціація спирається на виявлення подібності та розходження досліджуваних об'єктів, на пошук надійних способів їхньої ідентифікації, а у своїй теоретично розвинутій формі прагне відобразити будову досліджуваної системи, виявити закономірності, що дозволяють прогнозувати існування невідомих поки об'єктів. Диференціація служить засобом зберігання й пошуку інформації, що знаходиться в ній. Інше завдання диференціації — проведення ефективного пошуку інформації або яких-небудь об'єктів. Диференціація сприяє руху науки із щабля емпіричного нагромадження знань на рівень теоретичного синтезу, системного підходу. Такий перехід можливий лише за умови теоретичного осмислення різноманіття фактів. Практична необхідність