

1 Сервитуты

Понятие. Сервитутами назывались права пользования чужой вещью, которые устанавливались или для создания определенных выгод при эксплуатации определенного земельного участка или в пользу определенных лиц.

Слово *servitus* означало собственно «рабство вещи», «служение ее», т. е. такое отношение, при котором вещь, участок — *praedium serviens* — служил не только своему собственнику, но и использовался для экономических выгод соседнего господствующего участка — *praedium dominans*, следовательно, для выгод собственника последнего. Права последнего на служащую вещь тоже назывались сервитутами. Затем термин *servitus* был распространен на целый ряд сходных отношений. Собственник служащей вещи был обязан или воздерживаться от определенного воздействия на нее, какое он оказывал бы на свою вещь, если бы она была свободна от вещных прав другого лица — *servitus, quae in pop faciendo consistit* — сервитут, который состоит в воздержании от действия: собственник участка обязуется не строить зданий выше определенной высоты, или терпеть — *pati* — действия другого лица по отношению к вещи, которые собственник мог бы устранить, если бы вещь не была обременена сервитутом — *servitus, quae in patiando consistit*, который состоит в допущении, например, собственник участка обязуется допускать скот соседа к водопою. К положительным действиям сервитут обязывать не мог. Однако римское право знало один сервитут — несения тяжести надстройки, при котором на собственнике обремененного участка лежала обязанность производить ремонт и восстановление опоры — *servitus oneris ferendi*.

Виды сервитутов. Древнее римское право знало лишь земельные сервитуты, при которых подчинение одному земельному участку (*praedium dominans*) в пользу его собственника другого земельного участка (*praedium serviens*) было формой экономического восполнения хозяйственной полезности господствующего участка (D. 45. 1. 140. 2).

Такие сервитуты возникали на почве мелкой раздробленной собственности, когда отдельные участки не являлись «хозяйственно-самостоятельными». Они не могли обойтись собственными средствами и ресурсами для удовлетворения неотложных хозяйственных потребностей иначе, как путем создания постоянной связанности и взаимного восполнения между близлежащими участками.

Первоначально таким путем юридически удовлетворялись интересы сельскохозяйственного пользования земельных участков, их сельскохозяйственное обслуживание и установились сервитуты сельских участков — *servitutes praediorum rusticorum*. Сюда относились земли без строений, или где строения носили служебный характер в отношении сельскохозяйственного производства.

Лишь позднее, когда город Рим разросся и стал оживленным центром растущей державы, возникли городские сервитуты, применявшиеся в отношении застроенных участков — *servitutes praediorum urbanorum*. И те и другие сервитуты принимали в городах довольно разнообразные формы.

Гораздо позднее возникла новая группа личных сервитутов — *servitutes personarum*. Вначале к ним применялись старые названия владения и собственности — *usufructus, usus*, которые затем стали уже техническими терминами. Выражение «сервитуты» было перенесено на личные сервитуты лишь в позднеклассическое время.

Хозяйственное значение земельных сервитутов заключалось в особенностях римской агрокультуры» вызванной недостатком полезных для обработки земель. Также по мысли римских юристов, земля представляла собой «полезную общую площадь», а земельный участок, как часть этой площади, поэтому этот участок мог представлять собой интерес для собственников других участков как территория, способная нести определенные коммуникации или содержать другие полезные виды выгоды.

Возникновение сервитутов. По цивильному праву приобретение сервитутов совершалось различно:

(1) Путем *in iure cessio* для всех видов, а к сельским сервитутом применялась также манципация (Гай. 2. 29). Земельный собственник — отчуждатель мог при этом оставлять за собой, путем добавочного к манципации соглашения, земельные или личные сервитута. Это называлось вычетом сервитута (из права собственности) - *deductio servitutis* (Гай. 2. 33; Vat. fr. 47. 50). Приобретатель получал в этих случаях право собственности, за вычетом сервитута — *deducta servitute*, который сохранялся за отчуждателем.

(2) В начале республики допускалось приобретение сельских сервитутов по давности. Для этого требовалось только выполнение одного условия — осуществление сервитута в течение двух лет. Закон Скрибония (*Lex Scribonia*, после Цицерона) отменил этот способ установления сервитутов. (Сервитута к этому времени юристами были отнесены уже к нематериальным вещам).

(3) В процессах о разделе общей собственности судья мог, производя раздел, устанавливать между разделяемыми для уравнивания сервитутные отношения, предоставив одним большие участки и компенсировав других за меньшие установлением сервитутов на первые.

(4) Наконец, в сделках на случай смерти — *mortis causa* — наследователи могли в завещаниях возлагать на наследников установление сервитутов путем отказов посторонним лицам.

(5) Эдикты римских правителей создали для сервитутов на провинциальные земли особые способы установления. Взамен недопускавшихся там цивильных способов, они допустили неформальные договоры — *ractiones et stipulationes* (п. 433). Взаимодействие столичного и провинциального эдиктов и давление практических потребностей приводили к распространению несложных провинциальных способов установления сервитутов и на италийские земли. Перегрины могли устанавливать сервитута в интересах своих участков лишь способами, признанными в *ius gentium*.

(6) Признание возможности владения сервитутным правом — *iuris quasi possessio* — привело к допущению передачи сервитутного права в форме традиции. Исходя из этой воображаемой традиции преторы распространяли владельческие способы защиты на возникавшие по этой традиции сервитутные права

(7) Преторы защищали, подобно собственности, десятилетнее и двадцатилетнее владение сервитутом, что приводило к установлению преторской давности для приобретения сервитутов — *longi temporis possessio*. Соответственно этому преторами была введена и погасительная давность для сервитутов в пределах тех же сроков.

(8) В праве Юстиниана исчезли и манципация и процессуальная цессия. Их место заняли описанные выше преторские способы установления, а также *longi temporis possessio* с его цивильными последствиями.

227. Прекращение сервитутов. Прекращение сервитута имело своим последствием восстановление в полном объеме права собственности, обремененного прежде сервитутом. Это происходило:

(1) Путем отказа управомоченного в процессуальных формах уступки своего права собственнику (*in iure cessio*) (Гай. 2. 30).

(2) Путем погасительной давности. Личные сервитута погашались в силу неиспользования — *pop usus* — в течение двух лет при недвижимостях и одного года при движимых вещах.

Предельные сервитута сельского типа погашались при двухлетнем неиспользовании. Городские сервитута для погашения требовали, чтобы собственник обремененного сервитутом участка создал такое состояние последнего, которое противоречило бы сервитуту, и поддерживал это состояние в течение двух лет. Это означало, что собственник обремененного участка, не взирая на права соседа, совершению свободно

распоряжался своим участком и освобождался по давности от сервитута — *usucapio libertatis*.

Основанием такого различия в понимании непользования было то, что осуществление городских сервитутов всегда зависело от состояния построек на господствующем или служащем участке. Было бы нецелесообразным сохранять сервитут, если управомоченное лицо в течение продолжительного срока пренебрегало пользованием выгодами соседнего строения.

(3) Сервитута прекращались в случаях, когда собственник служащего участка приобретал собственность на господствующий участок в силу слияния обоих прав: *nemini (nulli) res sua servit*. При личных сервитутах слияние собственности и пожизненного пользования в лице уполномоченного приводило к тем же результатам и по тому же основанию.

(4) Личные сервитута прекращались в случаях существенных перемен в характере их объекта, изменявшего свою способность к личному использованию, например, при гибели здания от огня. Такое же влияние оказывала смерть управомоченного или умаление его правоспособности — *capitis deminutio* — всех степеней. В праве Юстиниана такое действие производили только высшее и среднее умаление правоспособности — *capitis deminutio maxima* и *media*

Защита сервитутов

228. Actio confessoria. Подобно собственнику, управомоченный по сервитуту защищался против наличных и угрожающих в будущем нарушений его прав и мог требовать как возврата отнятого сервитута, например, *ususfructus*, так и устранения нарушающих его права состояний и положений. Принадлежавший ему иск назывался сначала *vindicatio servitutis*, позднее *actio confessoria*. В праве Юстиниана этот иск давался против всякого, кто мешал управомоченному осуществлять свои права, независимо от того, принадлежала или нет нарушителю права служащая вещь. Цель *actio confessoria* сближала этот иск с *actio negatoria* собственника. Исковое требование направлялось на восстановление состояния, соответствующего предельному или личному пользованию, на предоставление обеспечения от нарушений в будущем, на возмещение убытков. Истец должен был доказывать основания и способы установления сервитутов.

229. Другие средства защиты. Преторский эдикт установил ряд специальных интердиктов для защиты земельных сервитутов, например, водных, водопойных, дорожных, а также для личных, по аналогии с владельческими интердиктами (*interdicta utilia de aqua, de rivis, de fonte, aquaehaustu*).

114

В классическом праве упоминается один раз иск добросовестного владельца (*actio Publiciana*), как служивший для облегченной, по сравнению с *actio confessoria*, защиты сервитутов, но это место, повидимому, сильно обобщено при кодификации.

В праве Юстиниана конфессорный иск предоставлялся для защиты сервитутов, установленных путем как *traditio* — воображаемой передачи, так и пассивного допущения пользования (*patipatientia*), а также давностным владением — *longa possessio*.