

Тема 7. Владение и права на чужие вещи

Общие вопросы:

- 1. Юридическое владение**
- 2. Защита владения, давность владения**
- 3. Сервитут**
- 4. Узуфрукт и аналогичные права**
- 5. Эмфитевсис и суперфиций**
- 6. Залог и ипотека**

1. Юридическое владение

Второй важнейшей категорией вещных прав в римском праве стало владение (*possessio*). Римские юристы давали следующее определение: «Владение есть фактическое обладание вещью, соединенное с намерением относиться к вещи как к своей». Этим римская юриспруденция подразумевала ситуации образования особого вещного права на изначально не свои, чужие вещи, которые попадали в чье-то обладание иными способами, нежели те, которые были предусмотрены для образования полного права собственности.

Владение, имея в виду основание возникновения фактического господства над вещью, могло принимать четыре формы: две основные и две дополнительные. В первую очередь владение подразделялось на законное и незаконное, т.е. владение того, кто имел на это право, и того, кто этого права не имел. Законное владение – это владение собственника: он имеет право обладать вещью, обладает ею и знает, что имеет на это право; в случае фактического невладения собственник, или законный обладатель, имеет право вернуть вещь в свое законное владение.

Незаконное владение – это владение несобственника, возникающее по разным жизненным основаниям (не правовым, а именно жизненным, что давало толчок для их переосмысления правом). В зависимости от основания возникновения незаконного владения оно в свою очередь подразделялось на владение порочное или недобросовестное, когда обладатель фактически вещью владеет, но не имеет этого права и знает, что не имеет этого права (попросту говоря, украл или иным образом присвоил вещь), и владение «в доброй совести». Добросовестное владение возникало тогда, когда обладатель вещи не имел права вещью владеть, поскольку у нее имелся собственник, но не знал, что не имеет этого права.

Основание владения, единожды возникнув, не могло измениться: вор не мог стать добросовестным владельцем, даже если собственник вещи не предъявлял претензии или умер. «Никто себе самому основание владения изменить не может». Однако качество владения было существенно важно для его в дальнейшем правового признания: именно из незаконного, но добросовестного обладания вещью сформировалось особое вещное право – владение юридическое в котором соединялось фактическое обладание вещью, стремление удержать эту вещь в своем обладании и признание правом дозволенными таких стремлений в силу полезности оснований возникновения, однако до времени не считавшейся полноправной собственностью по формальным причинам.

Основания, по которым незаконное владение признавалось добросовестным, были строго определенными и перечень их в римском праве был исчерпывающим. Добросовестным считался захват брошенного, но неиспользуемого участка земли, причем земли италийской (исторической для Рима), когда собственник неизвестен или слыл отсутствующим по неопределенным причинам. Добросовестным обладанием вещью было ее приобретение без предписанных правом формальностей, если стороны не выдвигали друг другу претензий по поводу сделки между ними, и только отсутствие исполнения строго predeterminedенных правом условий для данной сделки не делало перед лицом закона происшедшее отчуждение переходом собственности. Добросовестным могло считаться владение и по причине материального порока вещи, когда приобретший вещь не знал, что приобретает эту вещь у не собственника (по общему принципу римского права, в абстрактном виде он не мог приобрести права собственности, поскольку продавший ее был вором или также незаконным добросовестным владельцем); естественно, что ситуации, когда возникала необходимость обосновывать добросовестность своего обладания, были связаны со случаями претензий со стороны третьих лиц, прежде всего условных собственников вещи, выпустивших ее из своего фактического владения когда-то и теперь предъявляющих претензию на возвращение вещи или возмещение.

2. Защита владения, давность владения

Имея в своем основании фактическое господство лица над вещью, владение имело перед лицом правосознания несомненный приоритет: «Любой владелец уже тем, что он является владельцем, имеет больше прав, чем тот, кто не владеет». Презумпция добросовестности и законности вытекала из

самого факта владения, и обратное предстояло доказывать заявляющей о своих правах на вещь стороне. Против посторонних лиц защищалось даже порочное владение: только подлинный собственник вещи имел право предъявить иск о возвращении украденного, а не кто-то третий, случайно узнавший о наличии пропавшей вещи у кого бы то ни было.

Юридическое владение было сформировано преторским правом, поскольку нормы квинитского права не создавали предпосылок для защиты несобственников. При условии «не тайного, не насильственного и не по аренде» обладания вещью претор предоставлял владельцу правовую защиту посредством интердиктов (приказов претора, носивших административный характер и выносившихся без судебного разбирательства). Интердикты предполагали защиту не против собственника вещи (что происходило обычным судебным порядком), но против третьих лиц, так или иначе посягнувших на владение, имеющее добросовестное основание.

Интердикты по защите владения были двоякими: для владения недвижимостью и для владения движимыми вещами. Интердикт по защите недвижимости был направлен на то, чтобы на необходимое время обеспечить реальное обладание вещью и гарантировать лицу прекращение посторонних посягательств на его владение (чтобы третьи лица не распахивали его участок, не вселялись в его дом и т.д.). Интердикт по защите движимых вещей был направлен на обеспечение интересов основного владельца по отношению к другим случайным (поскольку движимые вещи в реальности легко могли выйти из владения: дал кому-то лошадь на день, раба, чтобы поднести ношу и т.п.). В этих случаях споры разрешались арифметически: кто провладел вещью большую продолжительность времени в течение года, тот и считался основным ее обладателем и вещь закреплялась за ним.

В особых случаях использовалось еще одно средство преторской защиты – Публицианов иск (*actio Publiciana*), основанный на фикции. При приобретении вещи без соблюдения необходимых формальностей (что не давало основания для защиты требования о собственности на вещь соответственно исками строгого права) претор предоставлял защиту и против собственника-отчуждателя вещи, и против худших владельцев, если удавалось доказать полную добросовестность приобретения. Суть правовой формы защиты в этом случае заключалась как бы в условной подмене реального, защищаемого добросовестного владения категорией собственности, в которую трансформировалось бы владение по истечении установленного законами для данного рода вещей срока. Претор вводил

фиктивное предположение, что давностный срок как бы истек, и владелец получал бы полноценную правовую защиту от любых посягательств на его вещь, даже от недобросовестного собственника, который, «опомнившись», согласно нормам строгого права сохранял бы все свои правомочия на вещь.

Претор в общей форме закреплял вещь, ставшую предметом претензии, в имуществе добросовестного приобретателя (*in bonis*), откуда возникавшее новое по своему основанию право стало условно называться преторской собственностью, или «бонитарным обладанием». Закрепление прав на имущество в порядке «бонитарного обладания» получило применение также в наследовании, когда наследополучатель, добросовестно получив имущество, не имел необходимого родственного качества для его получения или не обладал пассивной завещательной способностью, когда передача вещи была проведена в соответствии с интересами сторон или общества, но не отвечала нужным формальностям, а защищать таким образом переданные вещи только как чистое владение значило заранее ставить обладателя в неполноправное состояние по отношению к возможному претенденту.

Юридическое владение было категорией временной, переходной, способной при определенных условиях сформировать полновесное право собственности. Согласно Законам XII таблиц: «Дабы собственность вещей не оставалась сомнительной, гражданским правом было постановлено, что кто добросовестно от человека, который не был хозяином, но которого он считал таковым, купит вещь или получит оную дарением или иным каким-либо законным образом, тот приобретает эту вещь давностью владения: если она движимая, то однолетнею повсюду, если же недвижимая – то двухлетнею, но только на Италийской земле».

Переход юридического обладания в полновесную собственность по истечении давности владения ею стал, таким образом, еще одним способом первоначального приобретения прав собственности на вещь. Сроки такого спокойного и ненасильственного обладания устанавливались в зависимости от свойств вещей: для движимых вещей – в один год, для недвижимых и приравненных к ним – в два; для особых категорий недвижимости (провинциальных земель). С конца классической эпохи также применялись давностные сроки в 10 и 20 лет. Помимо этого с давностью владения сливался, в итоге, общий срок исковой погасительной давности в 30 лет.

Условиями, при которых владение могло перейти в собственность по давности были качественные стороны владения: его основание (добросовестное или недобросовестное), отсутствие ухищрений во владении

вещью. С нововведениями Юстиниана в римское право вошло и принципиальное новшество в отношении незаконного недобросовестного владения: истечение максимального давностного срока трансформировало титул владения (т.е. продержав втайне украденную вещь 20 лет и тем самым обезопасив ее от возможных заявлений собственника, затем уже можно было спокойно продать вещь, и новый приобретатель получал вещь в свою полноценную и всесторонне охраняемую собственность).

3. Сервитут

Сервитут (servitudes) – это вещные права на чужие вещи, которые дают лицу право на чужую недвижимость для восполнения недостатков собственной. Таким образом, возникает связь юридического подчинения одного имения, которое называется «служащим», в пользу другого, называемого «господствующим». В силу вещного характера права субординация эта оказывается независимой от всех событий, которые могут произойти с нынешними или будущими собственниками недвижимости, но присуща самим имениям, охватывая их во всей целостности.

В римском праве сервитуты регулировались следующими принципами:

1) «сервитут не может заключаться в исполнении», т.е. обязанностью обременена сама недвижимость, собственник «господствующего» имения осуществляет право сервитута, а собственник «служащего» должен с ним мириться;

2) «сервитут должен быть полезен участку», т.е. отвечать объективной экономической потребности, присущей самому имению;

3) вечность сервитута, которая объясняется тем, что взаимосвязь «главного» и «служащего» имения носит объективный характер;

4) близость двух объектов недвижимости, которая позволяет возникнуть полезной субординации одного имения по отношению к другому;

5) неделимость сервитута.

В римском праве сервитуты разделялись на «сельские» и «городские». Сельские сервитуты – это сервитуты, установленные в пользу «господствующего» имения в сельской местности. Сельские сервитуты включали право проводить через чужой участок воду для орошения; праве проходить через чужой участок пешком или проезжать через него верхом на лошади; праве проходить через чужой участок с повозками, вьючными животными, стадами; право черпать воду; право пригонять животных на

водопой; право выпаса; право жечь известь; право копать песок, добывать глину и т.д.

Городские сервитуты – это сервитуты, установленные в пользу «господствующего» имения в городской местности, т.е. здания или виллы. Они подразделялись на три категории: 1) стоков или водосточных желобов; 2) стен – право опирать балку на чужое здание; право опирать стену на стену соседнего здания; право делать выступ, нависающий над чужим участком; 3) окон – право притязать на то, чтобы соседнее здание не было построено выше определенной высоты; право притязать на то, чтобы на участке напротив не было произведено таких работ, в результате которых будет заслонен свет или будет закрыт обзор из собственного здания.

Сервитут мог быть установлен следующими способами: 1) легат, которым завещатель обременял сервитутом одно свое имение в пользу чужого имения после своей смерти; 2) посредством манципации; 3) судебной уступки; 4) в тяжбах о дележе, когда судья, разделив недвижимость между тяжущимися, мог перейти к установлению сервитутов между частями имения, возникшими после раздела имения.

Сервитут прекращался вследствие: 1) «отказа» владельца «господствующего» имения; 2) «неиспользования» сервитута в соответствии со сроком давности; 3) «слияния» двух имений в руках одного собственника; 4) «полного уничтожения» «господствующего» или «служащего» имения; 5) изменений в состоянии местности, которые делают осуществление сервитута невозможным или ненужным.

Сервитуты защищались путем виндикационных исков.

4. Узуфрукт и аналогичные права

Узуфрукт – это право пользоваться чужой вещью и извлекать из нее плоды, сохраняя саму вещь неизменной. В отличие от сервитута, узуфрукт и аналогичные права тесно связаны с личностью своего носителя, т.к. устанавливались исходя из его личности и прекращались с его смертью или с прекращением его правоспособности.

Узуфрукт появился в последние века существования Римской империи. Он носил ярко выраженные алиментные функции (например, *pater familias* в завещании назначал своей вдове доходы от наследственного имущества, которое после его смерти вернется в «полную собственность» детей). Узуфрукт мог быть установлен на любую вещь (недвижимость, рабов и т.д.), лишь бы она могла приносить плоды и была непотребляемой.

Узуфруктарий перед вступлением в свои права гарантировал, что он будет пользоваться вещью и потреблять ее плоды в соответствии с требованиями *pater familias*, будет добросовестен при пользовании вещью, а по прекращении узуфрукта возвратит ее. Он не имел права вносить в вещь никаких изменений, обременять ее сервитутами. В случае, если объектом узуфрукта был раб, сделанные им приобретения причитались узуфруктарию только в том случае, когда они возникали из имущества узуфруктария или трудовой деятельности раба, иные приобретения причитались собственнику. Если объектом узуфрукта было стадо, узуфруктарий обязан был поддерживать его численность.

Установление узуфрукта происходило на основании легата посредством истребования, судебной уступки, присуждения, а также оговорки, сделанной в ходе передачи собственности (за исключением узуфрукта), воли законодателя. Прекращался узуфрукт в связи с его физическим уничтожением, объединением собственника и узуфруктария в одном лице, смертью узуфруктария или потерей им правоспособности, отказа узуфруктария. Защищался узуфрукт виндикационным иском и на основе интердиктов претора.

Аналогичным узуфрукту правами считаются квазиузуфрукт, пользование и проживание. В эпоху Августа был узаконен квазиузуфрукт, объектом которого могли быть потребляемые вещи. Данная мера была направлена на то, чтобы избежать трудностей, возникающих в связи с возможным легатом на узуфрукт в отношении всего наследственного имущества, включая деньги. С точки зрения юридической науки эта аномальная форма не имеет с узуфруктом ничего общего и скорее по своей сущности близка к займу. Носитель права квазиузуфрукта мог пользоваться им и уничтожать потребляемые вещи, но был обязан после окончания срока квазиузуфрукта вернуть такое же количество вещей и такого же рода, как получил.

Право пользования и проживания также было тесно связано с личностью носителя, которого называли «пользователь». В отличие от узуфрукта содержание такого права было ограничено «пользованием» вещью, так что из него исключено потребление плодов, которые целиком принадлежали собственнику. Вероятно, первоначально это право возникло в отношении жилого дома, в дальнейшем оно было распространено на рабочую силу рабов и животных.

5. Эмфитевсис и суперфиций

Институт эмфитевсиса исторически развился из сдачи в аренду доходных полей. Муниципии и частные коллегии практиковали сдачу собственных земель частным гражданам, взимая с них с определенной периодичностью плату. Земля сдавалась с той оговоркой, что в условиях постоянной аренды или аренды на неопределенное время, пока плата будет вноситься своевременно, данный земельный участок не может быть отобран ни у арендатора, ни у его наследников. Некоторые римские юристы считали возможным уподобить эти отношения купле-продаже и включить их в обязательственные отношения, но претор, приняв во внимание постоянный характер отношений, счел возможным предоставить арендатору право защищать свои права виндикационным иском. В результате появилось вещное право – эмфитевсис.

Эмфитевсис – это отчуждаемое и передаваемое по наследству право долгосрочного пользования чужой сельскохозяйственной землей при условии внесения ежегодной платы. Эмфитевсис давал право: пользования чужой землей (в частности, собирать с нее урожай и плоды); залога земли; отчуждения земли; передачи земли по наследству. Субъект эмфитевсиса обязан был уплачивать собственнику арендную плату, а государству – земельный налог. Неуплата арендной платы в течение трех лет вела к прекращению действия эмфитевсиса.

При отчуждении эмфитевсиса необходимо было уведомить об этом собственника, т.к. последний имел право преимущественной покупки. Также собственник имел право на получение не менее двух процентов с покупной цены эмфитевсиса.

Эмфитевсис образуется по соглашению сторон (договор) и по завещательному распоряжению. Прекращается он путем передачи, вследствие уничтожения недвижимости, выкупа, отказа, истечения назначенного срока. Эмфитевсис защищался теми же исками, что и право собственности.

Суперфиций – это отчуждаемое и передаваемое по наследству право возведения строений на чужой городской земле, а также право пользования таким строением. Право собственности на строение принадлежало не субъекту суперфиция, а собственнику земли, т.к. считалось, что строение следует за землей. Суперфиций давал право: пользоваться строением, залога строения, отчуждения строения, передачи его по наследству.

6. Залог и ипотека

Залог – это право пользования и при определенных условиях распоряжения чужой вещью. Цель залога – обеспечение исполнения обязательства. Сущность залога состоит в том, что кредитор, которому заложена вещь, имеет право в случае неисполнения должником своего обязательства распорядиться данной вещью. Виды залога в римском праве: фидуция (в древнейшее время), пигнус, ипотека.

Фидуция заключалась в том, что посредством манципации должник отчуждал вещь в собственность кредитора, но с условием, что в случае исполнения обязательства кредитор будет обязан вернуть вещь в собственность должника. Данная форма залога была невыгодна для должника, т.к. кредитор становился собственником вещи, которая передавалась ему в залог, и поэтому мог без согласия должника распоряжаться ею.

При пигнусе вещь передавалась не в собственность, а только во владение кредитора, поэтому в случае исполнения должником своего обязательства заложная вещь подлежала возврату.

Ипотека – наиболее распространенная форма залога в Древнем Риме. При ипотеке предмет залога не передавался кредитору ни в собственность, ни во владение, и поэтому должник мог свободно пользоваться заложенным имуществом (например, земельным участком), что позволяло должнику быстрее исполнить свое обязательство перед кредитором.

В случае неисполнения должником своего обязательства предмет ипотеки не поступал в собственность кредитора, а подлежал обязательной продаже с торгов. Если вырученной суммы оказывалось недостаточно для удовлетворения требования залогодержателя-кредитора, то он мог предъявить к должнику обязательный иск на недостающую сумму.

Для установления залога не требовалось каких-либо формальностей, что не способствовало стабильности таких отношений, поскольку, в частности, новый залогодержатель не имел возможности проверить наличие или отсутствие предыдущих залогов на данную вещь. Чтобы обеспечить интересы кредитора, в эпоху абсолютной монархии было установлено, что ипотека, составленная письменно и в присутствии свидетелей, имеет предпочтение перед негласно установленной ипотекой.