**Договор купли-продажи в римском частном праве**

Курсовая работа

Студент Сурин Д.Е.

Московская Государственная Юридическая Академия

Москва, 2008

**Введение**

Учитывая, что основные идеи римского права нашли свое подтверждение в ГК РФ, возросший интерес юристов России к изучению этой правовой науки, считаю необходимым рассмотреть вопрос происхождения купли-продажи, провести анализ основных идей, положений и некоторых особенностей договора купли-продажи в римском праве.

Римское частное право последовательно характеризует куплю-продажу следующим образом. Сначала дается определение купли-продажи как договора. Затем подчеркивается консенсуальный характер исследуемого договора, причем дается различие в понятии консенсуальности в римском праве и праве Юстиниана, обозначается цель такого договора. Далее римское частное право исследует основные элементы договора купли-продажи: предмет, цену, моменты принудительного регулирования цен, обязанность покупателя, риск случайной гибели проданной вещи, обязательство продавца, ответственность за эвикцию (вытребование, истребование, отсуждение) вещи, ответственность продавца за недостатки проданной вещи, взаимосвязь обязательств продавца и покупателя, дополнительные соглашения при купле-продаже.

**Происхождение и развитие купли-продажи**

В самые древние времена, с появлением частной собственности, возникает и получает наибольшее распространение договор, направленный на обращение вещей, на переход их из одного хозяйства в другое. Договор подобного рода вошел в употребление еще до того, как появились деньги, и представлял собой непосредственный обмен вещи на вещь, т.е. мену. Это соответствовало общим экономическим условиям общества, только что переходившего от натурального хозяйства к меновому. (2)

Еще в Дигестах Юстиниана (Титул ХIV) речь идет собственно не о купле-продаже, а о соглашениях, о чем свидетельствует не только сам факт названия Титула ХIV "О соглашениях", но и смысловое содержание данного Титула.

Под соглашением понималась и имелась в виду передача вещи. Однако Ульпиан указывает: "Те соглашения, которые порождают иски, не остаются при своем (общем) названии, но обозначаются присвоенным данным видом названием "контракты": таковы купля-продажа, наем, товарищество, ссуда, хранение и прочие подобные контракты". (6)

Мена лежит в основе происхождения купли-продажи. В то время, когда не было денег, когда не называли одно - товаром, другое - ценой, каждый, в зависимости от надобностей момента и от характера вещей, обменивал ненужное на то, что требуется: ведь нередко бывает так, что предмета, который для одного является лишним, другому не хватает. (1)

Но так как не всегда и не легко совпадало так, чтобы у одного было то, что нужно другому, а тот, в свою очередь, имел бы то, что хотел получить первый, то был выбран предмет, получивший публичную постоянную оценку; посредством передачи его в равном количестве устраняли трудности непосредственного обмена. Этому предмету (мерилу ценностей) была придана публичная форма, и он приобрел распространение и значение не столько по своей сущности, сколько по количеству, причем перестали называть товаром то, что дает и та и другая сторона, а один из предметов стали называть ценой. (2)

Однако отголоски того периода в развитии римского права, когда денег еще не было и оборот довольствовался непосредственной меной товара на товар, слышны очень долго. Мы находим эти отголоски в спорах юристов, принадлежавших к школам сабиньянцев и прокульянцев. Даже юрист III в. н.э. Павел, приводя споры сабиньянцев и прокульянцев по вопросу о том, "можно ли в настоящее время назвать продажей договор, в котором одна сторона обязуется отдать другой стороне какую-нибудь вещь не за деньги, а за другую вещь, например, если я даю тебе верхнее платье, тогу, а взамен получаю исподнюю одежду, тунику", не говорит категорически и безусловно, что подобного рода договор не может быть признан куплей-продажей, а называет вопрос спорным. (3),(6)

Поставив этот вопрос, Павел дает нам историческую справку, что юристы сабиньянской школы считали такую сделку куплей-продажей. Гай в Институциях приводит слова Сабина, что если лицо продает земельный участок и получает в качестве покупной цены за него раба, то следует отношение понимать так, что продан участок, за который в качестве покупной цены передан раб. Наоборот, юристы прокульянской школы уже выделяли такой договор из купли-продажи в особый договор мены. Павел признает более правильным взгляд прокульянцев и подкрепляет эту точку зрения таким соображением: если по договору вещь обменивается не на деньги, а на другую вещь, то это не соответствует смыслу купли-продажи: одно дело - продавать, другое - покупать; мы различаем продавца и покупателя, поэтому должны различать товар и цену. (6)

Эта последняя точка зрения, что купля-продажа предполагает передачу вещи не за какую-либо другую вещь, а за деньги, восторжествовала. При этом с развитием торговли и хозяйственной жизни вообще все большее значение приобретала купля-продажа не на наличные, а в кредит: исполнение договора купли-продажи происходит не одновременно с его заключением; устанавливается обоюдное обязательство: на стороне продавца - предоставить покупателю вещь, на стороне покупателя - уплатить за нее покупную цену. (1)

В Институциях Гая упоминается, что еще законы XII таблиц предусматривали "процесс посредством жертвы", в случае, когда кто-либо, купив жертвенное животное, не платил за него покупную цену. Из этого можно заключить, что уже в эпоху XII таблиц была известна купля-продажа в кредит. Но в то время она не была консенсуальным контрактом. Купля-продажа в те далекие времена скорее напоминала реальные контракты (хотя она не принадлежала к их числу): в отношении вещей манципируемых совершалась манципация, т.е. торжественная форма передачи права собственности за кусок металла (меди), который тут же взвешивали на весах; в отношении неманципируемых вещей совершалась неформальная передача вещи. Только в классическом римском праве складывается купля-продажа в качестве консенсуального контракта. (6), (2)

**Определение купли-продажи**

Купля-продажа (emptio — venditio) — договор, характеризующийся тем, что в нем участвуют покупатель (emptor) и продавец (venditor), что первый уплачивает второму покупную цену (pretium) и что второй передает первому вещь (res) или товар (merx).

Существенными элементами договора являлись вещь (товар) и цена. Это видно из следующих высказываний римских юристов:

"Купля и продажа заключается, как скоро сошлись в цене, хотя бы цена не была еще уплачена, и не был даже дан задаток..." (Гай).

"Если же у сторон имеется разногласие в отношении самой купли, или в отношении цены, или в отношении чего-либо другого, то купля является несовершенной" (Ульпиан). (6)

Если договор связан с неманципируемыми вещами, их передача вызывала приобретение покупателем права собственности. Манципируемые вещи для наступления таких же последствий требовали особой процедуры в виде манципации. В противном случае квиритским собственником оставался продавец, а покупатель становился бонитарным (преторским) собственником. Лишь по мере преодоления дуализма римского права постепенно сглаживался и порожденный указанными обстоятельствами дуализм квиритской и бонитарной собственности. (1), (2)

**Консенсуальный характер договора**

Купля-продажа является одним из консенсуальных договоров. Понятие консенсуального договора в римском классическом праве и в праве Юстиниана не тождественны. Гай определяет консенсуальный договор, исходя из противоположности договоров формальных и неформальных: "Договор признается заключенным простым соглашением, раз не требуется ни произнесения словесных формул, ни письменной формы".

В этом противопоставлении выпадает категория реальных договоров, которые также могут быть противопоставлены формальным договорам и в этом смысле оказываются в одной общей категории с консенсуальными договорами. Но если исходить из оснований установления обязательства, консенсуальные контракты должны быть противопоставлены как формальным, так и реальным договорам. Институции Юстиниана так именно и выделяют консенсуальные контракты в особую группу договоров, в которой возникновение обязательств не только не связывается с выполнением каких-либо формальных актов, но не предполагает даже и передачи вещи (как это имеет место при реальных договорах), а основано на одном только соглашении. (6), (3)

**Цель договора**

Основная хозяйственная цель договора купли-продажи заключается в том, чтобы в хозяйство покупателя поступили на праве собственности те или иные нужные для него вещи. Наиболее эффективное правовое средство для достижения этой цели состояло в том, чтобы сделать покупателя собственником необходимых вещей. Древнейшее право разрешало задачу посредством манципации, которая была одновременно и древнейшей формой купли-продажи (на наличные), и способом приобретения права собственности. (3)

Классическое римское право не связывало, однако, такого правового результата непосредственно с договором купли-продажи. Оно разделяло обязательственный момент (принятие на себя продавцом обязательства предоставить покупателю обладание продаваемыми вещами) и момент получения покупателем права на вещь. Последний результат (получение покупателем непосредственного права на вещь) основывался на особом титуле, каким являлась фактическая передача проданной вещи покателю. (4)

**Предмет купли-продажи**

Предметом купли-продажи могло быть все, что не изъято из оборота, и в первую очередь - телесные вещи, следовательно, существующие в натуре и по общему правилу принадлежащие продавцу. Однако ни тот ни другой признак, т.е. ни существование вещей в натуре в момент заключения договора, ни принадлежность их в этот момент продавцу - не являлись безусловно необходимыми. Разграничение обязательственно-правового и вещно-правового моментов расширяло сферу применения договора купли-продажи. (3)

Так, по римскому праву не было препятствий к заключению договоров купли-продажи чужих вещей, т.е. не принадлежащих продавцу, но если последний имел разрешение на их продажу от владельца.

В Дигестах Ульпиана определенно говорится, что не может быть сомнения в возможности продать чужую вещь; заключая такой договор, продавец берет на себя обязательство получить вещь от ее собственника и передать покупателю. Как чисто обязательственный акт купля-продажа и в этом случае получает действительную силу. Конечно, может случиться, что продавцу не удастся получить вещь от собственника, и он не сможет передать ее покупателю, или хотя фактически и передаст, но не обеспечит обладания ею. Ульпиан поэтому тут же добавляет, что вещь может быть отобрана от покупателя (предполагается, ее собственником); в этом случае продавцу придется отвечать перед покупателем за понесенный последним ущерб, а если продавец заведомо продал чужую вещь, причем покупателю не было известно, что вещь не принадлежит продавцу, в этом усматривалась недобросовестность продавца, и покупатель мог искать с продавца возмещения своего интереса, даже не ожидая отобрания вещи собственником. (5), (1)

Не имеет силы договор купли-продажи вещи, уже принадлежащей покупателю, хотя бы он того и не знал. (2)

Последовательное проведение обязательственной природы купли-продажи позволяло удовлетворить и другую потребность хозяйственной жизни. Именно, с развитием менового хозяйства нередко встречалась надобность продать, например, продукты сельского хозяйства раньше, чем они поспели. Такие договоры о продаже будущего урожая допускались, в этом случае говорят о продаже вещи будущей или ожидаемой. Такого рода продажа считалась совершенной под отлагательным условием, т.е. ее правовые последствия должны возникнуть не немедленно, по заключении договора, а только по выяснении урожая. (1)

От продажи будущей или ожидаемой вещи отличают продажу одних шансов на получение вещи, покупка надежды, например, улова рыбы. Эта последняя разновидность по существу как бы выходит за пределы купли-продажи и принадлежит скорее к так называемым рисковым или алеаторным договорам (alea emitur - покупается шанс, возможность) (7).

В источниках нет достаточно четких указаний относительно практики купли-продажи вещей, определяемых родовыми признаками. Быть может, это объясняется упомянутым историческим развитием договора купли-продажи. Если первоначально купля-продажа совершалась в форме манципации, т.е. непосредственной передачи продаваемой вещи в собственность покупателя, то, конечно, нужно было требовать, чтобы предмет купли-продажи был индивидуализирован, представлял собой определенную индивидуальную вещь. Если продажа непосредственно переносит на покупателя право собственности, то нельзя продать зерно или масло "вообще", а только выделенное, конкретизированное (или с помощью тары, или посредством указаний на территориальное нахождение продаваемого товара и т.п.), определенное количество зерна, масла и т.п.; например, такое-то количество масла в двух определенных сосудах, такое-то количество зерна, находящееся на таком-то складе, и т.п. "До тех пор, пока не отлили (из общего количества) проданное вино, оно почти как бы не продано". Наоборот, если продается, допустим, все то зерно, какое находится в данных конкретных амбарах, ключи от которых переданы покупателю, купля-продажа считается вполне завершенной. (2), (3)

Обязательство сдать известное количество вещей, определенных родовыми признаками, без ближайшей конкретизации предмета договора устанавливалось в Риме с помощью стипуляции. Эта договорная форма, видимо, удовлетворяла потребности практической жизни, вследствие чего можно было обходиться без купли-продажи вещей, определенных родовыми признаками. (1)

Договор купли-продажи также мог иметь своим предметом бестелесную вещь, т.е. право (например, право требования, право осуществления узуфрукта и т.п.). (2)

**Цена**

Второй существенный элемент купли-продажи - цена (pretium). "Договор купли-продажи считается заключенным, - говорит Гай, - когда договорились о цене, хотя бы цена и не была еще уплачена". (6)

Цена должна выражаться в денежной сумме, в этом отличие купли-продажи от мены, при которой эквивалентом вещи, передаваемой одной стороной, является также какая-нибудь вещь, даваемая, в свою очередь, другой стороной (6).

Цена должна быть определенной. Впрочем, между римскими юристами существовали большие разногласия по вопросу о том, до какой степени должна непременно доходить эта определенность. Общепризнанно было, что цена не может быть поставлена в зависимость от усмотрения покупателя ("сколько пожелаешь", "сколько признаешь справедливым" и т.п.). Но определить цену путем ссылки на заключение третьего сведущего лица ("во сколько оценит вещь Тиций") юристы прокульянской школы признавали допустимым. (6), (8), (1)

Признавалось возможным определить цену и такими ссылками, как, например: "покупаю вещь за ту цену, за какую ты сам ее приобрел", и даже "за ту сумму, какая имеется в кассе". Ульпиан объясняет допустимость такого определения цены тем, что в подобных случаях имеется не неопределенность по существу, но лишь неизвестность цифры в данный момент (6), (2).

**Моменты принудительного регулирования цен**

В условиях менового хозяйства рабовладельческого общества цена складывалась в зависимости от условий рынка, и в отдельных случаях могла быть то выше, то ниже нормальной стоимости вещи.

В императорский период, однако, была сделана попытка принудительного регулирования (при некоторых отношениях) размера покупной цены. А именно, рескриптом Диоклециана 285 г. н.э. было допущено в известных случаях расторжение купли-продажи вследствие так называемой чрезмерной убыточности договора для продавца.

Если ты или твой отец продал за бесценок вещь, стоящую дороже, то человечно признать, что ты можешь, при содействии судебной власти, получить обратно имение, преданное тобой, с одновременным возвращением покупателю уплаченной им цены, или же, если покупатель предпочтет такой выход, ты можешь дополучить недостающее до справедливой цены. Цена считается слишком низкой, если она ниже половины действительной стоимости. (6)

Этот рескрипт Диоклециана истолковывается различно. Некоторые усматривают основание этой нормы в борьбе законодателя с возможным обманом со стороны покупателя, в желании дать средство помощи заблуждавшемуся продавцу и пр. Более вероятным следует признать такое понимание рескрипта Диоклециана, что им принимается во внимание стесненное материальное положение продавца во время продажи. В пользу этого объяснения рескрипта говорит то, что покупатель, заплативший за вещь вдвое дороже по сравнению с ее действительной стоимостью, не мог ссылаться на чрезмерную убыточность договора для себя. Обмануть может покупатель, но может и продавец, заблуждение также может быть и на стороне продавца, и на стороне покупателя; таким образом, если бы именно в этих моментах заключалось основание рескрипта, он должен был поставить в одинаковое положение продавца, продавшего вещь дешевле половины ее стоимости, и покупателя, заплатившего за вещь более чем вдвое дороже ее стоимости.

Но рескрипт предусматривает только средство защиты потерпевшего продавца - быть может, потому, что стесненное материальное положение может побудить к невыгодной продаже (чтобы получить срочно требующуюся сумму денег), но не вынуждает к невыгодной покупке; материальные затруднения чаще заставляют покупку отложить. Вмешательство императорского законодательства в "свободное соглашение" сторон, в самом важном его пункте - в отношении цены, исходит, по-видимому, из мотивов заботы законодателя о сохранении за плательщиками налогов их имущественной мощности. (2)

Покупатель, не желавший доводить дело до расторжения купли-продажи, мог доплатить разницу до настоящей цены и таким путем сохранить за собой купленную вещь. (3)

Тому же Диоклециану принадлежит попытка в 301г. установить эдиктом общие для всей империи таксы на некоторые товары. (2)

**Обязанности сторон**

Поскольку договор купли-продажи двусторонне-равный, то обязанностям продавца корреспондируют обязанности покупателя.

Обязанности покупателя

Обязанности покупателя обеспечивались предоставленным продавцу иском по поводу проданного (actio venditi). Основной обязанностью покупателя являлась уплата покупной цены. Для выполнения этих действий мог быть установлен определенный срок, а при его отсутствии предполагалась встречность исполнения: уплата денег покупателем в обмен на передачу вещи продавцом. В случае просрочки платежа покупатель обязывался к возмещению понесенных продавцом убытков. (2)

В Юстиниановом праве было закреплено, что "продаваемые и передаваемые вещи становятся собственностью покупателя, если последний оплатил ее стоимость продавцу либо удовлетворил его иным образом, например, передав ему некоторую вещь в залог либо предоставив ему поручителя. Но если тот, кто продал, принял честное слово покупателя, то должно сказать, что вещь делается собственностью покупателя тотчас же". Продавец мог требовать уплаты денег за вещь, даже если он ее не доставил.

Также и покупатель должен был принять предоставленный продавцом товар. (1), (7)

Риск случайной гибели

Если по заключении договора купли-продажи проданная вещь погибнет по случайной причине, т.е. без вины в том как продавца, так и покупателя, то неблагоприятные последствия этого факта ложатся на покупателя. Это значит, что покупатель обязан платить покупную цену (а если уже уплатил ее, не имеет права требовать ее возвращения), несмотря на то, что продавец вследствие случайной причины не может исполнить лежащей на нем обязанности предоставления вещи. Это выражают афоризмом: periculum est emptoris - риск случайной гибели проданной вещи лежит на покупателе (если, конечно, в договоре стороны не предусмотрели иного положения). (2)

"Если ясны предмет, качество и количество проданного, ясна цена и продажа совершена просто (без условия), то купля является совершенной" (6)

"Как только заключена купля-продажа, риск гибели проданной вещи переходит на покупателя, хотя бы к этому времени вещь и не была фактически передана покупателю. Таким образом, если проданный раб умрет или потерпит какое-нибудь повреждение, или сгорит проданный дом, весь или в части, - ущерб от этого ложится на покупателя, которому необходимо платить покупную цену, хотя он и не получил купленной вещи. Продавец не несет ответственности за то, что случится помимо его умысла или небрежности (т.е. без его вины)". (5)

Этот принцип выражен прямо и в источниках классической эпохи и является характерным для римского права.

Правило "periculum est emptoris" резко расходится с общим принципом римского права - "casum sentit dominus" (т.е. последствия случайностей, какие могут постигнуть вещь, приходится ощущать собственнику этой вещи). С точки зрения этого общего правила, если вещь по заключении договора купли-продажи, но еще до передачи покупателю погибает или повреждается, риск должен был бы несть продавец, так как при этих обстоятельствах именно он является собственником проданной вещи. Только после фактической передачи вещи право собственности переходит (при наличии других необходимых условий) к покупателю, и следовательно, с точки зрения правила "casum sentit dominus" только тогда, естественно, можно было бы возложить на покупателя риск случайной гибели или порчи вещи. В действительности же покупатель несет этот риск независимо от того, стал ли он уже собственником купленной вещи или еще нет. (4)

Было приложено немало усилий для того, чтобы объяснить это исключительное правило.

Некоторые авторы видят объяснение правила periculum est emptoris в том, что первоначальной формой продажи была манципация, сразу переносившая право собственности на покупателя, так что ему приходилось нести риск и по общему правилу casum sentit dominus; когда в дальнейшем заключение обязательственного договора купли-продажи и перехода права собственности к покупателю разъединились, установившееся положение сохранилось в силу известного консерватизма римского права. (2)

Большим распространением и признанием пользуется другое объяснение, также исходящее из исторических корней купли-продажи. До того как этот договор получил признание в качестве консенсуального, той цели, для которой в классическом римском праве служит emptio — venditio, достигали с помощью двух отдельных стипуляций. "Обещаешь ли дать мне раба Стиха?" - спрашивал покупатель продавца и получал утвердительный ответ. "Обещаешь ли уплатить мне 100?" - спрашивал продавец покупателя и также получал на свой вопрос утвердительный ответ. Так возникали два стипуляционных обязательства. Конечно, хозяйственно эти две стипуляции являлись взаимно обусловленными, но, ввиду формального и абстрактного характера стипуляции, обе эти стипуляции юридически были совершенно самостоятельны, а потому каждая имела свою судьбу, не связанную с судьбой другой стипуляции. Отсюда и получалось, что обстоятельства могли сложиться так, что стипуляция, совершенная покупателем о передаче ему проданной вещи, оказывалась неисполнимой, притом без всякой в том вины продавца, т.е. случайно, вследствие чего продавец освобождался от исполнения своего обязательства. (2), (6)

Между тем другая, встречная стипуляция сохраняла силу: поскольку это обязательство имело абстрактный характер, не было связано с основанием, по которому обязательство установлено, обязавшийся уплатить 100 по-прежнему был обязан платить, хотя его право требования (по первой стипуляции) отпало. С этим положением практика так свыклась, что те же самые последствия случайной гибели проданной вещи продолжали применяться и тогда, когда косвенный порядок оформления купли-продажи двумя стипуляциями перестал быть необходимым, так как получил признание консенсуальный договор купли-продажи. (1)

С другой стороны, необходимо отметить, что в соответствии с переходом на покупателя с момента заключения договора рисков случайной гибели или порчи проданной вещи, к нему поступают и всякого рода случайные приращения, улучшения вещи, последовавшие по заключении договора. (3)

"Увеличение или уменьшение участка вследствие естественного влияния воды (намыва) относится к выгоде или невыгоде покупателя; если бы весь участок после купли-продажи оказался занятым рекой, это было бы риском покупателя; следовательно, и случайные выгоды должны также поступить в его пользу". (6)

Обязательство продавца.

Продавец принимает на себя по договору купли-продажи обязательство предоставить вещь покупателю. Продавец должен был предоставить покупателю товар того качества и в том количестве, которое устанавливалось договором, а также плоды и приращения от вещи, если они были получены после заключения договора.

Особенностью римского договора купли-продажи было то, что передача права собственности самой куплей-продажей не осуществлялась. Африкан, цитируя Юлиана, писал, что "продавец обязывается только в том, чтобы он обеспечил покупателю возможность правомерно обладать вещью, но не в том, чтобы сделал (вещь) принадлежащей ему (как собственнику" (6).

Противопоставляя передачу беспрепятственного и прочного обладания проданной вещью перенесению права собственности, римские юристы не забывают все же, что специфической особенностью договора купли-продажи является, как бы то ни было намерение сторон передать вещь окончательно, чтобы она стала вещью покупателя. «Если стороны не имеют в виду переход вещи в собственность покупателя, то можно говорить о найме вещи, о каком-либо другом договоре, но только не о купле-продаже..." (2), (6).

Еще нагляднее рассуждение Ульпиана. Первая обязанность продавца, говорит этот юрист, - предоставить покупателю вещь, т.е. совершить в его пользу передачу. Дальше юрист различает два случая. Если продавец был собственником вещи, то передачей вещи он делает собственником и покупателя, а так как передача вещи приводит к перенесению права собственности только в том случае, если передача совершена именно с таким намерением, то, следовательно, Ульпиан исходит из того положения, что по договору купли-продажи стороны конечной целью имеют перенесение на покупателя права собственности. (1), (6)

После этого Ульпиан останавливается на другом возможном случае, а именно, если продавец сам не был собственником: естественно, что он не сделает тогда собственником и покупателя, а, следовательно, вещь может быть виндицирована ее собственником, продавец будет тогда нести ответственность за эвикцию вещи (6)

С момента заключения договора и до передачи товара продавец обязан хранить его, заботиться о нем как "рачительный хозяин". Продавец нес ответственность в случае наступления ущерба вещи по его вине. (1)

**Ответственность за эвикцию вещи**

Эвикцией вещи (от слова evincere - вытребовать, отсудить) называется лишение покупателя владения полученной от продавца вещью, вследствие отсуждения ее каким-либо третьим лицом на основании права, возникшего до передачи вещи продавцом покупателю. Все эти признаки: а) утрата покупателем фактического владения купленной вещью, б) по судебному решению, в) состоявшемуся по основанию, возникшему до передачи вещи от продавца покупателю - являются существенными. (1)

В Дигестах рассказывается такой казус. Некто купил участок земли в провинции; часть покупной цены он уплатил, а остальную часть задержал. Продавец предъявил иск об уплате остальной части; к этому времени покупатель умер: его наследник против иска продавца сослался на то, что по распоряжению принцепса купленная земля отчасти отчуждена, отчасти предназначена для раздачи в награду ветеранам. Возник вопрос: можно ли относить на счет продавца будущую (если исходить из момента договора) эвикцию в силу основания, возникшего после заключения договора купли. Юрист дает на этот вопрос отрицательный ответ (2) (6).

Если отсуждение состоялось, но практически вещь осталась за покупателем, последний не получает иска к продавцу из эвикции (7).

Не дается покупателю иск на основании эвикции, если лишение владения купленной вещью следует приписать его собственному нерадению и беззаботности. В частности, если покупатель не поставил продавца в известность о заявленной третьим лицом претензии и этим лишил его возможности отстоять право покупателя на владение вещью, либо плохо защищался на суде, либо покупатель соглашается на разрешение спорного вопроса третейским судом и т.п. (1), (6)

Не является также эвикцией тот случай, когда продавец продал и передал покупателю не принадлежащую ему вещь и покупателю пришлось (чтобы упрочить свое положение) уплатить собственнику вещи ее цену, покупатель все же может в этом случае переложить на продавца понесенный расход (6).

Для признания эвикции не является существенным, чтобы вещь была отсуждена от покупателя на основании виндикационного иска. Если покупатель лишается владения вещью вследствие, например, удовлетворения иска залогового кредитора, ответственность продавца имеет место на общих основаниях ответственности за эвикцию, лишь бы право, на основании которого произошло отобрание у покупателя вещи, уже существовало в момент передачи проданной вещи. В Дигестах мы находим следующий казус. К покупателю предъявлен иск об узуфрукте (предполагается, установленном до продажи вещи). Гай решает вопрос в том смысле, что покупатель должен привлечь к делу продавца, как если бы истец истребовал часть купленной вещи, т.е. приравнивает этот случай к частичной эвикции. Равным образом источники признают эвикцию в случае присуждения покупателя по иску о разделе общей собственности, ноксальному иску и пр. (1)

В древнейшую эпоху римского права, когда купля-продажа совершалась посредством манципации, в случае предъявления третьим лицом иска к покупателю, направленного на отобрание от него вещи (в особенности иска виндикационного), на продавца возлагалась обязанность помочь покупателю в отражении этого нападения. Если продавец не оказывал этого содействия, или хотя и оказывал, но безрезультатно, и покупатель лишался купленной вещи, он мог взыскать с манципанта двойную сумму указанной в манципационной формуле цены в качестве штрафа. (2)

Позднее, когда продажа стала совершаться без манципации, при заключении договора купли-продажи более или менее ценных вещей очень часто стали совершать дополнительную стипуляцию и, посредством этой дополнительной сделки, выговаривать от продавца на случай эвикции двойную покупную цену. Подобного рода стипуляции были настолько распространены, что их стали связывать с самим понятием купли-продажи, и если продавец отказывался заключить такую стипуляцию, признавали возможным предъявление иска непосредственно из купли. Возможность такого иска объясняется в Дигестах следующим образом: "то, что вошло в нравы и обыкновения, должно быть принято к рассмотрению в процессе, построенном на добросовестности. (1) (6)

Таким образом, развитие права в этой области завершилось признанием за покупателем права на основании самого договора купли-продажи, независимо от совершения стипуляции, в случае эвикции вещи искать с продавца возмещения убытков в порядке регресса (обратного требования). "Эвикцируется ли вся вещь или часть ее, покупатель имеет регресс к продавцу" (6).

Ответственность продавца за эвикцию вещи отпадает, если покупателю при заключении договора купли-продажи было известно, что третьему лицу принадлежит на покупаемую вещь право, на основании которого оно может ее эвикцировать. Допускались также специальные соглашения между продавцом и покупателем о сложении первым с себя ответственности за эвикцию, лишь бы со стороны продавца не было при этом допущено умысла. Другими словами, ответственность с продавца не снимается, если ему было известно, что ему не принадлежит права собственности на продаваемую им вещь, а он это обстоятельство от покупателя скрыл и таким обманным путем добился согласия покупателя на сложение с себя ответственности за эвикцию. (1), (5), (6)

Если продавец отчуждал вещь, на которую не имел права, но эвикция произошла не в то время, когда вещь находилась во владении покупателя, приобретшего от него эту вещь, а после того, как вещь прошла через несколько рук, так что вещь отсуждена от одного из последующих ее приобретателей, то иски на основании эвикции должны предъявляться последовательно каждым покупателем к своему продавцу, пока не дойдут до непосредственного виновника отчуждения не принадлежащей ему вещи (1).

Содержание претензии покупателя к продавцу по поводу имевшей место эвикции проданной вещи определяется ее регрессным характером: покупатель перекладывает на продавца весь тот ущерб, какой он потерпел в результате эвикции. Иск покупателя не сводится к простому истребованию покупной цены (которая оставалась бы у продавца после эвикции вещи без достаточного основания); при определении содержания требования покупателя исходят из того имущественного интереса, какой представляет для покупателя сохранение вещи, и в случае эвикции вещи иск дается покупателю не только на возвращение покупной цены, но на возмещение всего интереса (6), (2).

Если имела место эвикция не полная, а частичная, то и возмещение интереса покупателя дается в соответствующем размере (7).

**Ответственность продавца за недостатки проданной вещи**

Кроме вышеперечисленного на продавце лежат и другие виды ответственности - он обязан предоставить вещь в надлежащем состоянии: если вещь передана в таком виде, что или ее невозможно использовать по прямому назначению, или она обесценена вследствие имеющихся в ней недостатков, то надо считать это неисполнением продавцом принятой на себя по договору обязанности. (8)

Ответственность продавца за надлежащее качество проданной вещи развивалась постепенно, причем наряду с правилами, которые регулировали этот вопрос в отношении общегражданских договоров купли-продажи, в римском праве сложилась еще особая дополнительная система норм, определявших ответственность продавца за пороки и недостатки рабов и скота, продававшихся на рынках. (2)

Цицерон в своем произведении "De officiis" писал, что по законам XII таблиц достаточно было предоставить вещь с такими качествами, какие были прямо обещаны, невыполнение данного обещания влекло за собой штрафную ответственность продавца в двойном размере. Если же вещь имела обещанные при продаже свойства, продавец считался исполнившим свою обязанность. Этот принцип ответственности лишь за то, что было прямо обещано, весьма характерен для цивильного римского права в течение ряда последующих столетий. (6)

Расширение ответственности продавца за недостатки вещи произошло в практике курульных эдилов, регулировавших торговлю на рынках и базарах, и лишь в классическую эпоху из основной области применения эдикта курульных эдилов (торговля на рынках и базарах) расширенная ответственность была распространена и на общегражданские договоры продажи.

По цивильному праву продавец отвечает за свои заявления и обещания, dicta et promissa. Эти два понятия разграничиваются в источниках так: dictum - простое заявление, когда имеется только простой разговор (но имевший серьезное значение); promissum - прямое обещание, оформлявшееся иногда в форме стипуляции. Но ответственность продавца имела место только при условии, если заявления и обещания делались с целью установления ответственности, но не были простым расхваливанием товара, с которым нельзя связывать принятие продавцом на себя ответственности (или, по выражению Флорентина, то, что говорится в целях простой рекомендации продаваемой вещи) (6), (1).

Таким образом, по цивильному праву продавец несет ответственность перед покупателем, если он прямо обещал, что вещь имеет такие-то положительные качества, а их не оказалось, или что вещь не страдает такими-то недостатками, а они имеются в вещи. (3)

Вместе с тем продавец отвечает и в тех случаях, когда в его действиях можно усмотреть прямое намеренное сокрытие, умолчание об известных продавцу и не известных покупателю недостатках с целью сбыть негодную вещь. Однако ответственность продавца за умолчание о недостатках продаваемой вещи понималось несколько ограничительно, ибо римское право было проникнуто индивидуалистическим принципом, в силу которого один из контрагентов в договоре не обязан был заботиться о том, чтобы не пострадали интересы другого контрагента. Поэтому ответственность за умолчание обусловливается тем, что недостатки продаваемой вещи неизвестны и не должны быть известны покупателю, а продавец этим пользуется и старается склонить покупателя к договору. Римские юристы дают нам такую казуистику: покупатель слепой, а продавец ничего не говорит о недостатках, продавец не сообщает, что рядом с продаваемым участком такой сосед, что если бы покупатель об этом знал, он не купил бы имения: продавец отвечает за недостатки проданной вещи; наоборот, если продается слепой раб, покупатель должен это видеть, и если он все-таки раба покупает, ему не дается иска к продавцу (2), (6).

В таких границах установилась в римском праве ответственность продавца по общегражданским договорам продажи. Торговый оборот этими нормами не удовлетворился. Живые торговые отношения требовали создания большей уверенности у участников этого оборота в том, что заключаемые сделки не таят в себе никаких опасностей, что из них не возникнет убытков, которых не на кого будет переложить. (3)

В Риме большое значение имели сделки продажи, которые производились на рынках, ибо именно здесь продавались наиболее ценные для рабовладельческого хозяйства товары: рабы и скот. Такие сделки находились под наблюдением особых должностных лиц, именовавшихся курульными эдилами. В частности, в компетенцию курульных эдилов входило рассмотрение споров, возникавших на почве рыночных сделок.

В этой практике курульных эдилов по рассмотрению споров из сделок рыночной продажи выработались специальные правила, вошедшие в эдикты, издававшиеся курульными эдилами. Эти правила установили ответственность продавца за скрытые недостатки вещи, т.е. такие, которые не бросаются в глаза, так что обнаружить их нельзя даже при внимательном осмотре товара. (1)

Римское право всячески вело борьбу против продажи вещей, имеющих недостатки, которых покупатель не мог заметить при заключении договора. Так, были введены два иска: один был направлен на то, чтобы "сделать вещь некупленной" или вернуть стороны в первоначальное положение. Второй иск был направлен на уменьшение покупной цены. (1)

Из изложенного выше можно вывести неверное предположение, что в качестве необходимого условия для предъявления эдильских исков было знание продавца о недостатках, имеющихся в продаваемой вещи. В действительности такого требования не ставилось, продавец отвечал по эдильским искам даже в том случае, если он сам не знал о существовании недостатков вещи. Ульпиан, пояснив, что целью издания эдильского эдикта было бороться с обманами со стороны продавцов и помочь покупателям, в дальнейшем изложении говорит: нужно знать, что продавец должен отвечать, даже если он сам не знал о тех фактах, за которые эдильский эдикт возлагает на продавцов ответственность. Ульпиан добавляет затем, что это - вполне справедливо: продавец мог все эти сведения иметь: с другой стороны, покупателю от того не легче, продает ли ему продавец вещь с недостатками ввиду собственного неведения или обманным образом. (2), (6)

Характерно, что в праве Юстиниана изложенные правила распространялись на продажу всякой вещи.

С течением времени принципы ответственности продавца по эдильскому эдикту оказали влияние и на ответственность по цивильному иску actio empti; так, было признано, что продавец может отвечать и по actio empti, независимо от того, знал ли он сам о пороках продаваемой вещи или нет; в последнем случае лишь уменьшается самый размер ответственности продавца, которая сводится тогда к соответствующему снижению покупной цены. (7), (1)

Из указанного выше общего правила о продаже вещи с недостатками следует, что вещь считается как бы некупленной и возвращается продавцу, а продавец обязан возвратить покупателю полученную с него цену. Вещь возвращается со всеми принадлежностями к ней; при этом покупатель обязан вернуть также полученные от вещи плоды, доходы и всякие вообще приращения и выгоды. В то же время покупатель отвечает за происшедшее (за время нахождения у него вещи) ухудшение и всякое вообще уменьшение ценности вещи, если только такой результат получился по вине покупателя, либо кого-нибудь из его домашних, либо управляющего. (2)

С другой стороны, если покупатель произвел затраты в целях сохранения вещи на определенной хозяйственной высоте или просто улучшил вещь, он в известных случаях имеет, в свою очередь, право требовать от продавца возмещения затрат. В какой мере и при каких условиях получает покупатель возмещение затрат, произведенных на купленную и затем возвращаемую продавцу вещь - решается в каждом отдельном случае по конкретным обстоятельствам. (2)

В римском частном праве относительно издержек (затрат) при купле-продаже вещи можно вывести следующие основные правила.

Первое. Текущие расходы по содержанию вещи идут в зачет с получаемой от вещи пользой. Так, например, поскольку при возвращении купленного животного покупатель не платит продавцу за пользование животным в течение времени от получения вещи до ее возвращения, расходы на прокормление животного покупателю не возмещаются.

Второе. Другие необходимые издержки (т.е. произведенные для сохранения вещи, например, на лечение заболевшего раба и спасение его жизни) подлежат возмещению.

Третье. Возмещаются по общему правилу и полезные, т.е. хозяйственно целесообразные, хотя и не безусловно необходимые издержки; во всяком случае, возмещаются затраты, которые сделал бы и сам продавец, затраты, сделанные в соответствии с желаниями продавца.

Четвертое. Издержки, не вызывавшиеся ни необходимостью, ни хозяйственной целесообразностью, так называемые произвольные, возмещению не подлежат. Для осуществления права на возмещение произведенных затрат за покупателем признавалось право задержать возвращение вещи до тех пор, пока продавец не возместит покупателю причитающуюся ему сумму. Продавец обязан вернуть в этом случае покупателю покупную цену и обычные проценты с этой суммы. (1)

Таким образом, иск actio redhibitoria (в сущности, теперь это право требования) направлен на восстановление того положения, какое было бы, если бы купли-продажи данной вещи не было. Это общее значение actio redhibitoria приводит, между прочим, к тому, что за время нахождения у покупателя вещи, подлежащей возвращению продавцу на этом основании, риск случайной гибели вещи несет продавец (вопреки общему правилу, что риск случайной гибели вещи лежит на покупателе). Следовательно, при случайной гибели проданной вещи продавцу пришлось бы по иску вернуть покупную цену, самому не получая вещи обратно (у римлян в таких случаях говорили, что проданный раб возвращается мертвым - mortuus redhibetur), что равносильно, конечно, тому, что ничего не возвращается). (2)

Actio redhibitoria можно было предъявить только в пределах шестимесячного срока, который исчислялся с момента продажи, т.е. то время, в продолжение которого иска нельзя было предъявить по уважительным причинам, не засчитывалось в этот шестимесячный срок. Если по этому иску удовлетворения добровольно не поступало, взыскивались следуемые суммы в двойном размере. (3)

**Взаимосвязь обязательств продавца и покупателя**

Таким образом, из договора купли-продажи возникали два взаимных обязательства: продавец был обязан предоставить покупателю проданную вещь, гарантировать беспрепятственное владение ею, отвечать за эвикцию и недостатки вещи, а покупатель был обязан уплатить условленную цену. Продавцу давалась actio venditi для того, чтобы добиться принудительным порядком исполнения обязательства со стороны покупателя (если он добровольно не исполнял обязательства), и обратно, покупатель получал actio empti для удовлетворения своих претензий к продавцу. Оба эти иска были из той категории, при которой не было культа буквы договора, а принималась во внимание подлинная воля сторон.

Обязательства, лежащие на продавце и покупателе, по своему значению одинаково существенны и притом внутренне связаны: продавец потому принимает на себя обязательство изложенного выше содержания, что из того же договора должно возникнуть встречное, по смыслу договора эквивалентное, обязательство покупателя, и обратно, покупатель обязуется уплатить покупную цену потому, что продавец обязуется предоставить ему продаваемый предмет. В этом смысле куплю-продажу называют синаллагматическим договором, т.е. содержащим взаимосвязанные, обмениваемые одно на другое обязательства. (1)

**Дополнительные соглашения при купле-продаже**

Договор купли-продажи мог сопровождаться дополнительными соглашениями.

1. In diem addictio

Данный участок пусть считается купленным тобою за 100; но если до ближайших январских календ кто-либо предложит более выгодные условия, вещь должна уйти от собственника. (6)

Таким образом, addictio in diem представляет собой дополнительное соглашение, присоединяемое к договору купли-продажи и состоящее в том, что договор прекращает действие, если в течение указанного в соглашении срока продавцу кто-нибудь предложит более выгодные условия. Однако покупатель может предупредить такие последствия, ввиду признаваемого за ним права преимущественной покупки: как только к продавцу поступает предложение более выгодных условий по сравнению с теми, на каких куплена вещь данным покупателем, продавец обязан сообщить об этом покупателю, и если последний согласится эти условия принять, вещь остается за ним (2).

2. Lex commissoria.

Когда продавец участка включит в договор условие: "если покупная цена не будет уплачена в такой-то срок", участок должен считаться некупленным, если продавец желает того. (6)

Такое условие рассматривается в сомнительных случаях как резолютивное, или отменительное. Действие его может быть устранено выражением воли продавца оставить договор купли-продажи в силе (такая воля усматривается, например, в требовании покупной цены, несмотря на наступление срока, предусмотренного в соглашении) (2).

Если продавец не выразил воли на сохранение договора купли-продажи, наступление lex commissoria разрушает сложившееся договорное отношение. При этом если несоблюдение условия о платеже покупной цены к определенному сроку произошло в силу обстоятельства, зависевшего от покупателя, то все, что покупатель дал продавцу в задаток или под другим названием, остается у продавца. Лишаясь суммы, какую он успел уплатить продавцу, покупатель зато сохраняет за собой плоды, полученные от проданной вещи (в пределах уплаченной суммы). Вообще же продавец при наступлении lex commissoria получает не только проданную вещь, но и всякого рода доходы, полученные от нее покупателем, а также возмещение за вред, причиненный этой вещи покупателем. Для осуществления судебным порядком вытекающих отсюда претензий продавцу дается actio venditi (хотя договор и утрачивает силу).(6), (2)

3. Pactum displicentae

В договор купли-продажи может быть включено условие, что, если (в пределах известного срока) вещь понравится покупателю, она остается за ним.

"Если раб Стих понравится тебе в пределах известного срока, он будет считаться купленным тобою за столько-то золотых" (5).

По желанию сторон такому условию может быть придано значение отлагательного (суспензивного) или отменительного (резолютивного). (4)

4. Купля-продажа может сопровождаться добавочным соглашением относительно обратной покупки вещи продавцом у покупателя или обратной продажи вещи покупателем продавцу (в зависимости от того, кому принадлежит право заявить о повороте купли-продажи). При отсутствии в таком добавочном соглашении указания, на каких условиях должна быть совершена обратная покупка или продажа, предполагается, что она совершается на условиях первоначального договора (1).

Действие добавочного соглашения об обратной покупке или продаже вещи по смыслу этого соглашения - обязательственное: по заявлению одной стороны другая обязывается заключить договор обратной купли-продажи. (2)

Как только соглашение по поводу перечисленных условий достигалось, договор считался заключенным, и ни одна из сторон не имела права уклониться от его исполнения. Это общее правило знало, лишь два изъятия.

Во-первых, заключая куплю-продажу, стороны могли условиться о том, чтобы облечь ее в определенную форму, например в форму стипуляции. Тогда договор вступал в силу лишь после выполнения этого условия. В Уложении Юстиниана различается письменная и устная купля-продажа (venditio cum scripta et sine scripta), которая признавалась заключенной, по общему правилу, в момент достижения между сторонами соглашения, а при соответствующей их договоренности — со времени соблюдения письменной формы. (4)

Во-вторых, законодательство Юстиниана ввело институт задатка (arrha). Состоявшаяся между сторонами договоренность о задатке приводила к тому, что к моменту уплаты задатка приурочивалось и заключение самой купли-продажи. Задаток в римском праве не являлся реальной гарантией заключения обязательства, как в греческом, где продавец получал право удержать задаток в случае одностороннего отказа контрагента от сделки, а покупатель в подобной ситуации мог взыскать задаток в двойном размере. Покупатель вносил часть цены при заключении договора "в доказательство того, что соглашение достигнуто". С момента внесения задатка покупатель получал к продавцу исковое требование об исполнении им своей обязанности. (3), (6)

**Заключение**

Современным гражданским правом перенимаются главные институты частного римского права, конечно, с теми видоизменениями, которые необходимы законодателю в современной рыночной реальности, что также свидетельствует о преемственности в праве.

**Список литературы**

История развития договора купли-продажи в Римском частном праве, в праве дореволюционного периода и времена Союза ССР. Б.Д.Завидов. 2005

Римское частное право. Под ред. И.Б.Новицкого и И.С.Перетерского. М.: Новый юрист, 2005

Римское частное право. Д.В.Дождев. М.: ИНФРА М-НОРМА, 1996

Римское частное право. М.А.Баринова, С.Т.Максименко. М.: Юстицинформ, 2006

Дигесты Юстиниана Т. 1. М.: Центр изучения римского права, Статут, 2002

Памятники римского права. Законы XII Таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997

Памятники римского права: Институции Юстиниана. М.: Зерцало, 1998

Основы римского гражданского права. О.С.Иоффе, В.А.Мусин. Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1975