**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ, СТАТИСТИКИ И ИНФОРМАТИКИ**

**КОСТРОМСКОЙ ЦЕНТР ДИСТАНЦИОННОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ РИМСКОЕ ПРАВО**

**ТЕМА РАБОТЫ: «ПРАВА НА ЧУЖИЕ ВЕЩИ»**

**ВЫПОЛНИЛА: СТУДЕНТ 4 КУРСА СПЕЦИАЛЬНОСТИ «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ» ЦЫПУХИНА И. В.**

**ПРОВЕРИЛ: ПРИЙМЕНКО Л. И.**

**Г. КОСТРОМА**

**2001**

**ПЛАН**

1. **Понятие права на чужие вещи.**
2. **Сервитуты (понятие и виды).**
3. **Земельные сервитуты (servitutes praediorum).**
4. **Личные сермвитуты (servitutes personarum).**
5. **Возникновение и прекращение сервитутов.**
6. **Защита сервитутов.**
7. **Суперфиций и эмфитевзис**

**1. Понятие прав на чужие вещи**

Кроме прав владения и собственности, римское право развило ряд прав на вещи с ограниченным содержани­ем полномочий. Объектом этих прав служили, конечно, чужие вещи, почему они назывались iura in re aliena. Возникли они очень рано, и постепенно развиваясь, образовали особую группу полномочий разно­го содержания. В состав этой группы к концу классической эпохи вхо­дили институты сервитутов, суперфиция и эмфитевзиса.

**2. Сервитуты (понятие и виды)**

Сервитугами 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 поп 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 веши, которые собственник мог бы устранить, если бы вещь не была обременена сервитутом — servitus, quae in patiendo 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.

Хозяин обязанного сервитутом участка должен был постоянно дер­жать его в состоянии пригодности, чтобы поддерживать строение, соб­ственнику которого принадлежал сервитут.

Сервитут есть всегда право на чужую вещь. Так как в своей соб­ственной вещи соединяются для собственника все нормы пользования ею, то выработалось основное положение nemini res sua servit — никому не служит собственная вещь (D. 8. 2. 26), т.е. не может быть сервитута на свою вещь.

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.

**3. Земельные сервитуты (servitutes praediorum)**

Все земельные сервитуты не­разрывно были связаны с господствующим участком — praedium dominans. Они предполагали существование двух отдельных земельных участков: fundus servit fundo — участок служит другому участку. Содер­жание земельного сервитута должно было удовлетворять следующим основным условиям. Во-первых, сервитут должен обеспечивать инте­ресы и предоставлять выгоду господствующему участку, быть praedio utilis, но не требовалось, чтобы сервитут непосредственно увеличивал ценность или доходность господствующего участка. Он должен был обременять участок, соединенный с господствующим, чтобы было возможно обслуживание, однако, непосредственного соприкоснове­ния не требовалось (D. 8. 3. 7. 1). Таков смысл правила praedia esse debent vicina — участки должны быть соседними.

Во-вторых, сервитут должен был обеспечивать своими естествен­ными ресурсами постоянное служение нуждам собственника господ­ствующего участка, а не возникать случайно и по произволу — perpetua causa, utilitas perpetua (D. 8.2.28).

Пока осуществлялась эта постоянная цель, продолжал существовать сервитут, какие бы ни происходили перемены субъектов сервитутного отношения, путем ли отчуждения участков или наследования. Серви­тут оставался неделимым, распределялись лишь сервитутные права. Если, например, господствующий участок перешел к нескольким на­следникам, то каждый был управомочен на пользование соответ­ствующей долей служащего участка — servitus per partes retinetur — каждый получал, например, при сервитуте пользования водой долю, соответствующую мере своего участка — pro modo agri detenti aut alienati fiat eius aquae divisio — пусть будет произведено разделение этой воды в меру владения или отчуждения.

Сервитуты, установленные в инте­ресах сельскохозяйственных участков, назывались сельскими — iura praediorum rusticorum. К ним относились дорожные и водные сервиту­ты, даже тогда, когда они в отдельных случаях предназначались для городских земельных участков. Из них надлежит выделить четыре древнейших сервитута: a) iter — право прохода пешком, на лошади или в носилках: б) actus — право прогона скота; в) via — право проезда на телеге с поклажей; г) aquaeductus — право проведения воды.

Значительно позднее к сельским сервитутам были причислены пра­ва черпания воды — aquae haustus, выгона скота на водопой — pecoris ad aquam appulsus, пастьбы — pascendi и т.п. (D. 8. 3.1; D. 8. 3. 7; D. 8. 3.12;l,2.3.pr.2).

Сервитуты для застроенных участков назывались городскими сер-витутами — iura praediorum urbanorum. Главными видами являлись:

а) право делать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздуш­ное пространство — servitus protegendi; б) право опирать балки на чужую стену — servitus tigni immittendi; в) право пристраивать построй­ку к чужой стене или опирать ее на чужую опору — servitus oneris ferendi.

Позже к городским сервитутам были отнесены: право стока дожде­вой воды, право спуска воды, право проведения канала для нечистот, право требовать, чтобы не были заст­роены окна, чтобы не был испорчен вид, право возведения строений не выше известной меры (Гай. 2. 31; D. 8. 2. 2. 3; I. 2. 3. 1). Упомина­лись также городские сервитуты, которые обеспечивали права с содер­жанием, обратным перечисленным правам. Например, право строить на господствующем участке здания выше нормы, установленной со­глашением или законом, застраивать окна (D. 8,2. 27. 1). Эти сервиту­ты, направленные против законных ограничений права собствен­ности, могут рассматриваться как выкуп этих ограничений в соседских отношениях (D. 8.2.11. pr.).

**4. Личные сервитуты (servitutes personarum)**

Личными сервитутами считались пожизненные пра­ва пользования чужой вещью. Основными видами личных сервитутов были: ususfructus, usus, habitatio, operae servorum vel animalium.

Ususfructus — самое обширное право пользования чужой вещью. Уполномоченный назывался узуфруктуарием и мог пользоваться как самой вещью (uti), так и извлекать из нее плоды (frui), не повреждая и не изменяя самой вещи — ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia (D. 7. 1. 1). Узуфрукт является правом пользова­ния и извлечения плодов из чужих вещей при сохранении в неприкос­новенности их хозяйственного назначения. Имеющий это право дол­жен был пользоваться вещью, как подобает хорошему хозяину и соблюдать все правила пользования (D. 7. 1. 13. 4. ел.). Пользователь становился собственником естественных плодов с мо­мента сбора их. Пока действовал узуфрукт, собственник не имел права на доходы от вещи, и его собственность была голой. Он мог передать право собственности другому лицу, зало­жить или обременить ее другим сервитутом, но так, чтобы от этого не пострадал узуфрукт. Предметами узуфрукта могли быть вещи, пользо­вание которыми возможно было без потребления или уничтожения их (хотя это правило не всегда выдерживалось).

Узуфруктуарий (имеющий право узуфрукта) мог принимать опреде­ленные обязанности, установленные формально устными договора­ми. Он должен был заботиться о поддержании постоянной доходности вещи, обращаться с ней заботливо и охранять от повреж­дений. Все затраты на вещь нес узуфруктуарий, в том числе повин­ности и подати (D. 7. 1. 65). При возвращении вещь должна была быть в состоянии, годной для дальнейшего правильного пользования ею. В обеспечение выполнения этих обязанностей, а также возвращения предмета узуфрукта после смерти узафруктуария было введено преторское обеспечение путем стипуляции — cautio usufructuaria (D. 7. 9). Исключение из этой обязанности делалось для узуфрукта отца над имуществом сына. Узуфрукт мог принадлежать в идеальных долях нескольким лицам. Могло существовать и пользование одной какой-либо определенной частью, при общей собственности на все ее другие части — partes pro indiviso, ususfructus (D. 7. 1.5. 49). Это — единственный сервитут, при котором допускалось такое деление. Как чисто личный сервитут узу­фрукт не подлежал ни наследованию, ни отчуждению, однако, осу­ществление личного пользования (но не права) могло быть отчуждено (D. 23. 3. 66; D. 7. 1. 67). Со смертью узуфруктуария ususfructus прекра­щался и наследники были обязаны собственнику возвратить предмет пользования.

В начале империи был издан сенатусконсульт, согласно которому объектом пользования могло являться целое иму­щество (D. 7. 5. 1). Он распространялся также и на потребляемые вещи и назывался quasi ususfructus, в отличие от ususfructus в собственном смысле слова.

В этом случае пользователь становился собственником объектов узуфрукта и должен был под обеспечение (cautio) обещать, что по окончании пользования выплатит твердо установленную в начале стоимость принятого. При соглашении можно было выговорить про­изводство обратной выдачи не в денежном выражении, а в равном ко­личестве (quantum) однородных вещей (D. 7. 5; 1. 2. 4. 2). В Институци­ях упоминаются в качестве объекта quasi ususfructus только деньги, но Гай говорит, что должны быть выданы или деньги или равное quantum вещей, хотя выплату деньгами он считает — commodius — более удоб­ным способом.

Это была форма пользования чужой вещью более огра­ниченного объема. Такому пользователю из плодов предоставлялось столько, сколько ему было нужно для удовлетворения собственных потребностей. Ни передавать своего права другому, ни делить его пользователю не разрешалось. Пользователь мог допускать своим близких к совместному пользованию, а также принимать в дом третьих лиц или нанимателей (D. 7. 8. 2. 1).

Usus мог принадлежать нескольким лицам, но не был делим. Обя­занности пользователя также обеспечивались путем cautio. Подобно узуфруктуарию, пользователь должен был осуществлять свое право, как полагается boni viri arbitratu, и возвратить вещь собственнику в надлежащем виде.

Habitatio было правом пожизненно обитать в чужом доме или в его части. Управомоченный мог жить в нем сам или отда­вать внаймы. Юристы-классики спорили, являлось ли подобное право узуфруктом, узусом или чем-то самостоятельным (С. 3. 33. 13). В праве Юстиниана оно считалось самостоятельным правом, и управомоченному свободно разрешалось сдавать его внаймы, что у классиков возбуждало споры. Безвозмездная уступка другому этого права была недопустима (D. 7.8.10. pr; С. 3. 33.13).

Operae servorum vel animalium. Так называлось пожизненное право на пользование чужими рабами или животными. Управомоченный мог или сам пользоваться этими объектами или отдавать внаймы. Возможность безвозмездной передачи этого права не выясне­на.

Существовали еще другие личные сервитуты, направленные на еди­ноличное пользование, например, пашней или дорогой. Частично пы­тались отнести их к плодопользованию или простому пользованию (D. 7. .1. 32). Однако возник интерес отделить ограниченные личные сер­витуты от узуфрукта и узуса, прежде всего потому, что путем такого отделения устранялось прекращение их вследствие capitis deminutio или non usus (D. 7.8.10. pr).

**5. Возникновение и прекращение сервитутов**

По цивильному праву приобретение сервитутов совершалось различно:

(1) Путем in iure cessio для всех видов, а к сельским сервитутам при­менялась также манципация (Гай. 2. 29). Земельный собственник — отчуждатель мог при этом оставлять за собой, путем добавочного к манципации соглашения, земельные или личные сервитуты. Это на 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. (Сервитуты 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 уравнения 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 — pactiones et stipulationes. Взаимодействие столичного и провинциального эдиктов и давление практических потребностей приводили к распространению несложных провинциальных способов установления сервитутов и на италийские земли. Перегрины могли устанавливать сервитуты 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 (D. 8. 3,1. 2).

(7) Преторы защищали, подобно собственности, десятилетнее и двадцатилетнее владение сервитутом, что приводило к установлению преторской давности для приобретения сервитутов — longi temporis possessio (D. 8. 5. 10 pr.). 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 (I. 2. 3.4; 2.4.1).

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 сервитуты погашались в силу неиспользования — non usus — в течение двух лет при недвижимостях и одного года при движимых вещах.

Предиальные сервитуты сельского типа погашались при двухлетнем непользовании. Городские сервитуты 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 (D. 8. 2. 17). 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) Сервитуты прекращались в случаях, когда собственник служаще­го участка приобретал собственность на господствующий участок в силу слияния обоих прав. При личных сервитутах слияние собственности и пожизненного пользования в лице уполномоченного приводило к тем же результатам и по тому же осно­ванию.

(4) Личные сервитуты прекращались в случаях существенных пере­мен в характере их объекта, изменявшего свою способность к личному использованию, например, при гибели здания от огня (D. 7. 4. 5. 2). 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.

**6. Защита сервитутов**

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 предиальному или личному пользованию, на предоставление обеспечений от нарушений в буду­щем, на возмещение убытков. Истец должен был доказывать основа­ния и способы установления сервитутов.

Преторский эдикт установил ряд спе­циальных интердиктов для защиты земельных сервитутов, например, водных, водопойных, дорожных, а также для личных, по аналогии с владельческими интердиктами.

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 (D. 6.2. 11. 1), по-видимому, сильно обобщено при кодификации.

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

1. **Суперфиций и эмфитевзис**

Еще в период республики государ­ство предоставляло государственные земли частным лицам для заст­ройки, а городские общины и муниципии отдавали порожние земли в наследственную аренду. Позднее обилие пустующих и нерасчищенных земель вокруг городов и в больших имениях и необходимость привлечь к их культуре массу мелких съемщиков вызывали значительные изме­нения в нормировании арендных отношений. Появились в эдикте о городских землях и особенно в императорских указах особые указы о сдаче в долгосрочный наем пустующих императорских доменов — сальтусов. Это законодательство по делам имущества императоров (patrimonium principis) распространилось и на область частного хозяй­ства, подвергшегося упадку и запустению.

Суперфиций и змфитевзис являлись наследственными и отчуждаемыми правами на вещь, устанавливавшими длительное пользование чужой землей под здание — в первом случае, и под обра­ботку — во втором. Элементы обоих институтов складывались одно­временно в римском и провинциальных правах, сила же и значение прав на чужую веши, были признаны за ними лишь значительно по­зднее, под влиянием и воздействием преторского права. От сходных с ними сервитугов — ususfructus, habitatio, они отличались своим широ­ким, подобно праву собственности, правом пользования, своей отчуждаемостью и способностью переходить по наследству. От просто­го найма или аренды они отличались зашитой соответствующих прав против всех нарушителей, тогда как наем и аренда считались обяза­тельственными отношениями и защита их носила личный характер.

Superficies в общем смысле означало все созданное над и под землей и связанное с поверхностью земли. Как особое пра­воотношение, superficies представляет собою наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строени­ем, возведенным на чужой земле. Постройка здания производилась за счет нанимателя участка (суперфициария). Право собственности на строение признавалось за собственником земли — semper superficiem solo cedere — все находящееся на земле, но связанное с ней принадле­жит (как accessio) собственнику земли. Однако только суперфициарию принадлежало в течение срока суперфициарного договора право осу­ществлять пользование зданием. У классических юристов superficies рассматривалось как право на чужую вещь — ius in re aliena, могущее переходить от одного лица к другому, независимо от того, сохраняется ли право собственности на землю в прежних руках или же отчуждается.

Исторически это соглашение о superficies возникло в отношении земель, принадлежавших государству или городам — loca publica, не подлежавших продаже, и носило публично-правовой характер. За пре­доставленную под постройку землю наниматели должны были в уста­новленные сроки вносить государству определенную наемную плату — поземельный оброк solarium (vectigal). В дальнейшем, с деградацией экономической жизни и обострением потребностей городского насе­ления в жилье, практику сдавать в аренду землю под постройку на дли­тельный срок за определенную плату (solarium) усвоили и частные ли­ца (D. 43. 18. 2), и таким образом это отношение перешло и в область частного права. Отношение, носившее прежде характер обязатель­ственного, развилось в практике преторов и получило значение права на вещи — ius in re. Суперфиций стал рассматриваться как вещь, юри­дически отделенная от поверхности и имеющая обособленное право­вое положение. Это вполне соответствовало возросшей ценности до­мов в городах (D. 44.7.44.1).

Претор предоставил суперфициарию интердикт о суперфиции — interdictum de superficie, наподобие интердикта uti possidetis, предназначенный для защиты пользования от третьих лиц. Суперфициарий in perpetuo получал, согласно обещанию претора, иск на вещь — actio de superficie (in rem), аналогичный иску о собственности, utilis rei vindicatio. Он предоставлялся в случае потери владения постройкой. После расследования дела, направленного против третьего лица и при­знания нарушения его права (включая и собственника), происходило восстановление.

Для установления суперфиция по цивильному праву было недо­статочно простого договора, а требовалась еще передача построй­ки. Претор уполномочивал приобретателя на exceptio pacti против новых приобретателей земли. Право суперфиция могло устанавли­ваться также путем давности и легатов. Суперфициарий мог пере­давать свое право по наследству и путем сделок между живыми — отчуждать, закладывать, обременять сервитутами, но лишь без ущерба для прав собственника земли. Для сделок отчуждения тре­бовалось согласие собственника.

Суперфициарий обязан был уплачивать собственнику земли в срок поземельную ренту (solarium). Эта уплата включала всегда не только текущие платежи, но и все недоимки, накопившиеся за прежнее вре­мя. Суперфициарий оплачивал также все государственные подати и налоги.

Собственник не мог произвольно лишить суперфициария его пра­вомочий. Он ограничивался получением с него solarium и, в случае неуплаты в установленные сроки, мог возбудить иск о собственности (rei vindicatio).

Прекращался суперфиций с истечением назначенного при его уста­новлении срока, вследствие дереликции, т. е. отказа от этого права со стороны суперфициария, слияния прав, т. е. приобретения суперфициарием права собственности на участок или собственником — супер­фиция, а также вследствие погасительной давности.

Отдача земель в обработку имела много разнооб­разных форм. Образованию института эмфитевзиса в Риме предше­ствовали сходные с его содержанием отношения по владению и найму государственных, городских и общинных земель. Земли отдавались частным лицам в наем на длительный срок или навсегда (in perpetuum), с оговоркой, что наниматель и его наследники не будут лишены владения, если они будут платить определенную го­довую плату — vectigal. Положение собственника с внешней стороны оставалось таким же, как и при всякой аренде. Но тогда как при обычной аренде наниматель имел лишь право требования — иск actio conducti против собственника земли, здесь права арендатора прини­мают характер прав на вещь. Нанимателям agri vectigales претор предо­ставлял не только интердикты для защиты от нарушений владения, но также иск actio in rem vectigalis, аналогичный виндикации (actio in res utilis), против всякого нарушителя и даже против собственника — adversus quemvis possessorem. Впоследствии это право могло распрост­раняться как на государственные, так и на частные земли. Наниматель мог отчуждать, закладывать и завещать свое право, но с тем, чтобы по­ложение собственника не ухудшалось. Если он был неисправным пла­тельщиком vectigal, то собственник возвращал себе землю посредством rei vindicatio.

Такая рано развившаяся форма наследственной аренды широко применялась и при империи, когда все общественные земли перешли в частную собственность императоров. Но в эту же эпоху право ager vectigalis определилось как ius perpetuum. В республиканскую эпоху право in agro vectigali распространялось главным образом среди мелких арендаторов, при империи на первый план выступают арендаторы крупных земельных фондов. С течением времени (к концу V и нач. VI вв.) форма ius in agro vectigali или ius perpetuum стала переплетаться и проникать в сходное ему по содержанию право эмфитевзиса. Тексты, относившиеся к ager vectigalis, были распространены на эмфитевзис путем интерполяции.

С IV в. н.э. agri vectigales потеряли окончательно свое самостоятель­ное существование, в законах этот термин уже не встречался.

От описанного выше правоотношения вначале отличалось право с греческим названием эмфитевзис. Этот институт умел весьма древнее происхождение и применялся в практике Египта и Карфагена. В Гре­ции еще в III в. до н. э. была распространена практика сдачи земли за известную плату в наследственную аренду. Земли, сдававшиеся в Риме в такую аренду, назывались agri emphyteuticarii, а аренду называли emphyteusis, ius emphyteuticum, от греческого слова emphyteuein — на­саждать. Позже это правоотношение распространилось и на частные, поземельные имущества. На римской почве этот вид наследственной аренды получил окончательную разработку как самостоятельный юри­дический институт в византийском — юстиниановом праве.

Однако, еще в начале нашей эры была издана lex Manciana, позже переработанная в lex Hadriana. Это были частные указы по делам аренды доменов и защиты мелких арендаторов-издольщиков (coloni partiarii). Первоначально признание этого института римским правом диктовалось стремлением превратить необработанные громадные участки земли в обработанные сельскохозяйственные фонды. В начале он применялся на обширных завоеванных Римом участках Северной Африки, но примерно к концу III и IV вв. был перенесен в Италию. К тому же времени относится практика продажи земельных фондов с тем, чтобы покупатель платил ежегодную ренту. Постепенно приме­нение института для целей разработки государственных пустырей пе­решло на церковные и частные земли и стало относиться не только к пустырям, но и к обработанным землям. Выражение emphyteusis стало охватывать всякий земельный сельскохозяйственный участок, состав­ляющий объект наследственной аренды. Установление этой аренды имело вначале формы «эмфитевтической продажи», которая сообщала нанимателю собственность на землю, при условии уплаты умеренной покупной цены и ежегодной выплаты аренды (salvo canone) деньгами или натурой, и налагала обязанность распахать участок.

Развитие эмфитевзиса в области частного права привело к спору между юристами: являются ли сделки, устанавливающие это право, куплей-продажей (emptio-venditio) или наймом (locatio-conductio). Гай (3. 145) защищал положение, что это есть locatio-conductio — аренда. Император Зенон определил это отношение, как особое правоотноше­ние (С. 4. 6. 6), устанавливаемое особым договором — emphyteuseos contractus. Развитой и окончательно обработанный институт эмфитев­зиса носил характер смешения италийского и восточного эмфитевзиса и считался вечной арендой, которая давала право на вещь, защищае­мое особым иском (D. 6. 3; С. 4.66).

Права эмфитевты (лица, которому принадлежало ius emphyteusis) были весьма широки. Не являясь собственником и имея ius in re aliena, он в то же время имел право осуществления всего содержания права собственности. Он осуществлял владение и, следовательно, пользовал­ся и владельческой защитой. Наподобие собственника ему принадле­жали и петиторные иски. Плоды земли и все доходы поступали в его собственность после отделения — separatio (D. 22. 1. 25. 1). Права его переходили к наследникам, могли быть завещаны, подарены и прода­ны надежным приобретателям. Но при продаже он был обязан уведо­мить собственника и отчислить 2% с цены — laudemium — эмфитевзи­са или предоставить собственнику право первой купли — ius protimeseos. Он мог изменять хозяйственное назначение вещи, но не ухудшать ее. Эмфитевта мог устанавливать залоги и сервитуты. Обя­занности его состояли в следующем: он должен вести хозяйство, как хороший хозяин, и платить общественные налоги, вносить собствен­нику ежегодную ренту — canon (деньгами или натурой). Рента была обычно ниже обыкновенной наемной платы, и поэтому эмфитевта не имел права на сбавку ренты, тогда как наниматель в некоторых случаях имел право на уменьшение наемной платы (п. 505).

Для защиты своих прав против всякого владельца эмфитевта имел особый иск actio vectigalis и все владельческие интердикты.

Права эмфитевты прекращались в следующих случаях: при нанесе­нии им большого ущерба, собственник мог лишить его участка (ius privandi): при трехлетней неуплате canon'a или публичных налогов (на церковных землях — до двух лет) (Nov. 7. С. 3. 2); при нарушении предписаний о продаже (С. 4.66. 3). Собственник земли имел по пово­ду исполнения обязанностей особый иск против эмфитевты — actio emphyteuticaria.

**Сокращения, принятые в тексте**

**D.** – Дигесты. Например: 50. 17. 141. 1. означает: Дигесты, книга 50, титул 17, фрагмент 141, § 1. pr. означает начало фрагмента; i. f. – конец фрагмента.

**С.** – Кодекс Юстиниана. Например, С. 8. 44. 19 означает: Кодекс, книга 8, титул 44, конституция 19.

**Гай** – Институции Гая.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права. М., Юридическая литература, 1972 г.
2. Римское частное право. Под редакцией И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского., М., Юристъ, 1997 г.
3. "Римское право” И.Б.Новицкий. "ТЕИС", 1996 г.
4. “Очерки по истории Римской имерии”. Р.Виппер, “Феникс”, 1995 г.
5. “История римского права”. В.М.Хвостов, 1919 г.