

Абрамов Я. В.

СЕРВІТУТ У НОВОМУ ЦИВІЛЬНОМУ КОДЕКСІ ТА ЙОГО АНАЛІЗ З ТОЧКИ ЗОРУ РИМСЬКОГО ПРИВАТНОГО ПРАВА

Стаття висвітлює питання інституту сервітуту за Цивільним кодексом, його недоліки та подає короткий виклад відповідного інституту в його первинному вигляді за римським цивільним правом.

1. На сьогодні в Україні продовжує діяти Цивільний кодекс УРСР від 18 липня 1963 року, де відсутнє регулювання цілого ряду інститутів цивільного права, які давно знаходять свій прояв на практиці у вигляді відповідних правовідносин і поява яких зумовлена значними змінами в потребах суспільства. Тому з прийняттям Верховною Радою України 29.11.2001 р. нового Цивільного кодексу України (набирає чинності з 01.01.2003 р.) з'явилась надія на те, що певна частина теоретичних напрацювань вітчизняних та зарубіжних вчених-цивілістів здобуде, нарешті, законодавче закріплення. Новий Кодекс частково виправдав ці очікування. Зокрема, значний розвиток у ньому отримало речове право, що якісно змінилось.

Такі зміни полягають у появі нових інститутів речового права, і серед них слід особливо відмітити законодавче закріплення інституту прав на чужі речі (традиційна назва цього інституту — *iura in re aliéna*) як альтернативи праву власності; з-поміж цих прав треба виділити одне, регулюванню якого завжди приділялася значна увага у світовій цивілістиці починаючи ще з давніх часів. Це — «право обмеженого користування чужим майном (сервітут)» (ч.1 ст. 403 ЦК) [4]. В Україні на сучасному етапі сервітутні правовідносини регламентуються нормами нових Цивільного (глава 32) та Земельного (глава 16) кодексів, але передбачається прийняття ряду спеціальних нормативних актів.

На жаль, поряд із цілковито зрозумілими позитивними наслідками прийняття нового Цивільного кодексу наявні й проблеми. Для прикладу можна навести хоча б те ж право володіння, котре ніколи не належало до *iura in re aliéna*. Поряд з цим існують ще кілька суттєвих недоліків у законодавчому регулюванні сервітуту в Цивільному кодексі України, в першу чергу — недостатня розробленість нормативної бази, вміщеної в Кодексі, і небажання законодавця ви-

користувати світовий та історичний досвід нормативного закріплення інституту сервітуту. Причин цьому є декілька, проте основна з них — це стан розвитку сервітутної традиції на території України.

2. Появі на цій території актів сервітутного права слід завдячувати процесу рецепції. Перші достеменні згадки про сервітут належать до часів кодифікації Катерини II, але на землях Західної України, які перебували під владою Польщі, цей інститут з'явився набагато раніше (принаймні вже в середині XVII ст. в Польщі сервітут був відомий).

Після утворення Радянського Союзу розвиток цивілістики зазнав значних обмежень і зокрема в питанні дослідження інститутів на зразок права на чужі речі, які продовжували існувати за межами Союзу. Однак не можна не згадати й про те, що Цивільний кодекс УРСР містить норми, які належать до інститутів цивільного права, не закріплених окремо в радянському законодавстві, зокрема сервітут *habitatio* (ст. 539).

В історії незалежної України було кілька невдалих спроб запровадити інститут сервітуту, наприклад: указ Президента «Про оренду землі»; наказ Державного Комітету по земельних ресурсах «Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок»; указ Президента «Про іпотеку»; указ Президента «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно». Навіть у сучасній науці цивільного права поняття «сервітут» не зустрічається за певними винятками. Так само відсутні відповідні доктринальні праці з історії права України, де згадувався б належним чином цей інститут, а доробок українських цивілістів у сфері вивчення римського цивільного права є зовсім невеликим. Ще одна проблема полягає в досить обмеженій доступності класичних праць з цих питань, однак і попит на таку інформацію є необґрунтовано низьким. Виходячи з цього, можна зробити висновок, що недосконале регу-

лювання сервітутних відносин у новому Цивільному кодексі є цілком закономірним.

Мабуть, тому прийнятий Цивільний кодекс і містить у собі норми, що виглядають не найкраще порівняно із законодавством інших країн. При розробці Цивільного кодексу України такі зразки кодифікації, звичайно, враховувалися, але не в кінцевій його редакції. Так само не враховується й інша особливість сервітуту — те, що його змістом є право користування чужими речами, але це право набагато ширше за звичне, тому при тлумаченні та застосуванні сервітуту можуть виникнути проблеми.

До основних недоліків сучасного законодавчого закріплення інституту сервітуту слід віднести, по-перше, його регламентацію в Земельному кодексі (ст. 98–102), тоді як у Цивільному кодексі це питання не врегульоване в належному обсязі, хоча це — цивільний інститут; тобто Земельний та Цивільний кодекси є неузгодженими. Другий момент — те, що в Цивільному кодексі відсутнє повне закріплення сервітуту як цивільного інституту. По-третє, сервітутні відносини мають недостатню доктринальну обґрунтованість.

Виходячи з цих позицій, варто проаналізувати першоджерело сервітуту — римське право з метою глибшого розуміння суперечностей та відвертих недоліків, що містяться в Кодексі та, можливо, задля пошуку варіантів більш відповідного регулювання цього інституту.

3. Прийнято вважати, що сервітут у Давньому Римі став більш-менш оформленим інститутом лише в V ст. до н. е., коли виникли сільські предіальні сервітутути (*Servitutes praediorum rusticorum*), тобто група сервітутів, які встановлювались для сільських ділянок щодо доповнення відсутніх, але потрібних їм властивостей. Ці сервітутути встановлювались зазвичай щодо незабудованих ділянок або таких, які використовувались для сільськогосподарських потреб. Вже у IV ст. до н. е. виник другий вид предіальних сервітутів — міські (*Servitutes praediorum urbanorum*), які встановлювались зазвичай для забудованих, тобто міських, ділянок, хоч і тут бували винятки, коли міські сервітутути встановлювались для «сільських» ділянок. З цього часу сервітут відомий як речове право на користування чужою річчю в певних межах. Тобто йдеться не про володіння в звичному розумінні, а про дещо нове — про володіння правом (*possessio iuris*).

Закріплюється й основний зміст сервітуту: він встановлюється в обтяження права власності власника підпорядкованої земельної ділянки (*praedium serviens*) і на користь власника сусідньої панівної земельної ділянки (*praedium dominans*), причому розуміння сусідства (*vicinitas*)

змінювалось із плином часу і зрештою закріпилось як така близькість ділянок, котра дозволяє отримувати реальну користь від сервітуту.

Загалом принципи сервітуту, як права на чужі речі, визначалися так: сервітут не встановлюється на власні речі; він не може, за загальним правилом, полягати в обов'язку власника обтяженої ділянки виконувати певні дії; сервітут є вічним (крім тих особистих сервітутів, котрі не спадкуються) і неподільним, якщо інше не зазначене в договорі про його встановлення; сервітут має бути корисний для ділянки, на користь якої він встановлений, а не для її власника (це правило поширювалось тільки на земельні сервітутути), а об'єкти нерухомості, пов'язані із сервітутом, повинні знаходитись достатньо близько для того, щоб сервітут не втрачав смислу.

Вчені вважають, що допускалось встановлення сервітуту на користь ще не збудованої будівлі, на користь іншого права або на користь окремого поселення [7]. Сервітут міг встановлюватись і на користь ділянки, що знаходилась у спільній власності кількох осіб (сумісній чи частковою), а також щодо ділянки, яка знаходилась у співвласності; в цих випадках будь-які дії щодо сервітуту вчинялись лише за згодою всіх співвласників [8].

До основних видів сервітутів цього часу належали сільські сервітутути проходу (*iter* — піший прохід або проїзд верхи через ділянку, *actus* — проїзд, в тому числі й возом, та прогін худоби, *via* — прохід, проїзд та провіз важких і великогабаритних предметів) та водні сервітутути (*aquaeductus* — право проводити воду через ділянку та *aquae haustus* — право проходити до водойми на сусідній ділянці і набирати воду з неї), а також декілька міських сервітутів.

В I ст. до н. е. — I ст. н. е. розвиток сервітутів перейшов у наступну стадію з появою особистих сервітутів (*Servitutes personarum*), тобто сервітутів, що встановлювались на користь визначеної особи спочатку довічно та без права відчуження їх, а згодом — і з такими правами. До цієї групи сервітутів належали усього чотири з них: *ususfructus* (право користування чужими речами й отримання плодів з них без права змінювати самі речі), *usus* (право користуватися чужими речами), *habitatio* (право жити в чужому будинку), *operae servorum vel animalium* (право користуватись працею чужих рабів або тварин).

Окремо виділяли т. зв. *Servitutes irregulares* (ірегулярні сервітутути), тобто земельні сервітутути, встановлені за договором сторін для визначеної особи як *Servitutes personarum* із усіма відповідними наслідками, як для особистих сервітутів. Всього в римському праві налічувалось близько сорока основних сервітутів.

Сервітуту традиційно поділялись:

за ознакою тривалості часу їх можливого використання — на *Servitutes continuae* (такі, що їх можна здійснювати протягом усього року) та *Servitutes discontinuae* (сезонні сервітуту);

за змістом сервітутного права — на *Servitutes habendi* (які дають право мати певну будівлю на чужій ділянці), *Servitutes prohibendi* (які забороняють власникові обтяженої сервітутом ділянки виконувати певні дії), *Servitutes faciendi* (які полягають у праві власника панівної ділянки виконувати певні дії);

за суб'єктом права — на земельні та особисті сервітуту.

Саме цей останній поділ сервітутів і був закріплений у Дигестах Юстиніана (633 р. н. е.), хоча протягом усієї історії вивчення римського права існували суперечки щодо того, чи не є приєднання особистих сервітутів до земельних під спільною назвою «сервітут» штучним, оскільки між ними існує багато відмінностей, зокрема те, що земельні сервітуту були розраховані на створення довготривалих відносин із постійним отриманням вигод для самої земельної ділянки, а особисті — на тимчасові відносини з метою задоволення потреб суб'єкта сервітуту.

У римському праві закріплювались певні способи встановлення та підстави припинення сервітутів. Знання їх має особливе значення для аналізу положень сучасного українського Цивільного кодексу. До способів установа сервітуту відносили:

1) встановлення за спадковим відказуванням (*legatum per vindicationem*);

2) набуття шляхом придбання, яке діяло для сільських предіальних сервітутів, та судова уступка, що стосувалась усіх інших сервітутів (були відмінені за Юстиніана);

3) продаж володіння правом (тобто сервітуту як права), який виник за часів імперії;

4) залишення за собою права на сервітут при

відчуженні земельної ділянки, яке оформлювалось окремим договором;

5) присудження сервітуту на користь однієї з частин ділянки при поділі її в судовому порядку;

6) встановлення в силу закону тощо.

Так само виділяють і декілька підстав припинення сервітуту:

а) загальні для всіх речових прав: знищення речі, а для особистого сервітуту — її суттєва зміна; відчуження об'єкта сервітуту (на користь державної скарбниці чи імператора) як не обтяженого сервітутом; припинення внаслідок настання умови чи строку його припинення (тільки щодо особистого сервітуту); припинення тимчасового володіння власника підпорядкованої ділянки; злиття (для земельних сервітутів) або з'єднання (для особистих сервітутів), коли суб'єкт сервітуту і власник обтяженої ділянки поєднувались в одній особі; відмова суб'єкта від сервітуту;

в) спеціальні способи припинення сервітутів: втрата суб'єктом особистої свободи чи громадянства; цей спосіб не поширювався на сервітуту *habitatio* та *operae servorum vel animalium*; давність, протягом якої порушуються умови сервітуту, — для міських сервітутів або невикористання особистих та сільських земельних сервітутів протягом тих же строків, що й для набуття за давністю.

Таким чином, для регулювання сервітутних правовідносин за Дигестами Юстиніана (та й загалом за римським правом) були характерні такі риси, як висока деталізованість у питаннях підстав виникнення та припинення сервітутів, регулювання самих сервітутних відносин залежно від типу сервітуту; крім того, значна робота давньоримських юристів у сфері розробки доктрини сервітутного права (на якій, власне, і побудовані Дигести) сприяла значному полегшенню розуміння суті сервітуту взагалі та змісту кожного окремо взятого сервітуту.

1. Земельний кодекс України. 25.10.2001 — www.rada.kiev.ua
2. Цивільний кодекс Української РСР / Цивільний кодекс. Цивільний процесуальний кодекс України. Постанови Пленуму Верховного Суду України в цивільних справах. — К., 1999. — С. 3—108.
3. Сімейний кодекс України, ухвалений Верховною Радою 29.11.2001.— www.rada.kiev.ua
4. Цивільний кодекс України, ухвалений Верховною Радою 29.11.2001 — www.liga.net.

5. Цивільний кодекс України, проект, ухвалений Верховною Радою України в першому читанні 5.06.97 // Українське право.— 1999,— № 1.— С. 31.
6. Боголенов В. Н. Учебник истории римского права. Пособие к лекциям.— М., 1907.
7. Дернбург Г. Пандекты, Т. 1, кн. 2.— М.-Спб., 1905.
8. Хвостов В. М. Система римского права.— М, 1996.

Y. V. Abramov

**SERVITUDE IN A NEW CIVIL CODE OF UKRAINE
AND ITS ANALYSIS AS IN COMPARISON
WITH ROMAN PRIVATE LAW**

The article is dedicated to some problematic questions of legislative regulation of the institute of «servitus» within the scope of new Ukrainian Civil Code; also it concerns the problem of respective initial provisions construed by the Roman Law.