

УДК 340(37); 341.9(37)

## ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДІАЛЬНИХ СЕРВИТУТІВ У РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ

### THE CHARACTERISTIC OF PRAEDIAL SERVITUDES IN ROMAN PRIVATE LAW

**Ковалик Г.І.,**

*аспірант кафедри історії держави,  
права та політико-правових учень  
юридичного факультету*

*Львівського національного університету імені Івана Франка*

Стаття присвячена дослідженню предіальних сервитутів у римському приватному праві. Автор висвітлює історію виникнення предіальних сервитутів, їх відмінність від особистих сервитутів. У статті аналізуються ознаки предіальних сервитутів, а також визначаються їх види у римському праві.

**Ключові слова:** римське право, сервитути, предіальні сервитути, особисті сервитути, сільські предіальні сервитути, міські предіальні сервитути.

Статья посвящена исследованию предельных сервитутов в римском частном праве. Автор освещает историю возникновения предельных сервитутов, их отличие от личных сервитутов. В статье анализируются признаки предельных сервитутов, а также определяются их виды в римском праве.

**Ключевые слова:** римское право, сервитуты, предельные сервитуты, личные сервитуты, сельские предельные сервитуты, городские предельные сервитуты.

The article is dedicated to the characteristic of praedial servitudes in Roman private law. The author examines the history of the arising of praedial servitudes and their differences from personal servitudes. In the article is analyzed features of praedial servitudes and is determined their kinds under the Roman law.

**Key words:** roman law, servitudes, praedial servitudes, personal servitudes, rural praedial servitudes, urban praedial servitudes.

**Постановка проблеми.** Дослідження сервитутів як одного із інститутів цивільного права є передусім актуальним для власника майна і юриста у зв'язку з проведенням земельної реформи, постійним вдосконаленням цивільного законодавства, а також наочно нам демонструє його історичний генезис, різні уявлення про природу сервитутних правовідносин. Із римського права відомо про існування такого виду сервитутів, як предіальні сервитути. Однак у сучасній правовій науці відсутні ґрунтовні дослідження цього виду сервитутів та їх ознак.

**Стан дослідження.** Вагомий внесок у вивчення сервитутів у римському праві зроблено українськими та зарубіжними вченими, серед яких К. Абрамович, Ю. Барон, І. Горонович, Г. Дернбург, Л. Елверс, В. Ефимов, Л. Кофанов, А. Хвостов, О. Шонеманн, Дж. Франчозі, М. Гаррідо, Ф. Цоль, А. Підпригора, Є. Орач, Є. Харитонов, Б. Тищик та інші. Без цих фундаментальних досліджень донині не може обійтися жодна наукова праця у цій сфері. Необхідно відмітити, що в сучасній юриспруденції вивчення римського права та його рецепції у праві України відновилося

лише після здобуття Україною незалежності.

**Метою** цієї статті є дослідження ознак та особливостей предіальних сервитутів у римському приватному праві.

**Виклад основного матеріалу.** Традиційно сервитути поділяють на предіальні – *servitutes praediorum* [1, с. 112; 2, с. 133] (їх по-іншому ще називають речові, реальні, земельні) і особисті (персональні) – *servitutes personarum* [3, с. 412; 4, с. 96; 5, с. 184]. Зазначені види виділяють у зв'язку з різним призначенням сервитутів. Так, предіальні сервитути призначені для забезпечення вигод земельних ділянок і не залежать від зміни власника земельної ділянки. Наприклад, одна земельна ділянка є ізольованою, а тому для її повноцінного використання необхідна дорога до неї, вода тощо. Тоді за допомогою предіального сервитуту недоліки такої земельної ділянки ліквідуються. Тобто предіальні сервитути пов'язані з конкретною земельною ділянкою і продовжують існувати після зміни власника будь-якої земельної ділянки. Особисті (персональні) сервитути встановлюються в інтересах визначеної особи та припиня-

ються з її смертю. Предіальні і особисті сервітути спочатку не зливалися теоретично в одну категорію сервітутів; останній термін застосовувався республіканськими юристами тільки до предіальних сервітутів [6, с. 335]. Лише з розвитком римської юриспруденції отримуємо традиційне розуміння сервітутів.

Римські юристи класичного періоду називали сервітутами постійний взаємозв'язок між земельними ділянками, при якому одна із них служить потребам іншої. Щоб більш точно визначити таку службу між земельними ділянками, юристи їх назвали правами земельних ділянок (*iura praediorum*) [7, с. 374] (D. 8.2.6; D.8.3.6). Римський юрист Цельс в 5-й книзі «Дигест» зазначає, що *iura praediorum* – це земельні ділянки із такими властивостями, якими є їх цінність, здоровий стан та величина (D. 50.16.86).

Кожен предіальний сервітут передбачає існування двох земельних ділянок, одна із яких використовується для потреб іншої. Одна земельна ділянка, яка отримує від сервітуту певну користь називається панівною ділянкою (*praedium dominans*), інша, на яку покладається тягар «обслуговування», – ділянкою, яка служить (*praedium serviens*). Незважаючи на те, що для предіальних сервітутів характерний обов'язковий зв'язок між двома земельними ділянками, не слід вважати ці земельні ділянки суб'єктами права. Хоча в термінології «Дигестів Юстиніана» зустрічаються словосполучення, що «сервітут належить майну» (D.8.4.1.1; D.8.1.8.1), не слід сприймати це буквально. Такий висновок суперечив би принципам римської юриспруденції. Адже предіальний сервітут стосується саме власника домінуючої земельної ділянки (D.8.1.12; D.8.2.17.3; D.8.2.30.1).

Предіальні сервітути називають ще по-іншому речовими, реальними або земельними. Однак вважаю за доцільне використовувати прикметник «предіальний» для означення цих сервітутів, незважаючи на те, що слово «*praedium*» латинське і перекладається як маєток, земля. На перший погляд видається логічним використання українського прикметника «земельний». Проте в українській правовій науці термін «земельний сервітут» використовується у декількох значеннях, про що у своїй дисертації «Правові аспекти земельних сервітутів в Україні» зазначає Р.І. Марусенко. Автор приходять до висновку, що категорія земельного сервітуту розглядається науковцями здебільшого у наступних значеннях. По-перше, як право юридична можливість користуватись чужою земельною ділянкою. Прихильники різноманітних варіацій такого розуміння складають найчисельнішу групу. По-друге, як правовідношення, зміст якого конкретизується у правах та обов'язках сторін, виявляючи його сутність. По-третє, як функціонально визначене обтяження (обмеження) одного маєтку на користь іншого, що надає одній особі право, покладаючи на іншу певні обов'язки. По-четверте, земельним сервітутом вважається обмежене користування чужою земельною ділянкою [8, с. 15]. Зважаючи на досить широке використання терміну «земельний сервітут», вважаю правильним для характеристики таких у римському праві вживати поняття «предіаль-

ний сервітут». Зазначу, що багато українських дослідників таки користуються прикметником «предіальний», незважаючи на його латинську основу [2, с. 133; 9, с. 15, 18-19; 10, с. 146].

В той же час вживання понять «речовий сервітут» чи «реальний сервітут» вважаю неправильним. За своєю правовою природою всі сервітути є речовими, оскільки відносяться до речових прав на чуже майно. Тому протиставляти особистим сервітутам речові (тобто предіальні) нелогічно, оскільки особистий сервітут також є речовим правом. А при використанні поняття «реальний сервітут» виникає питання: невже особисті сервітути не є реальними, а видуманими? Для уникнення будь-яких непорозумінь у юридичній термінології вважаю за доцільне користуватися поняттям «предіальні сервітути».

Предіальним сервітутам, перш за все, властиві ознаки, притаманні інституту сервітутів загалом. Так, сервітутом є речове неподільне право на чужу річ, ціллю якого є вигода для певної особи чи земельної ділянки і в силу якого уповноважена особа може визначеним способом користуватися цією річчю або забороняти визначеним чином користуватися цією річчю іншим особам. Ознаками сервітутів є: речовий характер; неподільність; належність до прав на чужі речі (неможливо мати сервітут на свою річ); можливість сервітутів тільки щодо тілесних речей; визначена ціль сервітутів – вигода, яку матиме конкретна земельна ділянка чи особа; неможливість сервітутів у формі активних дій, а лише у наданні дозволу на щось (*pati*) – характерне для позитивних сервітутів, коли він зобов'язаний терпіти дії іншої особи щодо його речі (наприклад, право проходу по земельній ділянці); і в невчиненні певних дій (*non facere*) – характерне для негативних сервітутів, коли власник речі, яка служить, зобов'язаний не вчиняти дій, які б обмежували права власника сервітуту (наприклад, право на світло та належний вид із вікна).

Окрім того, предіальні сервітути мають ряд своїх ознак, вироблених римськими юристами. Так, поперше, вони можуть існувати тільки між сусідніми земельними ділянками (D.8.3.5.1; D.20.1.12.). Однак слід зробити застереження, що під сусідніми земельними ділянками слід розуміти не лише ті, які безпосередньо між собою межують (це може бути необхідним для сервітутів *tigni immittendi, oneris ferendi, stillicidii, fluminis* тощо), але і такі, що знаходяться у таких місцях, що одна ділянка може бути корисною для іншої. Зокрема, встановленню сервітуту проходу не перешкоджає та обставина, що ділянки розділяє загальна дорога чи річка, якщо є міст (D.8.2.1; D.8.3.38); це ж стосується і водних сервітутів (D.8.1.14.2; D.8.3.31; D.39.3.17). Вдало цю ознаку охарактеризував польський вчений, доктор права М. Бодиньскі: земельні ділянки повинні знаходитися поблизу, але не обов'язково бути сусідніми [11, 23].

По-друге, панівна ділянка повинна мати користь від сервітуту. Тобто за допомогою сервітуту встановлювалися такі відносини, які б задовольняли потреби панівної ділянки (D.8.3.5.1; D. 8.3.24; D.43.20.1). А це означає, що суб'єкт сервітутних прав отриму-

вав можливість користуватися ділянкою, яка служить лише у розмірі потреб панівної ділянки. Однак сервітут не може задовольняти особисті потреби власника панівної ділянки (D.8.1.8.).

В чому може полягати вигода для панівної земельної ділянки (*praedium dominans*)? Відомий німецький цивіліст, визнаний фахівець з римського права Г. Дербург зазначає, що мається на увазі грошова користь, тобто збільшення дохідності панівної ділянки [5, с. 198]. Але користь може полягати також у загальних зручностях, наприклад, в належному виді із вікна (D.8.2.3; D.8.2.12; D.8.2.15; D.43.20.3). Крім того, те, що могло задовольняти тільки потреби особи, а не майна, не могло бути предметом предіального сервітуту. Навпаки, можна було встановлювати сервітут, який не був прибутковим для особи, однак був корисним для майна (D.8.1.19).

Від потреб панівної ділянки залежав зміст предіального сервітуту. Наприклад, сервітут видобування каменю *lapidis eximendi* міг встановлюватися лише для потреб панівної ділянки, тобто для того, щоб задовольняти потреби в будівництві на цій ділянці (D.8.3.6.). Натомість при видобуванні каменю для продажу встановити сервітут не можна, оскільки це принесе користь не майну, а особі. Таким чином, предіальний сервітут може здійснюватися тільки для потреб панівної ділянки, але не більше цих потреб.

По-третє, *omnes servitutes praediorum perpetuas causas habere debent* – всі предіальні сервітуту повинні мати постійну причину (*perpetua causa*). Тобто сервітут встановлюється лише у тому випадку, коли ділянка, яка служить може задовольняти потреби панівної ділянки не тимчасово чи випадково, а через свої постійні властивості. Тому, наприклад, не можна встановити сервітут проведення води із ставка чи басейну (D.8.2.28), а тільки із постійного джерела води (D.8.3.9.). Вже у класичному праві дозволялося встановити сервітут проведення води і з водосховища (D.8.4.2.). Таким чином, не допускався сервітут тоді, коли корисні предмети постачав на земельну ділянку, яка служить сам власник цієї ділянки (наприклад, коли проводиться чужа вода), або коли вони будь-яким способом ззовні надаються цій земельній ділянці (наприклад, пісок наноситься водою) [12, с. 481]. Однак інша справа при проведенні води до панівної ділянки через ділянку, яка служить, оскільки тут *perpetua causa* буде земля, по якій проходить водопровід.

Предіальні сервітуту у римському праві поділялися на два види: сільські предіальні сервітуту (*servitutes praediorum rusticorum*) та міські предіальні сервітуту (*servitutes praediorum urbanorum*). Підстава здійснення такого поділу широко обговорювалася в літературі, внаслідок чого сформувався кілька думок. Так, найпоширенішою є точка зору, що підставою поділу предіальних сервітутів на сільські та міські є те, чи панівна ділянка є сільською земельною ділянкою, чи будівлею (К. Чіларж [13, с. 147], Ф. Цоль [14, с. 174-175], Ч. Санфіліппо [15, с. 192-193], Р. Зом [16, с. 334], В. В. Букленд [17, с. 262], В.В. Ефимов [4, 100], Г.Ф. Пухта [12, 489]). Інша група науковців поділя-

ють предіальні сервітуту в залежності від статусу ділянки, яка служить – чи це земельна ділянка чи будівля (Й. Ожаровска-Соберай [18, с. 57], Й. Родковські [19, с. 69]). Третьою думкою про підставу поділу предіальних сервітутів є те, що сільські предіальні сервітуту існують між двома незабудованими ділянками, а міські предіальні сервітуту – між ділянками, на якій (незалежно від того на якій) або на двох є будівля [3, с. 426].

Найпоширенішою точкою зору залишається перша – підстава поділу предіальних сервітутів на дві групи є властивості панівної ділянки. Однак і ця теорія формулюється не всіма однаково. Так, німецький вчений Б. Віндшайд говорив: «Земельна ділянка, потребам якої повинен служити предіальний сервітут, може бути польовою (незабудованою) або забудованою. Оскільки потреби незабудованої (польової) земельної ділянки інші, ніж потреби забудованої, то і сервітуту, пов'язані з незабудованою ділянкою, за загальним правилом, мають не такий зміст, який отримують сервітуту, пов'язані із забудованою ділянкою; хоча співпадіння їх змісту безумовно не виключається. Беручи до уваги те, чи зміст кожного конкретного сервітуту зустрічається щодо незабудованих чи до забудованих ділянок, цей сервітут отримує назву сільського чи міського» [20, с. 356]. Багато інших вчених вважали правильним визначати сервітут як сільський чи міський з огляду на те, чи встановлений він на користь незабудованої чи забудованої земельної ділянки [5, с. 196].

Відомий польський професор, дослідник римського права Ф. Цоль (старший) зазначає про те, що науковий спір щодо розмежування сільських та міських сервітутів пов'язаний із неоднозначним їх тлумаченням в джерелах римського права. Так, одні сервітуту визнавалися сільськими, інші – міськими, незважаючи на те, що у виняткових випадках перші можна було встановити на користь міської ділянки *praedii urbani* (наприклад, *aquae ductus* (D.6.2.11.1; D.43.20.1.11), *iter* D.8.2.20.1; D.8.4.7.1), другі ж – на користь сільської ділянки *praedii rustici* (наприклад, *servitus ne luminibus vel prospectui officiat* D.8.3.2.) [14, с. 175]. На думку російського вченого ХХ століття В.В. Єфімова, така плутанина в джерелах пояснюється тим, що у римлян мінялися погляди на розмежування між сільськими і міськими ділянками: спочатку панувало буквальне розуміння (залежно від їх місцезнаходження), потім виокремлюється ознака дохідності (*praedium rusticorum* дає дохід *in natura*, *praedium urbanorum* – грошима) [4, с. 100].

До групи сільських предіальних сервітутів відносили дорожні сервітуту (право проходу, прогону худоби, проїзду та ін.), водні сервітуту (право проведення води, черпання води, водопою худоби) та деякі інші. До групи міських предіальних сервітутів входять: право опирати будівлю чи її частину на стіну або колону сусіда, право вмуровувати окремі балки в стіну сусіда, право побудувати дах чи балкон в повітряному просторі сусіда, право відводити дощову воду в краплях на сусідню ділянку, право вимагати, щоб сусід жодним не перешкоджав надходженню

світла чи не заслоняв вид із вікна та ряд інших сервітутів. У зв'язку з широким переліком сільських та міських предіальних сервітутів детальна їх характеристика може стати окремим предметом наукового дослідження.

**Висновки.** Предіальні сервітути виникли у римському праві для забезпечення потреб земельних ділянок та не залежали від зміни власника чи користувача останніх. Предіальні сервітути, будучи різновидом сервітутів загалом, мали свої характерні ознаки, які безумовно відмежовували їх від інших цивільно-правових інститутів та понять. До таких ознак належать: 1) предіальні сервітути можуть

встановлюватися щодо сусідніх земельних ділянок або земельних ділянок, що знаходяться поблизу; 2) панівна ділянка повинна мати користь від сервітуту; 3) предіальні сервітути повинні мати постійну причину для свого існування.

Предіальні сервітути поділялися на два види – сільські та міські предіальні сервітути. Як вважає більшість науковців, критерієм такого поділу були властивості панівної ділянки. Кожен із видів предіальних сервітутів включає в себе цілий ряд сервітутів. Розкриття змісту та особливостей кожного з таких сервітутів потребує окремого наукового дослідження.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Хвостов В.М. История римского права / Хвостов В.М. – М. : Типография Т-ва И.Д. Сытина, 1907. – 463 с.
2. Орач Є. М. Основи римського приватного права: навчальний посібник / Є. М. Орач, Б. Й. Тищик. – Львів: Вид. ЛНУ, 2000. – 238 с.
3. Барон Ю. Система римського громадянського права. В 6 кн./ Юлиус Юарон. – СПб.: Издательство Р.Асланова «Юридический центр Пресс», 2005. –1102 с.
4. Ефимов В.В. Догма римского права: особенная часть. Лекции В.В. Ефимова / Ефимов В.В. – СПб.: Типография В.С. Балашева и К, 1894. – 380 с.
5. Дернбург Г. Пандекты. Вещное право. / Дернбург Г. [пер. с нем. под ред. А.Ф.Мейендорфа]. – СПб, 1905. – 364 с.
6. Покровский И. А. История римского права / под ред. А. Д. Рудокваса. – СПб.: Изд.-торг. Дом «Летний сад», 1999. – 555 с.
7. Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право: казусы, иски, институты / под ред. Л. Л. Кофанова. – М.: Статут, 2005. – 812 с.
8. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... к. ю. н.: 12.00.06/ Марусенко Роман Ігорович. – К., 2005. – 211 с.
9. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Цюра Вадим Васильович. – К., 2007. – 225 с.
10. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Михайленко Ольга Олександрівна. – Запоріжжя, 2003. – 225с.
11. Bodyński M. Prawo rzeczowe rzymskie: Repetytorium do egzaminów i rygorozów prawno-historycznych na podstawie wykładów uniwersyteckich i dzieł systematycznych / Maryan Bodyński. – Lwów: Księgarnia Samuela Bodeka. 1919. – 32 с.
12. Пухта Г.Ф. Курс римского гражданского права / Пухта Г.Ф. [пер. с последнего немецкого издания проф. Рудорфа]. – М.: Типография «Соврем. Изв.», 1874. – Т. 1. – 550 с.
13. Чиларж К.Ф. Учебник институцій римского права / Чиларж К.Ф. [пер. с нем. под ред. проф. Ю.А. Юшкевича]. – М.: Печатня А.И. Снегиревой, 1906. – 500 с.
14. Zoll F. (starszy) Pandekta czyli nauka rzymskiego prawa prywatnego. T. II. Prawo rzeczowe. / Fryderyk Zoll (starszy). – Kraków: Nakładem spółki wydawniczej polskiej, 1913. – 213 с.
15. Санфилиппо Ч. Курс римського громадянського права / Санфилиппо Ч. [пер. с итальянского под общей ред. д.ю.н. Д.В. Дождева]. – М.: Издательство БЕК, 2002 – 400 с.
16. Зом Р. Институції. История и система римского гражданского права. Общая часть и вещное право (часть вторая) / Рудольф Зом; [Пер. с 14-го изд. под ред. приват-доц. А.Н. Беликова]. – Сергиев Посад: Типография И.И. Иванова, 1916. – 368 с.
17. Buckland W. W. A text-book of Roman law from Augustus to Justinian. – Cambridge: University press, 1921. – 756 с.
18. Ożarowska-Sobieraj J. Zasady ustanawiania i wykonywania służebności w prawie rzymskim oraz ich znaczenie w polskim prawie cywilnym: rozprawa doktorska napisana w Katedrze Prawa Rzymskiego. – Katowice, 2008. – 293 с.
19. Rodkowski J. Prawo rzeczowe rzymskie: repetytorium. /Juljusz Rodkowski. – Lwów: Delta, 1929. – 107 с.
20. Windscheid B. Lehrbuch des Pandektenrechts / Windscheid B. – Düsseldorf Verlagshandlung von Julius Buddeus, 1862. – 663 с.