

РОЗДІЛ 3

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-5/18>

ЕВОЛЮЦІЯ СЕРВІТУТУ З ЧАСІВ РИМСЬКОГО ПРАВА. ПЛАТА ЗА СЕРВІТУТ

THE EVOLUTION OF SERVITUDE SINCE THE TIME OF ROMAN LAW. SERVITUDES FEE

**Бабич І.Г., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права**

Національний університет «Одеська юридична академія»

Поняття категорії сервітут в сучасному цивільному праві України сформувалось на концепції, яка була сформована у римському приватному праві. В статті розглядається розвиток еволюції категорії сервітут з часів римського права. Розглянуті основні проблеми оплати в за сервітут. У римському праві концепція сервітуту, або права на користування чужим майном, існувала, але вона не була такою розвиненою, як у сучасному праві. Римське право регулювало певні аспекти використання чужого майна, але поняття оплати за сервітут у звичайному сенсі, як ми його розуміємо сьогодні, не існувало.

Відповідно еволюції цивільного законодавства значних змін зазнали багато його норм. Якщо розглядати римське право як підґрунтя цивільного права України, то слід зазначити, що інститут сервітутів отримав значних змін. В деяких моментах, здається, втратив визначальні ознаки сервітутів.

Деяко розмиті визначальні ознаки поняття сервітут, чим він відрізняється від зобов'язання. Не має вичерпного переліку видів сервітуту, хоча такий порядок є ознакою речового права.

В римському праві плата за сервітут майже не встановлювалась. У сучасному праві України та інших країн плата майже обов'язкова. Законом не встановлений механізм про порядок оплати сервітуту, встановлення сервітутів. А також наслідків, що настають в результаті порушення оплати за сервітут.

Вимагати встановлення плати за сервітут має право власник земельної ділянки, яка є слугуючою. Визначення плати, її розміру відноситься до компетенції сторін. Плата за користування чужими майном з одного боку потребує встановлення, це природньо для приватних сервітутів, які ґрунтуються на договорі. У своїй домовленості сторони можуть вільно визначити свої відносини. Але з іншого боку потрібно враховувати, що сервітут це речове право, і він передбачає певну обмеженість в правах відносно чужої речі. Тому, природньо, що плата має бути адекватною. Але такого положення в законодавстві не має. Безоплатність сервітуту, яку встановили за домовленістю власники земельних ділянок також може бути не вигідно для нових власників земельних ділянок.

Ключові слова: сервітут, плата, римское право.

The article is devoted to the development of the evolution of the category of servitude since the time of Roman law. The main problems of payment for easement are considered. In Roman law, the concept of servitude, or the right to use someone else's property, existed, but it was not as developed as in modern law. Roman law regulated certain aspects of the use of another's property, but the concept of payment for easement in the ordinary sense as we understand it today did not exist. In accordance with the evolution of civil legislation, many of its norms have undergone significant changes.

The defining features of the concept of easement are somewhat blurred, it is unclear how it differs from an obligation. It does not have an exhaustive list of types of easement, although such a procedure is a sign of the property law. In Roman law, there was almost no fee for an easement. In the modern law of Ukraine and other countries, the fee is almost mandatory. The law does not establish a mechanism for the procedure for payment of easements, the establishment of easements, as well as the consequences that arise as a result of violation of payment for easement.

The owner of the land plot, which is in service, has the right to demand the establishment of a fee for easement. The determination of the fee and its amount is within the competence of the parties. On the one hand, payment for the use of other people's property needs to be established, this is natural for private easements that are based on a contract. In their agreement, the parties are free to define their relationship. But on the other hand, it should be borne in mind that easement is a property right, and it provides for a certain limitation of rights in relation to someone else's thing.

Key words: servitude, fee, roman law.

У римському праві концепція сервітуту, або права на користування чужим майном, існувала, але вона не була такою розвиненою, як у сучасному праві. Римське право регулювало певні аспекти використання чужого майна, але поняття оплати за сервітут у звичайному сенсі, як ми його розуміємо сьогодні, не існувало.

Згадаймо, наприклад, такий відомий випадок з імператором Августом, коли він наказав своїм сусідам не відмовляти в користуванні його землею для розширення їхніх будинків. Це був приклад встановлення сервітуту, але не існувало чітких правил щодо оплати за такі права.

Земельні сервітутути в римському праві регулювалися ще із законів XII таблиць (VII. 7). За користування сервітутом за римським правом не вимагалось стягування плати. Можливе було стягнення оплати за сервітут – право пройти через чужу земельну ділянку до кладовища, на якому

було поховано родичів сервітуарія (D. 8.1.14. § 1). Хоча це не було обов'язком власника земельної ділянки. Крім того оплата за право пройти через чужу земельну ділянку встановлювалось суддею відповідно справедливості, « ціна мала бути справедливою, враховуючі корисні властивості місця, щоб сусіду не спричинити більших збитків» (D.11.7.12 pr).

Можна, навіть, зазначити певну заборону встановлення плати за користування сервітутом: «Ніякий масток не може бути обтяжний на користь самого себе та не можуть бути встановлені доходи від сервітуту» (D. 83.33. 1).

Сервітут – це право обмеженого користування чужими речами (майном) з певною метою й у встановлених межах. Призначення сервітуту – дозволити суб'єкту сервітутного права користуватися природними властивостями речі, стосовно якої встановлено сервітут [1. с. 126].

Розглядаючи інститут сервітуту, визначають такі його ознаки:

- речово-правовий характер даного інституту;
- сервітут представляє право обмеженого користування річчю, що дозволяє виділити його серед інших видів речових прав, пов'язаних із користуванням;
- наявність обтяженого сервітутом індивідуально визначеного нерухомого майна;
- сервітут встановлюється у випадку, якщо особа іншим чином не може реалізувати своє право;
- сервітут повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника нерухомості;
- безспірною ознакою сервітуту є можливість його абсолютного захисту, яким користується уповноважений суб'єкт, від посягань третіх осіб, в тому числі і власника;
- сервітутам властивий принцип «слідування». Сервітуту зберігають чинність у випадку переходу права власності на обтяжену річ до інших осіб;
- сервітут не підлягають відчуженню [2, с. 51].

В сучасному праві сервітут може бути платним або безоплатним. Плата за користування сервітутом регулюється ч. 4 ст. 101 Земельного кодексу України та ч. 3 ст. 403 Цивільного кодексу України відповідно яких плату за користування та встановлення сервітуту встановлює власник земельної ділянки, на якій він встановлений.

Статті з римського права, які б точно регулювали оплату сервітуту, в сучасному розумінні, не існує, оскільки римляни не розглядали цю концепцію так, як ми робимо це сьогодні. Вони спиралась на принципи справедливості та звичайного права для вирішення спорів, пов'язаних з користуванням чужим майном.

Римське право встановлювало певні обмеження права власності. Сервітут за своєю природою є певним обмеженням права власності. Прикладом такого обмеження є «негативний Сервітут», що передбачає для власника притерпіти певні обмеження через необхідність вчинення певних дій власником головної ділянки.

В чому полягала сутність таких обмежень? Це, по-перше, обмеження саме повноважень власника, які не зачіпають сам інститут власності. Поділяли такі обмеження на ті, що виникають із самого початку права власності, та такі, що виникають внаслідок особливого правового акту.

«Обтяження, що виникають разом із самою власністю, зустрічаються по відношенню до будь-яких нерухомих речей, о до рухомі – тільки щодо будівельних матеріалів. Спочатку їх називали легальними сервітутами, а згодом – законними обмеженнями власності, хоча вони не належать до тих, які встановлювалися законом». За змістом такі обтяження полягають в обов'язку утримуватись від визначених дій (негативні обмеження) або обов'язку терпіти дії інших осіб (позитивні обмеження).

Слово *servitus* означало «служування» речі, що дозволяло слугувати речі не тільки своєму власнику, але також слугувати сусідній земельній ділянці, тобто для економічних вигід останнього. З часом виникли різні види таких відносин. Власник речі зобов'язувався утримуватись від певного впливу на свою річ, для того, щоб власник головної ділянки використовував свою річ. (Наприклад, він не міг будувати будинок вище певного рівня). До позитивних дій на користь сусідньої земельної ділянки він не був зобов'язаний. Крім одного винятку – несення важкої надбудови, за якої на власника покладалась обов'язок здійснювати ремонт та відновлення опори – *servitus oneris ferendi*. Або це обов'язок зберігати спільну стіну між двома будинками.

Зараз схожий сервітут часто використовується у будівництві. І хоча римському праві такий сервітут встановлювалася на постійний час, довічно, скільки існують об'єкти. То у сучасному праві передбачено, що такі сервітуту є постійними, але також можуть бути строковими.

Відповідно виникають питання, чи є такі відносини дійсно сервітутами, або це є прикладом зобов'язальних відносин. Їх можна назвати сервітутами, виходячи із пере-

лічення властивостей сервітуту. Дійсно, таке право на чужу річ обтяжує певну земельну ділянку, не зачіпаючи право власності як суб'єктивного права певного власника. У разі зміни власників головної чи слугуючої ділянки все одно обтяжуюче право зберігається.

Але через те, що законом передбачено, що такі відносини можуть виникати за домовленістю сторін, це не відповідає природі речових прав. Встановлення такого обов'язку за договором буде договірним зобов'язанням, а не речовим правом.

Дискусійним також буде ситуація, що володар головної ділянки зобов'язаний сплатити певну суму за своє право. Якщо такі відносини будуть договірними зобов'язаннями, то виникає можливість встановлення плати за користування своїм правом для власника головної земельної ділянки. Також це не властиве речовим правам. Законом встановлено у ст. 101 п. 4, що власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлений земельний сервітут, плату за його встановлення. Також у п.5 власнику надано право на відшкодування збитків, завданих встановлення земельного сервітуту. Тобто періодичних виплат за користування законом не передбачено.

Сервітут є майже єдиним видом прав на чужі речі. В кодексі у ст. 401 надається визначення сервітуту, яке можна назвати зовсім не інформативним. Таким що не дозволяє виокремити сервітут від інших речових прав. Ст. 401 встановлює, що «сервітут це право користування чужим майном, що відразу позбавляє можливості використовувати активний сервітут, який передбачений законом».

Хоча сервітут історично «вийшов» у римському праві із обтяження права власності, він обмеженням не є. Власник має терпіти дії сервітуарія, але його права власника не обмежені. Сервітут платою не обтяжується, хоча у такого виду прав на чужі речі як емфітевзис плата передбачена. Це пояснюється орендним характером емфітевзису.

Плата за сервітут встановлюється за різними обставинами, в тому числі і за договором. В такому випадку може бути встановлена плата на встановлення сервітуту, тобто це буде «покупка сервітуту», покупка речового права, що відповідає його природі.

Тут виникають складності в регулюванні відносин, якщо сервітуарій не сплачує сервітут.

Законом встановлений перелік дій, в яких може виражатись сервітут. Але цей перелік не є вичерпний, що суперечить природі сервітуту. Можливо за домовленістю встановити різноманітний обов'язок для власника, який ще не врегульований законом. Принципу сервітуту, щодо того, що сервітут можна встановити тільки у випадку необхідності, неможливо дотриматись у договірних (приватних) сервітутах. Тобто виникає необхідність їх врегулювати, ці відносини, іншим чином, можливо, за допомогою договірного права.

Через те, що не має вичерпного переліку сервітутів, існує можливість встановити активні сервітуту, які полягають в обтяженні власника вчиняти якісь дії, наприклад, садити квіти, або, як це передбачено в певних будівельних договорах, встановити обов'язок підтримувати свою власність у належному стані, якщо вони є основою для сусідньої споруди.

Сутність сервітуту виражається в його конкретності. Особливо це стосується негативних сервітутів: чого саме не слід робити власнику. Це легко врегулювати у приватних (договірних) сервітутах, але майже неможливо у публічних сервітутах. Важко передбачити всі варіанти можливого розвитку подій. Крім того, це унеможливило створення певного переліку сервітутів, як речових прав.

Цивільним кодексом передбачається наявність земельних сервітутів, а також, як у римському праві, особистих сервітутів. Вони відрізняються тим, що належать певній особі, а не закріплюються за певною земельною ділянкою. Строк у такого сервітуту обмежений віком особи, який він надається, що відрізняє цей сервітут від земельного, а також він збері-

гається у разі переходу слугуючої речі у власність до іншої особи. Через те, що перелік видів таких особистих сервітутів не встановлений, виникають сумніви, чи можна такі відносини безсумнівно визначати як речові, а не як зобов'язальні. Звичайно, законом встановлюється, що сервітутне право носить обмежений характер, його зміст має бути чітко визначений у змісті сервітуту. В той же час сервітуарій має право на такі дії, щодо слугуючої земельної ділянки або нерухомої речі, які він не міг би зробити без звернення до власника слугуючої ділянки. Якщо це договірний сервітут, то у випадку якщо власник слугуючої ділянки зміниться, новий власник може не бути згодним із домовленістю попереднього власника, а по суті сервітут передбачає обов'язковість необхідності такого обмеженого користування, яке встановлено в договорі. Можливі два варіанти вирішення цього протиріччя: або визнавати тільки конкретно-визначені в законі особисті сервітути саме сервітутами (як, наприклад, право членів сім'ї проживати в житлі власника житла). Або взагалі виключення особистих сервітутів із переліку можливих сервітутів.

Як ми бачимо з римського права плата за сервітут тут не завжди встановлювалась.

У сучасному цивільному праві навпаки у ст. 403 Цивільного кодексу України встановлюється, що особа яка користується сервітутом зобов'язана вносити плату за користуванням майном (за умовчанням), якщо інше не передбачено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Саме вимагати встановлення плати за сервітут має право власник земельної ділянки, яка є слугуючою. Визначення плати, її розміру відноситься до компетенції сторін. Плата за користування чужим майном з одного боку потребує встановлення, це природньо для приватних сервітутів, які ґрунтуються на договорі. У своїй домовленості сторони можуть вільно визначити свої відносини. Але з іншого боку потрібно враховувати, що сервітут це речове право, і він передбачає певну обмеженість в правах відносно чужої речі. Тому, природньо, що плата має бути адекватною. Але такого положення в законодавстві не має. Це є зрозумілим, виходячи із розуміння природи сервітутів. Наприклад, власник слугуючої земельної ділянки може продати свою ділянку іншій особі, плата за користування слугуючою земельною ділянкою для нового власника може здаватись завеликою.

Виникає питання, чи буде така оплата адекватною відносно даного сервітуту. Така сама ситуація виникає відносно зміни власника головної речі. Розмір оплати має бути обумовлений саме самим обтяженням, яке зазнає власник слугуючої земельної ділянки. На практиці це може викликати неабиякі складності. Дослідниками даної теми пропонується визначати розмір оплати в залежності від економічних вигід, які втрачає власник через те, що на його власність встановлений сервітут. Це слушний, на нашу думку, варіант, як один із способів вирішення даної проблеми.

Можлива також ситуація, що відносно домовленості між власником і сервітуарієм вони домовились взагалі про безоплатність такого сервітуту. Знов таки, виходячи із економічної необхідності, це може бути не вигідно для нових власників земельної ділянки, а змінити зміст сервітуту та його умови вже неможливо.

В публічних сервітутах, які встановлені шляхом розпорядження судом, об'єктивно виникає проблема в необхідності домовленості визначення плати за користування чужим майном та її розміру.

Виходячи із вищевикладеного доцільним на нашу думку є визначеність на рівні законів видів сервітуту. Необхідно визначити закритий перелік, список таких прав. Має бути на рівні закону визначений алгоритм щодо встановлення плати за користування чужим майном, а також порядок її стягнення. Це також пов'язано із певними труднощами, обов'язково слід враховувати економічні і суспільні відносини, що швидко змінюються, а також розвиток науково-

технічного прогресу. При сучасних великих темпах розвитку прогресу у всіх сферах слід очікувати появу нових об'єктивно-необхідних потреб відносно чужого майна.

Також окремого дослідження потребує питання не тільки плати за безпосереднє користування сервітутом, але й плата за його встановлення. Якщо плата за користування сервітутом, на нашу думку, викликає певні сумніви у її природності і урегульованості. То плата за встановлення сервітуту є цілком обґрунтована. Сервітуарій зацікавлений у певному користуванні чужою річчю і він може звернутись до власника цієї речі, для того, щоб купити таку можливість.

Часто розмір оплати за встановлення користування чужою земельною ділянкою може доходити до дуже великих сум. Тому, можливо, доцільним буде виплати такої плати у розстрочку, якщо сторони домовляться про це. В орендних відносинах, які передбачають сплату періодичних платежів передбачена можливість розірвання договору за порушення суттєвих умов договірних відносин. Через те, що сервітут є речове право, передбачити таку можливість розірвання абсолютних правовідносин складно. Законодавцем не врегульований порядок настання негативних наслідків, щодо виплати періодичних виплат за сервітут. Речові правовідносини потребують чіткого регулювання з боку закону щодо правил поведінки та правомочностей для гармонійного розвитку суспільних та економічних відносин. З урахуванням такої правової невизначеності сервітутні відносини слід віднести до зобов'язальних відносин. Можливо на законодавчому рівні закріпити право на таке розірвання. А також необхідно в такому випадку «прописати» в законі його механізм. Можливо інший спосіб, наприклад, надати власнику сумуючої земельної ділянки право заборонити користуватись його річчю на певний час, поки не буде здійснено всі відповідні виплати. Є певні «слабкі моменти» в такій можливості, тому, що по-перше, можуть бути різні права із сервітутів, які не можуть надати фізичну можливість припинити сервітут на певний час (Наприклад, заборона закривати вид). По-друге, сервітут встановлюється виходячи із об'єктивної необхідності, тому заборона його використання може привести до необґрунтованого завдання шкоди іншим особам. До того ж потрібно враховувати, що сервітут може бути встановлений на декілька речей із різними власниками (Наприклад, декілька земельних ділянок, через які проходить трубопровід). В такому випадку слід узгодити інтереси вже не двох, а багатьох сторін. При чому з однією стороною відносно оплати можуть виконуватись належним чином, а відносно інших сторін виникають якісь порушення.

Якщо припинення сервітута або тимчасова заборона його використання за ініціативою, можливо, як спосіб захисту використовувати накладання стагнення на майно сервітуарія. Це також викликає необхідність розробки механізму такого застосування. Але такий спосіб також не є універсальним, необхідно щоб він підходив до всіх видів сервітутів.

Висновки. Відповідно еволюції цивільного законодавства значних змін зазнали багато його норм. Якщо розглядати римське право як підґрунтя цивільного права України, то слід зазначити, що інститут сервітутів отримав значних змін. В деяких моментах, здається, втратив визначальні ознаки сервітутів.

Дещо розмиті визначальні ознаки поняття сервітут, чим він відрізняється від зобов'язання. Не має вичерпного переліку видів сервітуту, хоча такий порядок є ознакою речового права.

В римському праві плата за сервітут майже не встановлювалась. У сучасному праві України та інших кран плата майже обов'язкова. Законом не встановлений механізм про порядок оплати сервітуту, встановлення сервітутів. А також наслідків, що настають в результаті порушення оплати за сервітут.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільне право України: посібник для підготовки до зовнішнього незалежного оцінювання/ кол. авт.; за ред. проф. Є.О. Харитонова, І.В. Давидової. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. 388 с.
2. Соснина А. В. Поняття та види сервітутів. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 66. С. 48–56.