

# СРО по римскому праву

**Выполнила: Ахметова Анара МП 22**

# Эмфитевзис

- **Эмфитевзис** – вещное отчуждаемое и наследуемое право владеть и пользоваться чужой землей, а также ее плодами за арендную плату, соединенное с обязанностью обрабатывать землю и не ухудшать ее.
- По сути – вещная аренда чужого с/х участка.. Главная цель- не столько в получении доходов от пользования, сколько включения в с/х оборот забранных необработанных с/х земель. Благодаря Э. забранные императорские земли превращались в сады, виноградники.

# Черты эмфитевзиса

- Черты эмфитевзиса.
- а. вещное право, которое защищалось ergo omnis, что ярко отличает его от договорной аренды- \* защита inter partes
- б. Отчуждаемое право, обладатель которого – эмфитевта – мог (\*почти как собственник):
  - - подарить (безвозмездно)
  - - отдать это право в залог
  - - завещать
  - - обременить сервитутом
- с. Э – платное пользование чужой вещью. Плата- pensium/canon/reditum устанавливалась соглашением (денежная/натуральная). СНИЗИТЬ плату после заключения соглашения, отменить ее было НЕЛЬЗЯ, (даже в случае форс- мажорных обстоятельств (\*квалифицированный случай, необратимое обстоятельство), п.ч. плата за Э. была значительно ниже платы по договору аренды/найма вещи.
- д. право пользования чужой вещью, соединенное с обязанностью не ухудшать ее – единственное ОРГАНИЧЕНИЕ прав эмфитевты в отношении чужого участка.
- е. Эмфитевта по сути был alter ego – «второе я» собственника земли, п.э. он приобретал право собственности на плоды с момента их отделения от вещи – separatio.

- a. а) между живыми (*inter vivos*): эфитевзис устанавливается путем заключения специального соглашения (*contractus emphyteuseos*)- договор о возникновении Э – по правовой природе консенсуальный, т.е. суть договора – права и обязанности возникают СРАЗУ после заключения сторонами консенсуса, не требовалось передачи вещи.
- b. по случае смерти (*morti cause*): основание возникновения – *legat* (завещательный отказ) (\*так же как сервитут)
- c. путем судебного решения, причем 4-я часть преторской формулы будет не *praescriptio*, а *adiudicatio* .
- d. в случае раздела неделимого участка: 1- собственник, а другой – право эфитевзиса.
- e. Можно было установить эфитевзис с помощью *usu capio*-приобретательной давности.
- срок = 30/40 лет
- f.
  
- 5. Защита эфитевзиса: как и любое вещное право – *actio in rem*.
- a. Иск *actio in rem vestigales* –по аналогии с виндикационным иском предъявлял невладельцу эфитевты владеющему собственнику.
- b. *actio negatoria* – негаторный иск, отрицающий посягательство
- c. *actio progibitoria*- если кто-то мешал, создавал препятствие для пользования.
  
- 6. Прекращение Эфитевзиса
- a. гибелью вещи
- b. *confusio* – слияние в одном лице собственника вещи и эфитевты
- c. соглашение сторон
- d. выселение эфитевты собственником земли в следующих случаях:
  - i. неуплаты гос. повинностей в течении 3х лет
  - ii. в случае ухудшения участка
  - iii. неуплата канона собственнику земли в теч. 3х лет (церковных землях- 2х лет)

# Superficies

- Superficies – это вещное, отчуждаемое и наследуемое право пользования строением на чужом земельном участке за плату.
- Суперфициарий/застройщик (обладатель права) мог получить как уже застроенный, так и пустой участок. В последнем случае он застраивает его за свой счет, помня о правиле: superficies solo cedit – собственник земли приобретал право собственности на постройки, возведенные застройщиком. Но в Риме это правило никого не смущало, т.к. superficies изначально возник в отношении государственных и муниципальных земель, изъятых из гражданского оборота.
- Это самое широкое право на чужую вещь.
  
- 8. Чем похожи эмфитевзис и суперфиций и в чем различия?
  - a. Сходны: что это вещная аренда чужой земли
  - b. Отличие: что эмфитевзис – это всегда с/х деятельность, а суперфиций – аренда чужого городского участка для застройки, суперфициарий мог ухудшить состояние!!!
  
- 9. Содержание Superficies так широко, что приближается к праву собственности
  - a. суперфициарий владеет, пользуется и даже распоряжается участком и постройкой без согласия собственника земли (дома)
  - b. суперфициарий мог даже ухудшить состояние застройки, если на то не было прямого запрета собственника
  - c. суперфициарий мог обременить постройку сервитутами, мог заложить строение и т.д (все то, что мог собственник)

- Основания возникновения Superficies
- а. Они по сути те же, что и для эmfитевзиса. Но специального договора о возникновении Superficies не было в Римском праве, поэтому использовались другие договоры (купли-продажи – *emptio-vindicatio*, найм вещи – *locatio, conductio-rei* т.е. с самыми различными договора)
  
- Защита Superficies
- а. Защищались вещными исками (те, что защищали эmfитевзис, но аналог виндикационного иска □ *actio de superficies*)
  
- Прекращение Superficies
- а. Те же основания, что и для эmfитевзиса, но за исключением: неплатежа застройщиком государственных налогов более 2х лет подряд

# Залоговое право

- **Залог или залоговое право** – это право на чужую вещь, дающее возможность залогодержателю продать ее при неисполнении основного обязательства и получить таким образом имущественное удовлетворение.
- Правовая природа залога очень сложна. Одни считают его обязательственным, а другие вещным (как мы). Залог имеет двойственную природу, в нем есть черты обязательственного права и в нем есть черты вещного права (право ergo omnis – вещная защита, но не сразу, а только в классич. Праве). Залог в самом центре обязательства, вне обязательств он не существует.
- Возник с одной целью – обеспечить исполнение обязательств.
- Дополнительное обязательство (из договора залога)
- Залогодержатель залогодатель
- Заимодавец заемщик

# Виды залога в Риме

- а. *feducia cum creditorae* – федуциарная продажа (доверительная продажа) – заложенная вещь как бы продавалась залогодержателю, т.е. переходила в его собственность через манципацию или традицию. Эта продажа основывалась на доверии залогодателя к залогодержателю. Все зависело от порядочности залогодержателя.
- Плохая защита. Залогодатель не мог виндикационный иск. Так как ПС утратил (продажа), мог предъявить *actio feducia*, по которому мог требовать возврат стоимости заложенной вещи и объявления залогодержателя бесчестным. Федуциальная продажа не была популярна
- б. *pignus* – (в классический период)- ручной залог/заклад, предмет залога – только движимые вещи, кот. передаются не по ПС, а во владение/держание.



- Очень узкое право на чужую вещь, п.ч. возможность использовать ее – продажа вещи, в случае, если долг не уплачен/ не возвращен.
- б. Для того, чтобы обеспечить долг, Залог д.б. равен/ больше, а разница- залогодателю, если компенсации нет, то можно обратить взыскание на имущество должника. НО!
- с. В порядке исключения, кредитор выговаривал себе право в случае неуплаты, оставить вещь за собой – *Lex commissoria* – оставление вещи в натуре, но считалось, что такая оговорка тяжела для залогодателя.
- В 326 г. н.э.издается Указ о запрете такого рода условий. С этого момента остается 1 возможность оставить предмет залога у себя – ходатайство Императору. При Юстиниане должнику было предоставлено право: в течение 2-х лет он мог выкупить вещь (земля-имение) (из соображений милосердия по отношению с должнику). Именно в *pignus* залогодержатель (в классич период) приобретает вещно-правовую защиту- *ergo omnis*, ему предоставляется *actio Serviana* ( иск Сервия), который он может предъявить (по сути- виндикационный) любому 3-му лицу, за исключением залогодателя ( т.к. он- собственник), а к собственнику- должнику/залогодателю – *interdictum Salvianum* – может истребовать вещь себе у собственника.

- **Hypotheca** – (наряду с пигнусом под влиянием греч. права) Суть – предмет залога продолжает оставаться в хозяйстве залогодателя-должника. З-держатель ничего не держит, но если должник не вернет в срок – продажа. Эта форма применялась к залогам недвижимых, а в Др. Риме и движимых вещей (пример с гончарным кругом).
- С помощью одной и той же вещи можно было обеспечить исполнение нескольких договоров займа (сумма долга не должна превышать стоимость дома) при этом возникала проблема- конкуренция исков, правило: Ранг залоговых прав: это расположение кредиторов залогодателя по старшинству (кто первым дал в долг). НО этот ранг мог передаваться, при этом это делалось как безвозмездно, так и возмездно.
- 7. Прекращение залога
  - а. исполнением основного обязательства
  - б. гибелью заложенной вещи
  - в. confusio – т.е. слияние в одном лице залогодателя и залогодержателя.