

*Гужва Антон Миколайович, кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*

ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ ВЛАСНИКА БУДІВЛІ ВІД НЕЗАКОННОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЗБИТКІВ ВІД РУЙНУВАННЯ СУСІДНЬОЇ БУДІВЛІ У РИМСЬКОМУ ПРАВІ

У римському праві серед засобів преторського захисту, крім інтердиктів та *restitutio in integrum*, були також преторські стипуляції. Для захисту від незаконного будівництва та від можливих збитків від руйнування сусідньої будівлі були передбачені стипуляція про заборону нового будівництва (*stipulatio ex operis novis nuntiatio*) та стипуляція про незавдані збитки (*cautio damni infecti*).

Вказані стипуляції відносились до недобровільних стипуляцій, тобто тих, які укладались під тиском преторської влади. Як правило, це були стипуляції з невизначеним предметом (*stipulationes incertae*). Потреба у преторському примусу виникала тоді, коли на сторону спору треба було накласти обов'язок, не передбачений діючими юридичними нормами. У цьому випадку, претор примушував сторону надати певну обіцянку. Такі стипуляції стали називати преторськими (*stipulationes praetoriae*). Формули цих стипуляцій знаходились у преторському списку (*album*) і разом із формулами позовів та інтердиктів включалися у преторський едикт.

Перша із згаданих стипуляцій полягала у тому, що власник, який розпочав будівництво, надавав обіцянку сусідові, що будівлю буде знищено, якщо суд визнає її неправомірною (*stipulatio ex operis novis nuntiare*). Будівництвом вважалося як зведення нових будівель, так і перебудова та руйнування старих. Ця стипуляція встановлювалась в інтересах власника сусідньої земельної ділянки¹. Стипуляція надавалась

¹ D. 39.1.21 pr., Ulp. libro 80 *ad ed*: Stipulatio de operis novi nuntiatione interponi solet, quotiens vicinus dicit ius sibi esse prohibere vicinum opus novum invito se facere. – (Стипуляція про заборону нового будівництва, як правило, полягає у тому, що сусід обумовлює собі право забороняти, щоб його сусід здійснював нове будівництво проти його волі).

під тиском преторської влади у разі здійснення протесту (*nuntiatio*) особи, яка могла зазнати шкоди від будівництва.

Підстави для протесту (заборони) нового будівництва у Дігестах Юстиніана називаються такі: щоб убезпечитися від загрози з боку того, хто будує на публічній або приватній ділянці; якщо щось здійснюється всупереч законам або едиктам принципів, які стосуються розмірів будівель; якщо щось робиться на релігійному або публічному місці, або на березі публічної ріки (D.39.1.1.§17).

Особа, яка володіла земельною ділянкою на праві узуфрукту, не могла вимагати надання такої стипуляції, але якщо ця особа була управителем, то могла навіть від свого імені забороняти нове будівництво. Також управитель міг витребувати право узуфрукту у того, хто здійснює нове будівництво. Таке право витребування надавалося тому, в інтересі кого було, щоб нового будівництва не було². Вказаний інтерес міг бути і немайновим: будівля змінювала вигляд місця. Отже, уповноваженою особою стосовно вказаної стипуляції був той, хто мав інтерес у забороні нового будівництва, тобто інтерес тут можна розглядати як підставу для отримання права вимагати преторської стипуляції. Протестувати проти нового будівництва може навіть та особа, яка не знає, з якою метою здійснюється будівництво.

Право протесту проти нового будівництва має також співвласник будівлі, щодо якої здійснюється перебудова, якщо це зачіпає його інтереси як власника іншої, сусідньої будівлі, і суперфіціарій (з огляду на те, що він має право на речовий позов за аналогією), оскільки «для держави важливо допустити до захисту своїх інтересів якомога більше осіб» (D.39.1.4). Звідси можна допустити, що інтерес у забороні нового будівництва був публічним. Втім, переважна більшість прикладів та підстав заборони нового будівництва мають приватний інтерес. Так, Ульпіан, цитуючи Секста Педія називає три причини заборони нового будівництва: «вона може бути або природньою, або публічною, або такою, що виходить з

² D. 39.1.1.20 Ulp. 52 *ad ed.*: Usufructuarius autem opus novum nuntiare suo nomine non potest, sed procuratorio nomine nuntiare poterit, aut vindicare usum fructum ab eo qui opus novum faciat: quae vindicatio praestabit ei, quod eius interfuit opus novum factum non esse. – (Узуфруктуарій від свого імені не може забороняти нове будівництво, але може забороняти як управитель, або витребувати право узуфрукту у того, хто здійснює нове будівництво: таке право витребування надається тому, у кого є інтерес, щоб нового будівництва не було).

приватного договору. Природньою – коли в нашу будівлю щось вбудовують або будують на нашій ділянці; публічною – коли ми дотримуємось конституцій принципів, шляхом заборони нових робіт; такою, що виходить з приватного договору – коли хтось, коли зменшив своє право, збільшив право іншого, тобто наклавши сервітут на будівлі, вчинив всупереч сервітуту» (D.39.1.5.§9).

Заборона нового будівництва могла бути адресована не лише власнику нової будівлі, але й особам, які перебували на місці здійснення нового будівництва від імені власника (теслярам, робітникам тощо). Якщо власників нової будівлі декілька, то заборона, заявлена одному, буде розповсюджуватися на всіх. Якщо ж нові роботи забороняються претору, то така заборона може бути заявлена лише після спливу строку його повноважень. За словами Ульпіана, заборона нового будівництва встановлюється стосовно речі, а не особи. а тому могла бути адресована і божевільному, і немовляті, і дозвіл опікуна для такої заяви не потребується (D.39.1.10). Вказане надає підстави стверджувати про речовий характер такої заборони: її можна розглядати як обтяження нерухомості.

Якщо той, хто розпочав будівництва, не припиняв, то претор примушував забудовника відновити будівлю у тому вигляді, в якому вона перебувала під час заяви особи, яка заявляла протест (*interdictum de restituendo*). Причому, як вказує С.А. Муромцев, протест мав таку дію незалежно від того, чи був він заявлений правомірно чи ні. На думку вченого, не зважаючи на те, що протест був позасудовим актом, він вважався законним актом захисту [1]. Забудовник мав можливість звернутися до претора, який дозволяв йому відновити будівництво за умови, якщо воно не є неправильним, перевірка чого відкладалась до спеціального розслідування. В іншому випадку забудовник надавав особі, яка протестувала стипуляцію про заборону нового будівництва, яка полягала в тому, що забудовник зруйнує все, що він збудував. якщо його дії будуть визнані незаконними.

Вказана стипуляція розповсюджувалася навіть на спадкоємців забудовника та протестувальника: навіть після їхньої смерті будівля повинна бути повернена у первісний стан спадкоємцями забудовника.

Після надання такої стипуляції забудовник отримував у свою чергу захист від претора проти перепон, які міг йому чинити протестувальник: забудовнику надавався інтердикт під назвою «*interdictum ne vis fiat aedificanti*».

Інша стипуляція «*cautio damni infecti*» (застереження про незавдані збитки) була призначена для того, хто міг зазнати збитку від будівлі сусіда. Власник будівлі чи стіни, яка загрожувала руйнуванням, повинен був пообіцяти своєму сусідові відшкодувати йому збитки, які він міг зазнати у разі зруйнування цієї споруди. Якщо сусід надасть таку обіцянку у формі стипуляції, то він має відшкодувати завдані збитки, навіть якщо вони виникли не з його вини. За законом Рубрія про облаштування Цизальпійської Галії була навіть встановлена фікція, згідно з якою, якщо відповідальна особа ухилялась здійснити застереження про незавдані збитки, то певна судова формула дозволяла поводитися з ним так, немовби стипуляцію було надано. Застереження про незавдані збитки може бути не лише на користь власника, але й того, у кого є ризик знищення чи пошкодження речі³. В одному фрагменті Дигест римський юрист Ульпіан вказує на необхідність для кредитора за стипуляцією присяги про наклеп. За словами Ульпіана, у разі присяги навіть не важливо, чи є у кредитора інтерес до такого застереження про незавдані збитки⁴.

У тому випадку, коли власник укладе стипуляцію про незавдані збитки, за якою він залишиться кредитором навіть після продажу майна, і відносно цього майна стане кредитором за стипуляцією про незавдані збитки ще й покупець, то виникає ситуація, коли одне й те ж зобов'язання боржник повинен виконувати двом кредиторам. Але і власник, і

³ D. 39.2.18 pr., Paul. libro 48 *ad ed.*: *Damni infecti stipulatio competit non tantum ei, cuius in bonis res est, sed etiam cuius periculo res est.* – (Стипуляція про незавдані збитки стосується не тільки того, чие майно, але й того, у кого є ризик втрати чи пошкодження речі).

⁴ D. 39.2.13.3, Ulp. 53 *ad ed.* *Qui damni infecti cavere sibi postulat, prius de calumnia iurare debet: quisquis igitur iuraverit de calumnia, admittitur ad stipulationem, et non inquiretur, utrum intersit eius an non, vicinas aedes habeat an non habeat. totum tamen hoc iurisdictioni praetoriae subiciendum, cui cavendum sit, cui non.* – (Той, хто вимагає обумовити на його користь незавдані збитки, повинен насамперед надати присягу про наклеп: кожен, хто надав присягу про обмову допускається до стипуляції, і не будуть розглядати, чи в його це інтересі чи ні, є у нього сусідні будівлі чи немає. Однак, усе це стосується преторської юрисдикції, для кого слід обумовлювати, а для кого ні).

користувач на праві узуфрукту, якщо обумовлять на свою користь незавдані збитки, то отримують за позовом не більше, ніж це буде у їхньому інтересі навіть у випадку, коли не має вини боржника за стипуляцією⁵.

Отже, на підставі аналізу цього фрагменту можна дійти висновку, що у разі, коли кредитор втрачає інтерес до зобов'язання, то і відшкодування у разі такого зобов'язання буде не у розмірі інтересу, а у розмірі дійсної вартості речі. Римський юрист Павло називає це несправедливим, хоча вимога за цією стипуляцією стосуватиметься лише дійсної вартості речі, оскільки продавець вже не матиме інтересу стосовно майна, власником якого він перестав бути⁶.

Цікавим, на наш погляд, з точки зору визначення розміру інтересу є фрагмент, де розглядаються вимоги позивача у разі зруйнування спільної стіни. У фрагменті зазначається, що у разі, коли стіна була у такому стані, що її треба було зносити, то навіть, якщо після зруйнування стіну відновлено із зайвими видатками або недостатньо добре, той хто зруйнував не повинен відповідати за збиток, який виник внаслідок цього. Але у випадку зруйнування стіни, яка була у нормальному стані, руйнівник відповідатиме у розмірі інтересу позивача, щоб стіна стояла. Причому до цього інтересу римським юристом Сабіном включено й збиток, який виник у результаті руйнування стіни: незручності мешканців, які могли виникнути, або той факт, що вони були вимушені переїхати⁷.

⁵ D. 39.2.5.2, Paul. 1 *ad ed.*: Si et dominus proprietatis et fructuarius desideret sibi caveri damni infecti, uterque audiendus est: nec enim iniuriam sentiet promissor, non plus cuique praestaturus, quam quod eius intersit. – (Якщо власник чи фруктуарій забажають обумовити на свою користь незавдані збитки, то слід вислухати обох: бо якщо боржник і не зробить шкоду, то кожному слід надавати не більше, ніж це буде у його інтересі).

⁶ D. 39.2.18 10., Paul. libro 48 *ad ed.*: Sed si venditor interposuerit stipulationem, etiam id damnum continebit, quod post traditionem emptori contigerit. Quod esse iniquissimum Aristo ait, quoniam, si emptor quoque damni infecti stipulatus esset, duobus promissor eiusdem nomine obligaretur: nisi forte id contra se habeat, quia in hoc fit stipulatio, quanti ea res erit: ut possit videri nihil interesse iam venditoris. – (Якщо продавець укладе стипуляцію, то вона охоплюватиме навіть той збиток, який покупець зазнає навіть після передання речі. Арістон каже, що це є дуже несправедливо, оскільки, якщо покупець також буде кредитором за стипуляцією про незавдані збитки, той, хто пообіцяв буде зобов'язаний обом за одне й те ж саме. Проти цього може бути сказано лише те, що ця стипуляція стосуватиметься дійсної вартості речі: як можна побачити у цьому випадку вже немає жодного інтересу продавця).

⁷ D. 39.2.37, Ulp. libro 42 *ad Sab.*: Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. Quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. Sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum sabinus voluit. Si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest. – (Якщо (спільна стіна) не була у нормальному стані, та її треба було зносити, то той хто її зруйнував не повинен відповідати за збиток, що виник з цієї причини, якщо нова стіна була збудована із зайвими видатками або не достатньо добре. Але якщо стіна, яка була знесена, була у нормальному стані, то позов про незавдані збитки буде направлений на відшкодування у розмірі інтересу позивача у тому, щоб стіна стояла. Це є справедливим, бо якщо йому не слід було її руйнувати, то він повинен її відновлювати за свій

Отже, римські юристи при визначенні розміру інтересу надають значення не лише самому факту зруйнування стіни, яка була у нормальному стані, а й тим негативним наслідкам, які виникли після зруйнування, що підкреслює розрізнювання у римському праві дійсної вартості речі й інтересу, який може мати значно більший обсяг за реальний збиток.

Таким чином, стипуляція про заборону нового будівництва і стипуляція про незавдані збитки були засобами преторського реагування на заяви власників будівель про те, що їм може бути спричинено шкоду новим будівництвом або руйнуванням сусідньої будівлі, це були, безперечно, засоби адміністративного захисту, але за ініціативою приватних осіб. Водночас, з огляду на те, що після надання цих стипуляцій, боржники за цими стипуляціями могли здійснювати будівництво надалі, навіть після заяви про заборону, та користуватись своєю будівлею, навіть якщо було заявлено про ризик її руйнування, вказані засоби можна вважати гарантіями від власників будівель від безпідставних заяв сусідів.

За таких умов, вказані засоби преторського захисту можна вважати дієвими механізмами врегулювання спорів між власниками сусідніх будівель.

Список використаних джерел та літератури:

1. Муромцев, С.А. Гражданское право Древнего Рима : Лекции Сергея Муромцева. – М. : тип. А.И. Мамонтова и К°, 1883. - XXXV, 697 с. : URL : <http://books.e-heritage.ru/book/10080928>

2. Дигесты Юстиниана / пер. с лат.; отв. ред. Л. Л. Кофанов. М.: Статут, 2005. Т. VI. Полутом 2. – 564 с.

рахунок. Сабін вважає, що у нього слід вимагати за позовом й те, що було втрачено внаслідок зруйнування стіни. Якщо мешканці переїхали або не можуть вже жити так зручно, то це можна ставити у провину забудовнику).