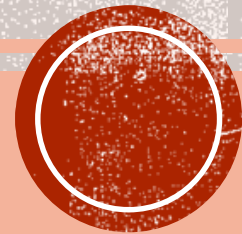


# ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЇЇ ВИДИ ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ

Антон Гужва, к.ю.н., доцент кафедри цивільно-правових  
дисциплін Харківського національного університету імені  
В. Н. Каразіна



# ПОНЯТТЯ ІПОТЕКИ У РИМСЬКОМУ ПРАВІ

Ульпіан: «*Proprie pignus dicimus, quod ad creditorem transit, hypothecam, cum non transit nec possessio ad creditorem*» (D.3.7.9.2) - «Власне *pignus* ми кажемо, коли владіння переходить до кредитора, а іпотека – коли володіння до кредитора не переходить».

- Гай (D.20.1.4.): «*Contrahitur hypotheca per pactum conventum, cum quis paciscatur, ut res eius propter aliquam obligationem sint hypothecae nomine obligatae: nec ad rem pertinet, quibus fit verbis, sicuti est et in his obligationibus quae consensu contrahuntur*» - «Іпотека встановлюється шляхом укладення угоди, коли хтось домовляється, щоб його речі через яке-небудь зобов'язання були обтяжені іпотекою: і немає значення, в яких словах було встановлено іпотеку, як це відбувається у зобов'язаннях, які встановлюються через згоду».



# ТЕРМІНОЛОГІЯ

- Застава з передачею майна - **pignus datum**
- Застава із залишенням володіння у боржника - **pignus conventum = hypotheca**
- Термін 'hypotheca' перший раз зафіксовано у римського юриста Сальвієм Юліаном у його Книгах Дигест, складених у еріод Принципата за часів імператора Адріана та Антоніна Пія. (D. 41.3.33.4, IUL. 44 dig.).
- найдавніша згадка терміну «іпотека» міститься у імператорській конституції Септімія Севера та Антоніна Каракалли 207 р. н.е.: «**Sed cum in alia quoque causa eadem pignora vel h y p o t h e c a s habet obligatas ...** (C.I. 8.40.2.1).
- Як сталий юридичний термін - лише за часів пізньої імперії (Кодекс Феодосія - C.Th. 4.14.1 pr. (IMP. THEOD., a. 424) [= C.I. 7.39.3]., а згодом Кодекс Юстиніана).

# ПОХОДЖЕННЯ ІПОТЕКИ

- Грецьке походження: у ранню Республіку римляни запозичили грецьку іпотеку та застосовували (Г. Дєрнбург).
- Провінціальне походження: термін «іпотека» потрапив до римлян через суди, що відбувалися у східних провінціях Імперії, де речове забезпечення під назвою 'ὑποθήκη' було розповсюджено. (Макс Казер)
- **hypotheca** була прирівняна до римського терміну **pignus conventum** юристом епохи Северів Е. Марціаном, за словами якого: **Inter pignus autem et hypothecam tantum nominis sonus differt (D. 20.1.5.1, MARCIAN.lib. sing. ad form. hypoth.)**.



- Публічно-правове походження: Це була форма забезпечення боргів (**subsignatio praediorum**), прийнятих на себе приватними особами від скарбниці римського народу або муніципій, яке полягало у заставі земельних ділянок, що відбувалося у формі заяви, яка підписувалася та реєструвалася на користь Держави та передбачала право продажу ділянок у разі невиплати боргів. Така форма забезпечення не позбавляла можливості приватних осіб володіти та користуватися ділянками.
- **fiducia cum creditore**, що існувала у стародавню епоху, у більш пізній період була розповсюджена на заставу з передачею речі (**pinus datum**) з тією метою, щоб залишити боржнику на титулі прекарію користування та отримання плодів від речі (В. Аранджіо-Руїц).



# ПЕРШЕ ЗАСТОСУВАННЯ – ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ

- наймач та наймодавець домовлялися, що рухомі речі (інструмент, худобу), які були занесені чи заведені на земельну ділянку – предмет найму (*invecta et illata*) вважалися забезпеченням орендної плати. У разі несплати наймач не міг забрати з земельної ділянки інструмент та худобу.

Предмет первісно – лише рухомі речі

Захист:

**interdictum de migrando** - наймач міг просити у претора, якщо він справно платив орендну плату, а наймодавець перешкоджав йому винести інструмент та вивести худобу з земельної ділянки.

**interdictum Salvianum** - надавав наймодавцю право у разі несплати наймачем орендної плати заволодіти інструментом та худобою.



# ПОЗОВ

- **actio pignoratitia in rem (actio Serviana, actio hypothecaria)** - наймодавець міг застосувати проти всіх (*erga omnes*), хто володів іпотечним майном, у раз несплати наймачем орендної плати.

Це був позов за аналогією до віндикаційного (**vindicatio utilis**) – можна було навіть застосувати до заставаодавця.



# ВИДИ ІПОТЕК

Договірні та законні іпотеки.

Законна - встановлювалась на підставі презумпції наявності простого наміру з боку особи.

Помпоній (D. 20.2.7.): «Що стосується сільських земельних ділянок, то плоди за умовчанням вважаються також заставленими за іпотекою власнику орендованої ділянки, навіть якщо про це не було безпосередньо вказано в угоді».





# РІЗНОВИДИ ЗАКОННИХ ІПОТЕК

- А) на майно орендаря – забезпечувала зобов'язання зі сплати орендних платежів;
- В) встановлена на користь позикодавця, який надав кошти на будівництво або ремонт будівель та споруд. Іпотека виникає, коли будівлю вже збудовано, а не в момент позики.
- С) іпотека малолітніх за забезпечення їх прав щодо нерухомості, яку придбав їхній опікун на їхні кошти.
- D) (у період Юстиніана) іпотека на користь відказоодержувачів та обдарованих на випадок смерті (**mortis causa donatio**) щодо майна тих, хто повинен був надати заповідальний відказ чи дарунок. Іпотека виникає в момент смерті заповідача. Предмет іпотеки – ті речі, які отримала зобов'язана особа від заповідача.



# ІПОТЕКИ ГЕНЕРАЛЬНІ ТА СПЕЦІАЛЬНІ

- Генеральна іпотека встановлювалася на все майно боржника (у тому числі на речі, які належатимуть боржнику в майбутньому та буде перебувати у майні боржника на момент звернення стягнення).
- С. 8,16(17),9,1 (Юстиніан): **Super qua generali hypotheca illud quoque ad conservandam contrahentium voluntatem sancimus, ut et, si 'res suas' supponere debitor dixerit, non adiecto 'tam praesentes quam futuras', ius tamen generalis hypothecae etiam ad futuras res producat.**



# ВИДИ ГЕНЕРАЛЬНИХ ІПОТЕК

- 1) на користь імператорської скарбниці (*fiscus*) (*Fiscus semper habet jus pignoris*)
  - а) для забезпечення отримання податкових платежів – з моменту встановлення податку;
  - б) для забезпечення боргових вимог, що скарбниця придбала у приватних осіб внаслідок цесії;
  - в) іпотека щодо майна осіб, яким було доручено управління імператорськими маєтками.
- 2) іпотека на майно опікунів та піклувальників на користь малолітніх для забезпечення виконання вимог з опіки;
- 3) на користь дітей щодо майна матері чи її родичів, яким управляв батько;
- 4) на користь дружини щодо майна чоловіка, яке увійшло у склад приданого (на випадок розлучення);



- 5) на користь чоловіка щодо майна особи, яка зобов'язана надати придане;
- 6) іпотека на шлюбний дарунок дружині та на майно дружини, яке не входить у склад приданого;
- 7) іпотека на прийняту спадщину для забезпечення виконання заповідальних відказів;
- 8) іпотека на майно жінки, яка уклала повторний шлюб, для забезпечення майна, яке вона успадкувала від першого чоловіка, на користь дітей від першого шлюбу;
- 9) щодо майна вдовця, на користь якого було зроблена заповідальний відказ під умовою того, що він не укладе шлюб. Якщо вдівець порушить умову, то заповідальний відказ переходить до інших відказоодержувачів;
- 10) іпотека на емфітевзис – на користь церкви.



# СПЕЦІАЛЬНА ІПОТЕКА – ЦЕ ІПОТЕКА ІНДИВІДУАЛЬНО-ВИЗНАЧЕНОЇ РЕЧІ АБО ОКРЕМИХ ПРАВ

Предмет спеціальної іпотеки:

- індивідуально-визначена річ;
- Частку у спільному майні (Гай: “**si quis communis rei partem pro indiviso dedit hypothecae...»**);
- На головну річ та на її приналежності (у тому числі, обтяження);
- сервітут (право проходу, прогону худоби, проведення води через сусідню земельну ділянку тощо);
- Узуфрукт;



- Емфітевзис та суперфіцій;
- грошові боргові вимоги (**nomina**);
- право застави (підзастава – **subpignus**);
- сукупності речей (**universitas**) (у разі продажу речей, що входять у сукупність, право застави на них не припиняється (**res transit cum onere suo**));
- Майбутні речі: невіддільні плоди, дитина, яка народиться від рабині, приплід худоби (D.20.15). : (**Gaius formula hypothecaria**): **Et quae nondum sunt, futura tamen sunt, hypothecae dari possunt, ut fructus pendentes, partus ancillae, fetus pecorum et ea quae nascuntur sint hypothecae obligata.**
- чужа річ. Іпотека встановлювалася під умовою, що іпотека буде діяти з моменту, коли річ буде стане належати боржнику (D.20.1.16.7).

Відновлення предмета застави: переданий в іпотеку будинок згорів, Луцій Тицій купив земельну ділянку і збудував там нову будівлю. Чи залишається застава? Павло відповів, що будівля (**superficies**) слідує за правом на землю. Але добросовісних володільців можна змусити будівлю заставодержателям після того, як ті відшкодують витрати на будівництво (D.20.1.29.2).



**ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!**

