

широкое содержание. Наряду с этим право собственности на ту же вещь хотя и сохраняется, но получает второстепенное значение. Эмфитевсис почти заслоняет собою право собственности первоначального собственника, однако полностью не вытесняет его. Эмфитевт собственником земли не является<sup>57</sup>, и в случае уничтожения эмфитевсиса вещь не становится бесхозной (*res nullius*), но на нее вновь распространяется во всем объеме право собственности ее хозяина<sup>58</sup>.

Институт долгосрочной аренды земли для ее обработки на условии ежегодного взноса определенной платы — древнего происхождения. В Италии он рано принял форму аренды на 100 лет и более с уплатой вознаграждения — *agri vestigiales* (оброчных земель) (от *vestigal* — годовая арендная плата, оброк); на Востоке он получил название *ἐμφυτεύσις* от греческого глагола *ἐμφυτεύειν* — насаждать, поскольку основной обязанностью эмфитевта было возделывание необработанных земель и насаждение на них плодonoсящих растений. И тот и другой институты прошли длительный путь развития. В Риме — в республиканскую эпоху — право *in agri vestigali* практиковалось на государственных, городских и общинных землях, причем было распространено преимущественно среди мелких арендаторов. В эпоху империи оно стало применяться главным образом на императорских землях, и преобладающее значение получили арендаторы крупных земельных массивов.

*Jus in agro vestigali* постепенно получило прочную исковую защиту, близкую к защите собственности<sup>59</sup>. Что касается эмфитевсиса, то этот институт был известен еще в Египте, Карфагене и древней Греции и применялся первоначально тоже на государственных, храмовых и городских землях, позднее и в частных поместьях крупных землевладельцев. В конце V—VI в. в Византийской империи, в связи со все большим распространением восточных обычаев и установлений, *jus in agro vestigali* начинает сливаться со сходным институтом эмфитевсиса. Окончательное слияние этих двух разновидностей долгосрочной аренды происходит в законодательстве Юстиниана, где эмфитевсис и *jus in agro vestigali* соединяются в один правовой институт. При этом возобладало восточное название — эмфитевсис<sup>60</sup>.

В праве Юстиниана эмфитевсис получил окончательное оформление и приобрел следующий вид. Эмфитевсис применялся только к недвижимости и преимущественно к сельским участкам. Права долгосрочного арендатора, — обладателя *jus emphyteusis* — весьма широки и по своему содержанию близки к правам собственника. Эмфитевт осуществлял реальное владение и поэтому пользовался всеми исками, защищавшими право владения, располагая *juris quasi possessio* и всеми владельческими интердиктами, как-то *interdictum unde vi* и *uti possidetis*<sup>61</sup>. Кроме того, право эмфитевта обычно защищено и вещными исками, аналогичными с исками собственника<sup>62</sup>. Эмфитевт мог завещать и передавать свои права по наследству<sup>63</sup>. Все доходы с участка и плоды земли поступали в полную его

<sup>57</sup> CJ, IV, 66.1; Dig., VI, 3.1, § 1; XXVII, 9.3, § 4; XXX, 71, § 5, 6; XXX, 86, § 4; XXXIX, 2.19; XLIII, 18.2; L, 16. 49.

<sup>58</sup> Inst. Just., II, 4.4; Dig., XIII, 7.18, § 1.

<sup>59</sup> Об *agri vestigiales* см. «Римское частное право», стр. 232—233.

<sup>60</sup> Dig., II, 8.15, § 1 (интерполяция). Rubr. Dig., 6.3. Устанавливается эмфитевсис путем заключения особого договора (*contractus emphyteuticarius*) между собственником земли и эмфитевтом. Приобрести эмфитевсис можно было также и по давности (CJ, XI, 61 (62). 11). Добровольная передача эмфитевсиса *inter vivos*, «из рук в руки», происходила путем *traditio*, как и передача собственности.

<sup>61</sup> Dig., VIII, 2.8.15, § 1.

<sup>62</sup> Dig., VI, 2.1, § 1; VIII, 1.16; VI, 2.12, § 2.

<sup>63</sup> Dig., XXII, 1.25, § 1.