

УДК 347.215(477)

[https://doi.org/10.52058/3041-1254-2026-4\(26\)-116-133](https://doi.org/10.52058/3041-1254-2026-4(26)-116-133)

Ваганова Ірина Михайлівна кандидат юридичних наук, доцент, м. Харків,
<https://orcid.org/0009-0006-2373-1860>

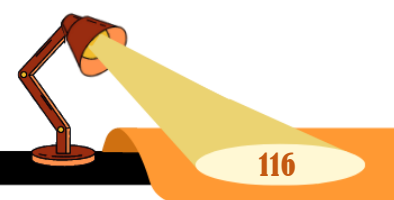
НАСЛІДКИ ПРИЄДНАННЯ РУХОМОГО МАЙНА ДО НЕРУХОМОГО ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ

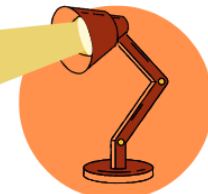
Анотація. За спостереженням Л. П. В. ван Влієта, практично в усіх правопорядках правила, що визначають правові наслідки приєднання рухомого майна до земельної ділянки, ґрунтуються на двох принципах: принципі збереження нової вартості, здобутої в результаті такого приєднання та принципі захисту довіри третіх осіб до правомірності очевидної для них ситуації включеності зазначеної рухомої речі до об'єкта нерухомості як його невід'ємного елемента.

Попри поширене переконання, згідно з яким римська юриспруденція була байдужою як до міркувань економічного аналізу права, так і до захисту довіри в обороті, стосовно підходу римських юристів до правових наслідків *inaedificatio* (забудови) можна вгледіти і те, і інше. Заборона на віндикацію використаного для будівництва матеріалу, що виправдовувалася неприпустимістю руйнування вже зведених споруд, очевидно відображає саме прагнення не допустити згубного впливу на народне господарство в цілому (що зачіпає публічний інтерес) через знищення нової вартості, створеної в результаті приєднання рухомих речей (матеріалів) до нерухомості. Рефлексія римлян на цю тему цілком відповідає сучасним уявленням про суть економічного аналізу права.

Водночас сформоване в римській юриспруденції уявлення, згідно з яким *actio ad exhibendum* (позов про пред'явлення) та віндикація все ж таки можливі проти забудовника як *fictus possessor* (фіктивного володільця) у ситуації, коли він використав для будівництва завідомо чужий матеріал, тобто з його боку в цьому сенсі мав місце *dolus* (злий умисел), явно свідчить про прагнення захистити тільки добросовісних забудовників. Таким чином підтримувалася довіра учасників обороту до правомірності вчинюваних ними набуттів та визначення їхньої подальшої долі власною волею та у власному інтересі.

При цьому прагнення римських юристів збалансувати захист, наданий добросовісному забудовнику, із притаманним римському праву пієтетом щодо права власності, маніфестувалося в допущенні віндикації цих матеріалів навіть у добросовісного забудовника в ситуації, коли споруда розвалилася, була розібрана або ці матеріали іншим чином були від неї відокремлені, знову





набуваючи статусу самостійного об'єкта права. У тому ж ряду стоїть і наділення добросовісного володільця земельної ділянки правом *ius tollendi* (правом на вилучення своїх речей) при поверненні ним цієї ділянки власнику.

Ключові слова: акцесія, забудова, римське право, рухоме майно, нерухоме майно, право власності.

Vahanova Iryna Mykhailivna Candidate of Law, Associate Professor, Kharkiv, <https://orcid.org/0009-0006-2373-1860>

CONSEQUENCES OF ACCESSION OF MOVABLES TO IMMOVABLES UNDER ROMAN LAW

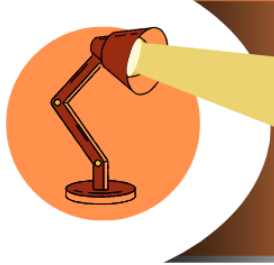
Abstract. According to the observations of L. P. W. van Vliet, in almost all legal systems, the rules governing the legal consequences of the accession of movable property to a land plot are based on two principles: the principle of preserving the new value acquired as a result of such accession, and the principle of protecting the trust of third parties in the legitimacy of the situation apparent to them, where said movable thing is incorporated into the real estate object as its integral element.

Despite the widespread belief that Roman jurisprudence was indifferent to both considerations of the economic analysis of law and the protection of trust in trade, both can be discerned in the approach of Roman jurists to the legal consequences of *inaedificatio* (construction). The prohibition on the vindication of material used for construction, justified by the impermissibility of destroying already erected structures, clearly reflects the desire to prevent a detrimental impact on the national economy as a whole (which affects the public interest) through the destruction of the new value created by the attachment of movable things (materials) to real estate. The reflection of the Romans on this topic fully corresponds to modern ideas about the essence of the economic analysis of law.

At the same time, the notion formed in Roman jurisprudence, according to which *actio ad exhibendum* (action for production) and vindication are still possible against the builder as a *fictus possessor* (fictitious possessor) in a situation where they used knowingly someone else's material for construction—meaning that *dolus* (malice) took place on their part—clearly indicates a desire to protect only bona fide builders. In this way, the trust of market participants in the legitimacy of their acquisitions and the determination of their further fate by their own will and in their own interest was maintained.

Moreover, the desire of Roman jurists to balance the protection granted to a bona fide builder with the piety inherent in Roman law regarding property rights was manifested in the allowance of the vindication of these materials even from a bona fide builder in a situation where the structure collapsed, was dismantled, or these materials





were otherwise separated from it, regaining the status of an independent object of law. In the same vein stands the granting of the *ius tollendi* (the right to remove one's things) to a bona fide possessor of a land plot upon its return to the owner.

Keywords: accession, *inaedificatio*, Roman law, movable property, immovable property, right of ownership.

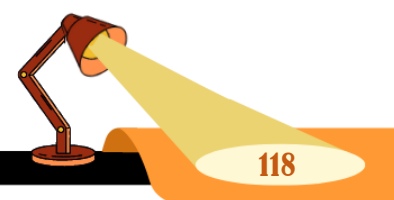
Постановка проблеми. Незважаючи на те, що в різні історичні епохи лунали заклики відмовитися від римського права на користь національних юридичних традицій, воно впевнено зберігає свій статус фундаменту цивілістики. Навіть із впровадженням сучасних національних кодексів у провідних країнах світу, сенс існування цього «архаїчного» права не зникає. Воно продовжує жити в судових рішеннях, наукових розвідках та університетських лекціях, залишаючись незамінним інструментом юридичного мислення.

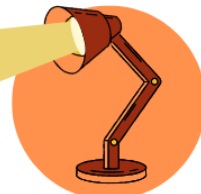
Досліджуючи виникнення та формування ключових правових інститутів — від набувальної давності до складних питань речового права — ми неминуче бачимо вплив римської доктрини. Для правильного розуміння та оцінки сучасних норм необхідно звертатися до їхнього першообразу, оскільки саме римське право стало тією основою, на якій розвивається будь-яке цивілізоване законодавство.

Ці міркування повною мірою стосуються і такого дискусійного питання, як наслідки приєднання рухомої речі до нерухомості. Вивчення відповідної проблематики в межах римського права є не просто історичним екскурсом, а необхідною умовою для розв'язання аналогічних юридичних колізій у сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичне підґрунтя дослідження базується на фундаментальних працях українського романиста О. О. Підпригори та італійських класиків, таких як В. Аранджіо-Руїц і Ч. Санфіліппо, які заклали догматичну основу розуміння *inaedificatio* як специфічного способу акцесії. Сучасна правова дискусія щодо наслідків приєднання рухомого майна до землі розвивається у працях Л. ван Влієта та А. Плісецької, котрі переосмислюють римський принцип *superficies solo cedit* у контексті європейського приватного права. Водночас практичні аспекти захисту прав забудовника та правовий режим покращень нерухомості в умовах вітчизняного законодавства ґрунтовно висвітлені у розвідках Є. О. Харитонова, І. В. Спасибо-Фатєєвої та Р. А. Майданика. Таке поєднання класичної латинської доктрини з новітніми підходами української цивілістичної школи дозволяє комплексно розв'язати проблему балансу інтересів власника та добросовісного володільця.

Виклад основного матеріалу. Слово *inaedificatio* буквально перекладається з латини як «будівництво» або його результат — «споруда», оскільки походить від дієслова *inaedificare*, що означає залежно від контексту «будувати»





або «прибудувати» [1]. У словнику римського права як юридичний термін це слово визначається через наслідки здійснення будівництва, результатом якого постає конфлікт власника будівельного матеріалу та власника земельної ділянки щодо його результату, а саме, що «будівля, побудована з чужого матеріалу, дістається власнику земельної ділянки разом з усіма будівельними матеріалами»[2].

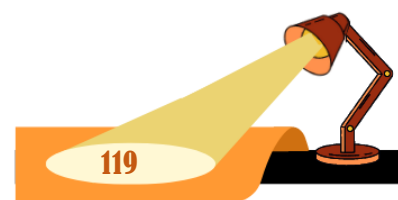
Дана дефініція впливає з ідеї про те, що будівельні матеріали, водопровідні труби, вікна, двері, обладнання або інші об'єкти та споруди, що є рухомими за своєю природою, внаслідок прикріплення на постійній основі до земельної ділянки або розташованої на ній будівлі таким чином стають частиною цієї нерухомості. За поглядами римської юриспруденції право власності на землю та будівлю на ній не могло сприйматися як два права власності на різні об'єкти, оскільки власник земельної ділянки володіє на цьому праві нероздільно всім, що до неї прикріплено на постійній основі, будучи її частиною.

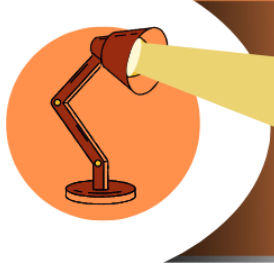
Підставою такого підходу вважається та обставина, що римляни сприймали простір дії права власності на земельну ділянку, яка тільки й була об'єктом нерухомості у повному розумінні слова, як владу власника над повітряним стовпом над земельною ділянкою та підземним простором під її ґрунтом, наскільки і те, і інше становить для нього інтерес.

Оскільки, за слушним зауваженням Ч. Санфіліппо, відповідно до римських уявлень праву власності була притаманна певна властивість потенційно розширюватися у просторі [3], що практично пояснюється тільки через ідею абсолютності даного права, римські юристи виходили з того, що право власності набувається не тільки в тому структурному стані та з тим призначенням, які властиві речі, що набувається, в даний момент, а й з усіма потенційними приростами, межі яких стосовно нерухомості визначаються вищезазначеним принципом.

Інакше кажучи, відповідно до принципу римського права *omne quod inaedificatur solo cedit* (все, що побудовано, слідує за землею), більш відомого як юридичний афоризм — *superficies solo cedit* (споруда слідує за землею), будівлі або рухомі споруди, які були прикріплені до землі на постійній основі, перестають існувати як самостійні об'єкти і стають частиною нерухомості, до якої вони були прикріплені, оскільки приз 'єднанні рухомості з нерухомістю остання завжди вважалася головною річчю, що таким чином приростає за рахунок рухомості, яка до неї приєднується.

З іншого погляду, колишній власник приєданого рухомого майна втрачав своє право власності, оскільки після приєднання до нерухомості колишній об'єкт більше не існує як самостійна річ і, відповідно, більше не є об'єктом права власності незалежно від того, кому належить та земельна ділянка, до якої відбулося приєднання. Розглядаючи це питання з іншого ракурсу, ситуацію





можна описати й таким чином, що власник землі стає власником усього, що пов'язане з нею на постійній основі, включно з рухомим майном, яке до приєднання до нерухомості мало самостійне існування як об'єкт права.

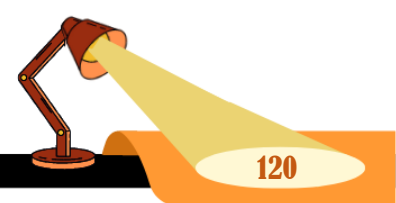
З'єднання речей шляхом *inaedificatio* зазвичай класифікується як один із способів первісного набуття права власності, а саме як різновид *accessio* (прирощення), тобто приєднання однієї речі до іншої. Як зазначає Дж. Франкозі, «прирощення є способом набуття, який відповідає загальному принципу: побічна річ слідує за юридичним становищем головної речі і, отже, є її частиною (*accessorium sequitur principale*). Це стосується різних видів набуття, об'єднаних наукою у групи всередині цієї широкої та всеосяжної категорії, яка завжди характеризується включенням однієї речі в іншу» [4].

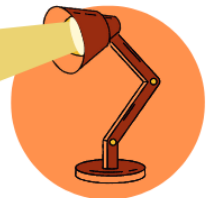
Таким чином, мається на увазі, що право власності на все, що виявляється пов'язаним із земельною ділянкою на постійній основі, набувається власником земельної ділянки в силу самого факту приєднання, і навіть поза волею власників речей, що з'єднуються, так що їхня можлива воля на досягнення правового результату *inaedificatio* або ж відсутність такої є іррелевантними для правового ефекту *inaedificatio*.

Однак уже давно, починаючи з Б. Віндшейда, погляд на *accessio* як на первісний спосіб набуття права власності, що домінував (і досі переважає), небезпідставно ставився під сумнів деякими дослідниками[5]. Насамперед зазначається, що сам поділ способів набуття на первісні та похідні є плодом пізнішої систематизації джерел римського права, оскільки, хоча, звісно, римлянам не була чужою ідея як універсального, так і сингулярного наступництва, самі вони класифікували способи набуття права власності лише на способи набуття, встановлені національним римським правом (*ius civile*), та способи набуття, спільні для всіх народів, включно з самими римлянами, встановлені так званім правом народів (*ius gentium*).

При цьому ретельний аналіз текстів римських юристів приводить до висновку, що вони розглядали *accessio* швидше як спосіб позбавлення права власності на іншу річ, що приєднується до головної, ніж як спосіб його набуття — з огляду на втрату приєднуваною річчю її індивідуальної визначеності та автономного буття як об'єкта права шляхом вмонтовування в іншу річ, складовою частиною якої вона в результаті *accessio* стає, з юридичної точки зору ніби розчиняючись у ній.

Як писав із цього приводу римський юрист Павел, «якщо до тих виробів, від яких вимагається власна якість, щось додано, то це додавання слідує за долею цілого... вся ж головна річ належить тому, кому і раніше належала» (D. 41.1.26) [6]. Саме з цієї причини обговорення питань *accessio* в казуїстиці римських текстів відбувається майже виключно в розрізі того, чи відбулося настільки міцне вмонтовування приєднуваної речі в головну, щоб можна було зробити висновок про припинення самостійного буття приєднаної речі як об'єкта права.





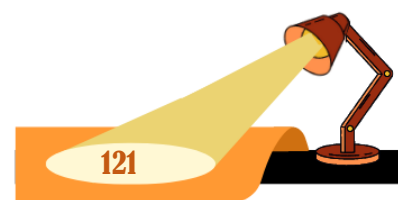
Як ми побачимо надалі, у цьому сенсі із загального ряду вибивається *inaedificatio* як різновид *accessio*, оскільки саме в цьому випадку римське право пішло шляхом створення парадоксальної, з точки зору сучасного цивіліста, юридичної конструкції, за якої власник приєднаної до нерухомості як складової частини (елемента) останньої рухомої речі зберігає титул власника, але при цьому позбавляється як можливості практичного здійснення свого права доти, доки ця рухома річ не буде так чи інакше демонтована, так і права вимагати здійснення такого демонтажу від забудовника, який, у свою чергу, теж вважається власником тієї ж вмонтованої в його нерухомість рухомої речі як деталі цієї останньої, поки вона не демонтована.

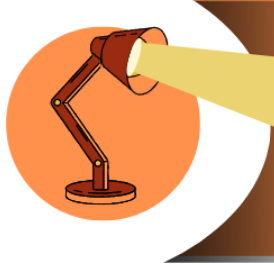
Подібна конструкція співіснування двох незалежних одне від одного і колізійних прав власності на одну й ту саму річ не зустрічається в римському праві більше ніде, і зокрема не використовується для визначення наслідків інших випадків *accessio*, крім *inaedificatio*. У зв'язку з цим заслуговує на спеціальну згадку той факт, що інший, крім *inaedificatio*, випадок приєднання рухомої речі до нерухомості, а саме посадка рослини (*implantatio*), мав своїм результатом принципово відмінні від *inaedificatio* правові наслідки, роблячи втрату самостійного права власності на висаджену в ґрунт рослину неворотною. Римський юрист Павел у 14-й книзі «Коментарів до Сабіна» зазначав із цього приводу: «Дерево, викопане з коренем і пересажене на чужу ділянку, залишається власністю колишнього власника доти, доки не вкорениться; коли ж пустить коріння, стає власністю господаря ділянки. Якщо воно знову буде вирване, то вже не повернеться до першого свого власника: адже очевидно, що, живлячись від чужої землі, воно стало іншим» (D. 41.1.26.1)[6].

Здається, римська правова система зобов'язана виникненням у ній згаданої девіації саме стосовно *inaedificatio* властивому їй традиціоналізму, який часто називають «консерватизмом римської юриспруденції», тобто прагненню не замінювати застаріле правове регулювання новим, а творчо реінтерпретувати існуючі норми позитивного права, адаптуючи їх до регулювання нових відносин або видозмінюючи їх за допомогою телеологічного тлумачення.

Цілком погоджуємось в інших відношеннях, цей метод створював певні незручності там і тоді, коли початковий вектор розвитку був заданий казуїстичною нормою, що з'явилася ще в архаїчний період буття римського права у Законах XII таблиць і базувалася на доктринальних передумовах, не близьких римському юридичному мисленню наступних століть.

Так само було і з обговорюваною нормою Законів XII таблиць, яка явно надихалася тим способом мислення про речове право, який зараз би назвали «теорією розділеної власності» і який, на думку багатьох авторитетних романістів, був притаманний римському праву архаїчного періоду, що було продемонстровано ними на прикладі зародження римського сервітутного права





тієї епохи[7]. Втім, як ми побачимо надалі, виправдання даної конструкції римські юристи прагматично знаходили в поясненнях, які зараз би назвали «економічним аналізом права», таким чином віддаючи данину практичній корисності на шкоду логічній узгодженості правових норм.

Цікаво, що цей специфічний спосіб мислення про наслідки *inaedificatio* проявляється і в деяких сучасних правових системах (Німеччина, Франція, ПАР) у вигляді допущення в певних межах «виживання» договірною застереження про утримання правового титулу на вмонтовану в нерухомість рухому річ у ситуації, коли приєднана річ може бути з відносною легкістю вилучена назад, попри маніфестоване в європейській цивілістичній традиції, починаючи з пандектної доктрини ХІХ ст., відкидання «теорії розділеної власності».

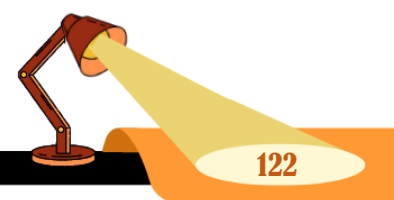
І знову ж таки, виправдання цьому знаходиться в площині «економічного аналізу права», міркування якого показують, що беззастережне визнання того, що приєднання рухомості до нерухомості тягне за собою втрату рухомою річчю якості самостійного об'єкта права, а отже, і припинення права власності та інших речових прав на неї, підриває кредит. Зокрема це відбувається тому, що загрожує дієвості договірною застереження про утримання правового титулу кредитором, а так само заставних забезпечень. Тим часом різноманітне обладнання, що підлягає прикріпленню до нерухомості з метою ведення певного бізнесу, у сучасній економіці часто купується в кредит.

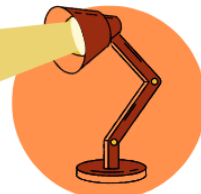
Визначення правових наслідків *inaedificatio* має важливе значення у тому випадку, якщо право власності на земельну ділянку та право власності на приєднану до неї рухому річ належали різним суб'єктам, оскільки для власника рухомої речі *inaedificatio* зазвичай обертається безповоротною втратою права власності.

Інакше кажучи, за загальним правилом, власник приєданого до землі рухомого майна не має права обґрунтовувати свою вимогу про повернення речі триваючим наявністю у нього права власності й навіть втратою речі поза своєю волею (наприклад, у результаті крадіжки або грабежу). У даному випадку втрата права власності ніяк не залежить від добровільної передачі володіння рухомою річчю іншій особі або ж її втрати поза волею, оскільки будівлі стають частиною земельної ділянки та власністю її господаря в результаті припису закону, що пов'язує саме такі наслідки з юридичним фактом *inaedificatio*.

У дисертації дослідника з Південної Африки Н. Л. Соно, присвяченій трансформації *inaedificatio* від права Стародавнього Риму до сучасного римсько-голландського права ПАР, міститься релевантна добірка фрагментів джерел римського права, що стосуються обговорюваної теми, яка *mutatis mutandis* (з урахуванням відповідних змін) і стане відправною точкою для нашого огляду[8].

Як справедливо зазначив згаданий автор, у римському праві для ілюстрації приєднання шляхом здійснення будівництва (*inaedificatio*) використовувалися





дві гіпотези. Гай пояснив першу гіпотезу наступним чином: якщо Тицій буде будинок на своїй землі з використанням будівельних матеріалів, що належать Луцію, правові наслідки даного факту полягають у тому, що Тицій стає власником будинку, оскільки він побудований на його земельній ділянці, незалежно від того, належали матеріали Луцію чи ні.

Друга гіпотеза передбачає, що якщо Тицій використовує свої власні матеріали для будівництва будинку на землі Луція, то цей останній стає власником будівлі, побудованої на його землі, попри те що матеріали, використані для будівництва, належали Тицію. Таким чином, принцип *superficies solo cedit* припускає, що все побудоване або прибудоване до землі стає власністю того, кому належить на праві власності ця земля.

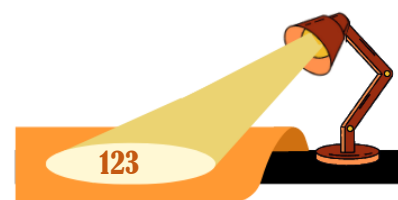
Римські юристи класичного періоду незмінно прихильно ставилися до зазначеного принципового підходу до *inaedificatio*, що знаходить відображення в цілій серії фрагментів Дигест. Наприклад, як зазначалося вище, Гай наполягав на тому, що якщо хтось звів будівлю з чужого матеріалу, він стає власником споруди, оскільки йому належить земельна ділянка[6].

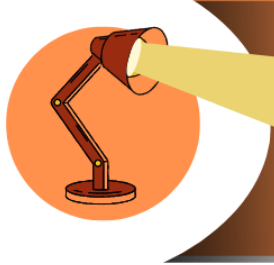
Ульпіан стверджував, що якщо підрядники будували будівлю на чужій землі з каміння, що належало їм, то каміння, яке включалося до складу споруди, негайно ставало власністю господаря земельної ділянки, на якій вони здійснювали будівництво[6].

Інший корифей римської юриспруденції, Павел, також наполягав на тому, що якщо відчужувач земельної ділянки домовився з набувачем, що право власності на земельну ділянку передається без права на розташовані на ній споруди, то таке договірне застереження не має юридичного значення в тому випадку, коли в результаті відбулася *traditio* земельної ділянки з розташованими на ній спорудами. Це пояснюється тим, що права на будівлі, які за своєю природою є складовою частиною права на землю, будуть передані разом із правом на земельну ділянку. Втім, дане положення договору не можна вважати нікчемним, якщо розуміти його таким чином, що відчужувач зобов'язується звільнити ділянку від споруди до її передачі набувачеві.

Відповідно, із наведених текстів можна зробити висновок, що римське право розглядало власника земельної ділянки як власника всього, що було прикріплено до цієї ділянки на постійній основі.

Принцип *superficies solo cedit* також застосовувався до речей, що знаходяться всередині об'єктів нерухомості. За словами Лабейона, речі, що знаходяться всередині нерухомих споруд, загалом є невід'ємною частиною будівлі, до якої вони прикріплені. Отже, вони починають належати власнику нерухомості за умови, що вони розміщені в будівлі або іншій споруді для постійного користування. Це означає, що, навпаки, речі, які знаходяться там з метою їхнього тимчасового використання, не можуть вважатися елементами, що





належать будівлі. Лабенон стверджував у зв'язку з цим, що тимчасово розміщені в будівлі труби не вважатимуться частиною будівлі, оскільки їх можна було б вважати такою лише в тому разі, якби вони були розміщені там постійно [6].

На підставі тлумачення цього уривка можна зустріти думку, що за римським правом умовами для визнання *inaedificatio* такою, що відбулася, були, по-перше, об'єктивне призначення речі, а по-друге — надана приєднаній до будівлі речі особою, яка здійснила приєднання, основна функція служити цій будівлі на постійній основі (*perpetui usus causa*), інакше кажучи — спрямованість її волі в момент приєднання.

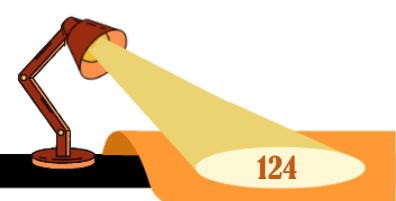
Втім, видається, що решта присвячених цій темі фрагментів текстів римських юристів явно свідчать про те, що домінуючий погляд римської юриспруденції на цю проблему полягав в об'єктивації значення міцності фізичного зв'язку приєднаної речі з головною, а намір особи, яка здійснила приєднання, не мав значення для визнання наявності *inaedificatio* як юридичного факту.

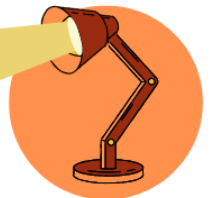
Ще одним критерієм приєднання рухомості до нерухомості, що відбулося в юридичному сенсі, за римським правом було те, що споруди, заглиблені в земну поверхню, становили частину будівлі, навіть якщо вони не були прикріплені до будівлі. Ульпіан писав з цього приводу наступне: «...встановлено, що приналежними до будівель є олов'яні резервуари, з яких за допомогою труб подається вода, колодязі, кришки від колодязів, крани водопровідних труб, спаяні свинцем (або які містяться в землі, хоча б і не будучи закріпленими)».

І навпаки, ті пристосування, які знаходилися на поверхні землі, не могли розглядатися як такі, що становлять частину земельної ділянки, не будучи ні прикріпленими до будівлі, ні заглибленими в землю. У зв'язку з цим Яволен зазначав: «Хлібні комори, які зазвичай складаються з дошок, належать будівлям, якщо палі, що їх підтримують, закопані в землю; а якщо вони знаходяться на поверхні землі, то включаються до числа речей, видобутих із землі та зрубаних (тобто кваліфікуються як рухомі речі). Черепиця, яка ще не покладена на дахи будівель, хоча б вона заради їхнього покриття була піднесена до них, зараховується до видобутого із землі та зрубаного»[6].

Сцевола ілюстрував дану позицію наступним прикладом: якщо Тицій побудує на землі Сея здатну до переміщення споруду з дерев'яних дошок, то, за словами Сцеволи, той факт, що вона не відповідає критерію для визнання її частиною земельної ділянки (оскільки розташовується на поверхні землі, не будучи з нею пов'язаною), означає, що згадана споруда не стала власністю Сея [9].

Це міркування вказує на те, що, за уявленнями римських юристів, для визнання споруди частиною капітальної будівлі або земельної ділянки вона має бути або покрита землею, або заглиблена в неї. На думку М. Л. Соно, даний критерій завжди можна вважати корисним визначальним фактором для





кваліфікації споруди як постійної, особливо коли оспорюється факт кріплення споруди до будівлі.

Не заперечуючи дану точку зору, водночас слід враховувати, що навіть заглиблення в землю не робить рухому річ частиною нерухомості, якщо вона з погляду звичайних поглядів за природою своєю для цього не призначена. Ульпіан спеціально зазначав з цього приводу: «Багато чого закопано і (попри це) не належить ділянці або віллі, наприклад, посудини для вина (*dolia*), преси для винограду (*torcularia*), оскільки вони швидше є обладнанням для господарства (*instrumentum*), хоча б і були з'єднані зі спорудою»[9].

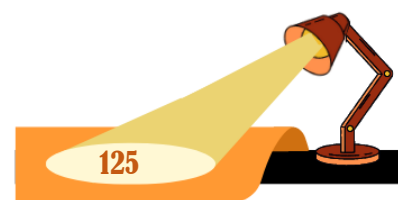
Лабеон і Сабін стверджували, що у випадку, якщо сусід прибудував щось до чужої стіни, то ця споруда належить будівельнику. Однак Прокул наполягав на тому, що дана споруда належить тільки власнику стіни на підставі принципу, згідно з яким усе, що побудовано на чийсь землі, стає його власністю. Точка зору Прокула була підтримана Помпонієм [6].

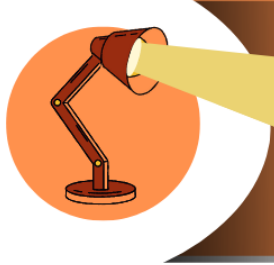
Із цієї дискусії можна зробити висновок, що римські юристи розходилися у поглядах щодо сфери дії принципу *superficies solo cedit*. Деякі з них дотримувалися точки зору, згідно з якою об'єкти, побудовані на чийсь землі, не завжди належать власнику землі, тоді як інші трималися думки, що все побудоване на земельній ділянці завжди належить її власнику. Втім, можливо, тут просто зіткнулися два тлумачення згаданого принципу. Прибудова до чужої стіни явно стояла основою на земельній ділянці, яка належала її будівельнику. З цієї точки зору згаданий принцип диктував необхідність визнання її частиною саме цієї земельної ділянки. На інший погляд, будучи міцно приєднаною одним боком до будівлі, розташованої на сусідній ділянці, вона, згідно з іншим тлумаченням того ж принципу, приростала до цієї сусідньої будівлі, а отже, ставала частиною сусідньої земельної ділянки, частиною якої вже була ця будівля.

Так чи інакше, очевидно, що, згідно з панівним у доктрині римського права поглядом, правило *superficies solo cedit* поширювало свою дію на прикріплення до земельної ділянки як будівель, так і рухомих речей на постійній основі.

Водночас римське право передбачало і різні способи захисту, доступні власнику матеріалів, використаних для зведення споруди на чужій земельній ділянці або в будівлі. З цього приводу в джерелах римського права можна знайти нижченаведені вказівки.

Д. 41.1.7.10. Гай у 2-й книзі «Повсякденних справ, або Золотих»: «Однак же і той, чий матеріал був використаний у будівництві, не перестає з цієї причини бути його власником. Але поки що він не може ні віндикувати його, ні пред'явити щодо нього позов про пред'явлення предмета спору (*actio ad exhibendum*), внаслідок Закону XII таблиць, яким постановляється, щоб ніхто не примушувався до видачі включеної у свою споруду чужої балки, але надавав у





подвійному розмірі її вартість. А найменуванням “балка” (*tignum*) у даному випадку позначаються всі будівельні матеріали. Отже, якщо з якої-небудь причини споруда буде зруйнована, то господар матеріалу зможе пред'явити віндикаційний позов та позов про пред'явлення предмета спору».

Види можливих засобів правового захисту залежали від обставин кожної справи. Наприклад, коли Луцій побудував на своїй землі будівлю з матеріалів Тиція, правова позиція забудовника залежала від того, чи мало місце з його боку розкрадання зазначених матеріалів. Отже, якщо Луцій украв матеріали у Тиція, він був би притягнутий до відповідальності за крадіжку відповідно до Законів XII таблиць у розмірі подвійної вартості вкраденого.

Ульпіан у 37-й книзі «Коментарів до едикту» так пояснював цю конструкцію: «Закон XII таблиць не дозволяє ні виймати вбудовану в будівлю або включену у виноградник крадену балку, ні віндикувати її: закон передбачливо це встановив, щоб під цим приводом ні будівлі не руйнувалися, ні обробіток виноградників не порушувався. Але проти того, хто викритий у тому, що вмонтував цю балку, він надає позов у подвійному розмірі вартості балки» (D. 47.3.1) [6].

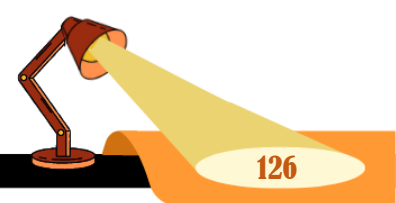
Для стягнення подвійної вартості матеріалів, використаних для будівництва на чужій землі, їх власник був уповноважений на спеціальний позов — *actio de tigno iuncto*, принаймні проти викрадача та його спільників. Це, однак, не виключало і віндикацію, спрямовану проти правопорушника як *fictus possessor* (фіктивного володільця), роблячи, таким чином, *actio de tigno iuncto* у римському праві класичного періоду суто штрафним позовом, що кумулятивно конкурував з іншими позовами потерпілого, як це було і з позовом про викрадення (*actio furti*) у римському праві тієї ж епохи.

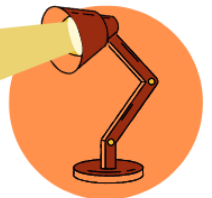
У тому випадку, якщо Луцій будував зі своїх власних матеріалів на землі Тиція, його правове становище залежало від того, діяв він добросовісно чи ні. Відповідно, якщо він здійснював будівництво недобросовісно (знаючи, що земля належить Тицію), правова кваліфікація даної ситуації полягала б у тому, що Луцій здійснив дарування своїх матеріалів Тицію.

Так чи інакше, але відправною точкою для суджень римської юриспруденції з даного питання була теза про те, що власник матеріалів за таких обставин, за загальним правилом, не перестає бути їх власником. Проте його право власності переходить у певний «сплячий» стан, оскільки норма Законів XII таблиць передбачала: хоча власник матеріалів не втрачає своє право власності, він тим не менш не може вимагати відокремлення матеріалів від будівлі, поки вона стоїть.

При формулюванні обговорюваної норми Законів XII таблиць римський законодавець використовував для позначення матеріалів термін *tignum*, що буквально означає балку або крокву, але телеологічне тлумачення цієї казуїстичної норми юристами поширило її дію на всі будівельні матеріали.

У зв'язку з цим Павел у 21-й книзі своїх «Коментарів до едикту» стверджував: якщо *tignum* було приєднано до чужого будинку, власник використаного при





будівництві матеріалу не має права віндикувати цей матеріал на підставі згаданої норми Законів XII таблиць у добросовісного забудовника (D. 6.1.23.6).

Сенс обговорюваної норми полягає в тому, що римський законодавець таким чином прагнув запобігти знесенню будинків на тій підставі, що вони побудовані з чужих матеріалів. За його задумом, право власності власника матеріалів у даній ситуації продовжувало перебувати в «сплячому» стані, «прокидаючись» лише в ситуації руйнування будівлі, коли окремі балки зі зруйнованої споруди знову набували статусу об'єкта права.

Особливість концепції «сплячого» права полягає в тому, що воно не могло бути припинене навіть дією набувальної давності просто тому, що власник земельної ділянки з будинком не володів конкретною річчю зі складу використаних на зведення будинку в цілому будівельних матеріалів. Він мав намір володіти (*animus possidendi*) будинком у цілому, а не окремими балками чи камінням, що становили стіни та перекриття будинку як його елементи (складові частини).

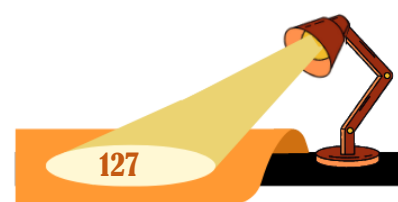
Характерними в цьому сенсі є наступні судження римських юристів:

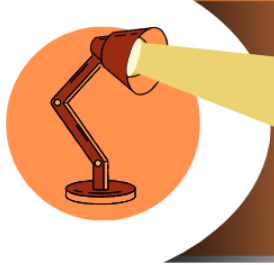
D. 6.1.23.7. Павел у 21-й книзі «Коментарів до едикту»: «Також якщо хто-небудь на своїй ділянці вибудував будинок із чужого каміння, то він може віндикувати будинок, але власник каміння зможе їх віндикувати після того, як будинок розібрано, навіть якщо будинок зруйновано після закінчення строку набувальної давності для добросовісного володільця, що ним володів; адже за набувальною давністю набуваються не окремі камені, а будинок у цілому». D. 41.1.7.11. Гай у 2-й книзі «Повсякденних справ, або Золотих»:

«Правильно запитується: якщо цю споруду продав той, хто побудував, і вона, ставши за давністю власністю покупця, була потім зруйнована, то чи має все ще власник матеріалу право на віндикацію? Причина сумнівів полягає в питанні: чи будуть тим самим, що будівля в цілому набута за давністю, набуті також окремі речі, з яких складалася будівля? Це не вважається правильним».

При описі цієї конструкції «сплячого права» доводиться визнати, що йдеться про своєрідний поділ власності між власником нерухомості та власником вмонтованого в неї каменю або балки. Це підриває тезу відомого італійського романиста В. Аранджіо-Руїца про те, що ідея абсолютності римського права власності була несумісною з «горизонтальним» поділом даного права на власність на земельну ділянку та власність на зведену на ній споруду[10].

Стосовно будівель і споруд це правда, але якщо мати на увазі, що за римським правом будівля є не чим іншим, як складовою частиною земельної ділянки, а використані при її зведенні чужі матеріали продовжують вважатися власністю тих, кому належали до будівництва (хоча вони і позбавлені до певного часу можливості їх віндикувати), то можна сказати, що поділ права власності все-





таки відбувся. Хоча він і постає в іншій конфігурації, ніж зазвичай мислиться юристами як «горизонтальний» поділ на земельну ділянку та будівлю або як «поверхова власність».

У розглянутому випадку ми маємо справу зі структуруванням відносин власності «за принципом багаточаровості», оскільки одна і та сама рухома річ одночасно належить і власнику цієї рухомої речі, і власнику нерухомості як частина (елемент) останньої. При цьому вона залишається об'єктом права власності першого власника, попри те що це право не може бути ним здійснене, поки рухома річ залишається деталлю споруди.

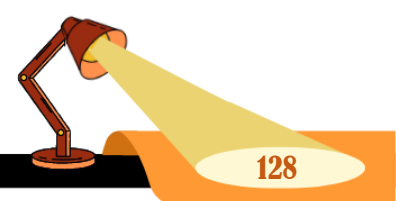
Якщо описувати дане співвідношення в категоріях догматичної конструкції сучасної цивілістики, можна сказати, що тут ми маємо справу з колізією прав, при якій власник вмонтованої в нерухомість рухомої речі має поступитися праву власності на нерухомість. Через це він опиняється в становищі *dominium sine re* (власність без речі), подібно до власника, який втратив володіння і для якого вплив строк позовної давності за віндикацією у тих правових системах, де такий вплив давності, поєднаний із втратою можливості захисту свого права, не є тотожним, проте, втраті самого права власності.

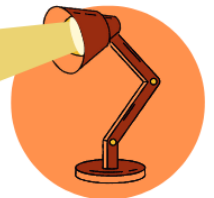
Тим не менш, римські юристи не були одностайними у своїх поглядах на положення Законів XII таблиць про те, що власник використаних при будівництві матеріалів не може вимагати їх відокремлення від будівлі, в яку вони вмонтовані, поки ця будівля ще стоїть.

З одного боку, Ульпіан стверджував, що власнику матеріалів, який використав їх для будівництва на чужій земельній ділянці, якою він володів добросовісно, має бути дозволено прибрати побудовану ним будівлю за умови, що це не завдасть шкоди власнику даної ділянки. У 17-й книзі «Коментарів до едикту» він писав: «Юліан у 6-й книзі дигест пише: якщо я звів споруду на чужій ділянці, добросовісним покупцем якої я був, але звів споруду в той час, коли вже знав, що земля чужа, то давайте розглянемо, чи не є марною для мене ексцепція? І хіба що хтось скаже, що мені принесе користь заперечення про загрозу шкоди (*de damno sollicito*). Але я вважаю, що тут ця ексцепція марна: адже я не повинен був будувати на завідомо чужій ділянці. Але має бути дозволено (володільцю. — А. Р.) без шкоди для власника земельної ділянки звільнити її від споруди, яку він звів» (D. 6.1.37)[6].

З іншого боку, Цельс вважав, що такий підхід є припустимим лише у тому разі, якщо власник землі не бажає компенсувати понесені власником матеріалів витрати, і тільки за умови, що деконструкція будівлі не призведе земельну ділянку до стану гіршого, ніж той, у якому вона перебувала за відсутності даної споруди.

В ході багатовікового розвитку, витоком якого стала поява в прийнятих у 451 р. до н. е. Законах XII таблиць казуїстичної норми, що регулює наслідки

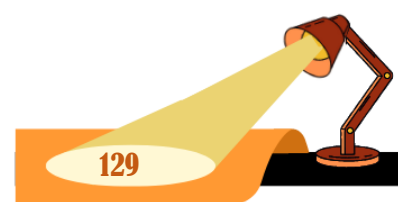


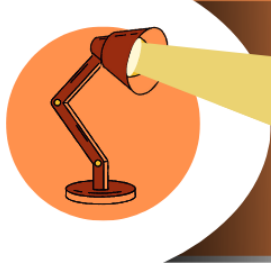


вмонтовування чужої балки в споруду, а підсумком — її телеологічне тлумачення в римському праві класичного періоду стосовно будь-яких матеріалів і з урахуванням добросовісності забудовника або його обізнаності про справжню належність матеріалів, в «Інституціях Юстиніана» (що з'явилися майже через тисячу років після Законів XII таблиць) ми знаходимо такий опис правового регулювання, що діяло на той період: Inst. Just. II. 29: «Якщо хто-небудь зведе на своїй землі споруду з чужого матеріалу, то він же вважається власником споруди, оскільки всі споруди як речі приєднані поступаються землі як речі головній. Хоча і той, хто був власником матеріалу, не перестає бути таким, але він, однак, не вправі ні віндикувати цей матеріал, ні вчинити позов про пред'явлення (*actio ad exhibendum*) через існування норми Законів XII таблиць, яка приписує, що нікого не можна примусити витягти чужу балку, вбудовану в будівлю, але що можна змусити заплатити її подвійну вартість за позовом про вбудовану балку (*actio de tigno iuncto*) (притому що словом *tignum* позначається будь-який матеріал, використаний для будівництва). Це приписано для того, щоб не виникало необхідності руйнувати будівлі. Але якщо з якоїсь причини споруда зруйнується, власник матеріалу, якщо він раніше не витребував належну йому в подвійному розмірі вартість матеріалу, зможе і віндикувати його, і вимагати за допомогою позову про пред'явлення». Inst. Just. II. 30: «З іншого боку, якщо хтось побудує будинок на чужій землі зі свого матеріалу, будинок належатиме тому, чия земля. Але в цьому разі власник матеріалу втрачає своє право власності, оскільки вважається, що матеріал був відчужений за його волею, якщо він, звісно, знав, що здійснював будівництво на чужій землі. З цієї причини він навіть у разі руйнування будинку не зможе віндикувати матеріал. Ясно встановлено, що якщо власник земельної ділянки зажадає від володіючого забудовника визнати цей будинок своїм, але не відшкодує відповідачу ціну матеріалу та сплачену будівельникам найману плату, то позивача можна усунути запереченням про наявність у нього злого умислу (*exceptio doli*), якщо тільки забудовник був добросовісним володільцем. Адже забудовнику, який знав про належність земельної ділянки іншій особі, можна протиставити репліку щодо його вини в тому, що він необачно будував на тій земельній ділянці, про яку розумів, що вона чужа».

Римське право проводить розрізнення між, з одного боку, *partes* (компонентами речі), які не розглядаються як окремі індивідуальні речі і які, отже, приєднуються до основної речі, та, з іншого боку, окремими речами, які не є частиною головної речі (не будучи з нею пов'язані фізичним зв'язком), а просто їй служать, і тому в текстах римського права говориться, що ці приналежності головної речі «належать».

За римським правом при передачі права власності на нерухомість покупцеві або легатарію приналежності за замовчуванням слідували за нею, якщо інше не





було передбачено договором. Поняття приналежності використовувалося здебільшого як інструмент інтерпретації, тобто за замовчуванням вважалося, що продавець і покупець домовилися про їх продаж також. Приналежності належали нерухомості, не будучи її частиною, будучи рухомими речами, призначеними їх власником постійно бути з його земельною ділянкою.

Таким чином, у римському праві приналежності, як правило, залишалися самостійними рухомими речами, і щодо них не йшлося про *accessio*. Призначення власником своєї рухомої речі для служіння земельній ділянці не являло собою ні позбавлення цієї речі якості самостійного об'єкта прав, ні, відповідно, первісного способу набуття права власності.

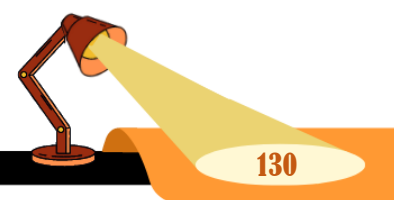
У той час як приєднання до земельної ділянки призначеної для служіння їй рухомої речі завжди перетворювало її на частину нерухомості, це правило не мало відношення до приналежностей. Лише той, хто був власником і земельної ділянки, і функціонально незалежної від неї рухомої речі, міг призначити її для служіння земельній ділянці. Отже, не було необхідності обговорювати питання про первісне набуття приналежності.

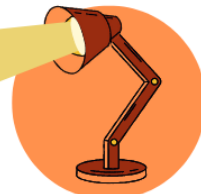
З плином часу, ймовірно з періоду Середньовіччя, приналежності, як не дивно, стали розглядатися як нерухомі. Цю юридичну фікцію вважали необхідною для пояснення того, чому в обороті приналежності слідували долі земельної ділянки.

У текстах римських юристів розрізняються питання про те, в яких випадках рухоме майно стає частиною земельної ділянки, і зовсім інші питання про те, коли рухоме майно, що використовується на земельній ділянці або в будівлі, має розглядатися як нерухоме майно, оскільки воно якимось чином служить землі або будівлі. Цей підхід відображає розмежування, що існувало в римському праві, між *accessio* в сенсі приєднання рухомості до нерухомості та наданням рухомим речам статусу *instrumentum fundi* або *tabernae* (об'єктів, що належать землі або таверні).

Спроби пандектистів XIX століття примирити дві систематики виявилися безплідними, оскільки не враховували різницю в підходах. Розглядаючи ключ і замок як єдине ціле, вважаючи надгробний монумент частиною могили, римляни не визнавали настільки ж істотним зв'язок книжкової шафи з книгами, декоративних статуй з будинком, інвентарю з ділянкою. Побічна річ слідує долі головної, тільки якщо на неї поширюється волевиявлення розпорядника. Інтерпретація ж волі суб'єкта виходить зі ступеня природної залежності однієї речі від іншої».

Втім, не можна не зазначити, що змішуванню згаданих категорій явно сприяє той факт, що сторонам договору ніщо не заважає домовитися про відчуження нерухомості з вилученням із неї не тільки тієї рухомої речі, яка не є її складовою частиною, а й навіть окремої, безсумнівно складової, її частини





(наприклад, дверей або ванни), яка в результаті відокремлення від нерухомості набуває самостійного буття як рухома річ. Якщо передбачене договором вилучення на момент *traditio* (передачі) нерухомості набувачеві не відбудеться, то наслідки будуть тими самими, які описані Павлом у 74-й книзі «Коментарів до едикту», відповідний фрагмент якої наводиться у тексті D. 44.7.44 [6].

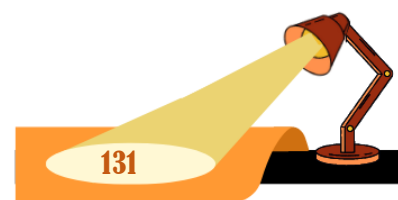
За твердженням голландського компаративіста Л. П. В. ван Влієта, у джерелах нашого пізнання римського права немає жодних згадок про те, що надання власником рухомій речі призначення служити нерухомості означає її *accessio* і, отже, можливість зміни власника при незбігу фігур власника приєднуваної та головної речей. На його думку, якби таке призначення рухомості мало своїм юридичним результатом *accessio*, воно б спеціально згадувалося у цій якості в римських текстах, присвячених *accessio*. Проте жодного подібного тексту не виявляється. Навпаки, тексти, що стосуються приналежностей, припускають, що *paterfamilias* або *dominus* (у даному контексті обидва найменування однаково вказують на власника рухомого майна) здатний перетворювати речі на приналежності за призначенням[11].

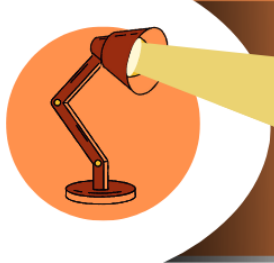
Втім, це твердження голландського вченого слід сприймати *cum grano salis* (із дрібкою солі / скептично) з урахуванням того, що, хоча поширення режиму складової частини нерухомості на рухому річ стосовно земельної ділянки насправді було можливе лише в результаті фізичного її до неї приєднання, деякі рухомі речі могли стати складовою частиною нерухомості і без фізичного зв'язку з нею, якщо набували функції служіння певній будівлі (яка, у свою чергу, була частиною земельної ділянки) як єдине і постійне своє призначення. Ульпіан у 32-й книзі «Коментарів до едикту» зазначав з цього приводу:

«До ділянки не належить нічого, що б не спиралося на землю; до споруд же — слід це знати — належить багато чого, що не прикріплено до споруд, як, наприклад, засуви, ключі, замки».

Логічним висновком із цього міркування буде те, що встановлення чужих дверей із замком у власний будинок матиме ті самі правові наслідки для її власника щодо ключа та засува від цього замка, що і щодо самих дверей та вмонтованого в них замка, тобто *accessio*. Хоча зв'язок нерухомості з ключем та засувом — суто функціональний, на відміну від відносно міцного фізичного зв'язку будівлі (а отже, і земельної ділянки, на якій вона розташована) з оснащеними замком дверима. Тим часом наслідки *accessio* дверей обговорюються Юліаном у фрагменті 6-й книги його «Коментарів до Мініція»

Висновок. Правові наслідки приєднання рухомого майна до земельної ділянки в більшості сучасних систем і в римському праві ґрунтуються на балансі між економічною доцільністю та захистом права власності. Як зазначає Л. ван Вліт, головною метою тут є збереження нової вартості, створеної в результаті будівництва, та захист довіри третіх осіб до цілісності об'єкта нерухомості.





Римська юриспруденція, попри поширені міфи про її виключний консерватизм, демонструвала гнучкий підхід до цього питання. Заборона на ввіндикацію (вitreбування) вмонтованих матеріалів, зафіксована ще в Законах XII таблиць та прокоментована Ульпіаном (D. 47.3.1), прямо відображала публічний інтерес: не допускати руйнування будівель та виноградників заради окремих складників. Це фактично відповідає сучасним принципам економічного аналізу права, де пріоритетом є цілісність господарського об'єкта.

Водночас римське право захищало лише добросовісних забудовників. Якщо ж особа використовувала чужий матеріал завідомо зловмисно (*dolus*), вона розглядалася як фіктивний володілець (*fictus possessor*), проти якого могли бути застосовані суворі позови. Власник матеріалів у таких випадках мав право на позов у подвійному розмірі вартості балки (*actio de tigno iuncto*).

Ключовим досягненням римлян став баланс інтересів: власник матеріалів не втрачав свій титул назавжди. Його право власності переходило у стан «спокою» і могло бути реалізоване знову, якщо будівля з часом руйнувалася або розбиралася. При цьому добросовісний набувач нерухомості не міг захиститися набувальною давністю щодо окремих матеріалів, оскільки його воля була спрямована на володіння будинком у цілому, а не його компонентами. Таким чином, римське право забезпечувало стабільність цивільного обороту, водночас зберігаючи пієтет перед абсолютним характером права власності.

Література:

1. Латинсько-український юридичний словник / уклад. : М. С. Бурбело [та ін.] ; за ред. В. С. Гірняка. Київ : Право, 2012. 424 с.
2. Підпригора О. О., Харитонов Є. О. Римське право : довідник. Київ : Юрінком Інтер, 2009. 852 с.
3. Sanfilippo C. *Istituzioni di diritto romano*. Napoli: Jovene, 1938. 354 p.
4. Franciosi G. *Corso istituzionale di diritto romano*. Napoli : Jovene Editore, 1992. 512 p.
5. Plisecka A. Accessio and specificatio reconsidered. *The Legal History Review*. 2006. Vol. 74, no. 1–2. P. 43–57.
6. Підпригора О. О. Римське приватне право : підручник. Київ : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. С. 214.
7. Grosso G. *Problemi generali del diritto attraverso il diritto romano*. Torino : G. Giappichelli, 1948. 245 p.
8. Sono N. L. Development of the law regarding inaedificatio: A constitutional analysis : Master of Laws Thesis. Stellenbosch University, 2014. 88 p. URL: <https://scholar.sun.ac.za/handle/10019.1/86307> (дата звернення: 07.04.2026).
9. Дигести Юстиніана. *Digesta Iustiniani / recognovit Th. Mommsen*. Berolini : Apud Weidmannos, 1954. Vol. 2. D. 41.1.60.
10. Arangio-Ruiz V. *Istituzioni di diritto romano*. 14 ed. Napoli : Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1960 (rist. 1981). 580 p.
11. Van Vliet L. P. W. Accession of Movable to Land: II. *Edinburgh Law Review*. 2002. Vol. 6, no. 2. P. 199–216.

