

ЧЕРНОП'ЯТОВ С. В.,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри права

*(Вищий навчальний приватний**заклад «Дніпровський гуманітарний**університет»)*

УДК 347.2 + 349.414

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.3.1.16>**ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВІДНОСИНАХ ЕМФІТЕВЗИСУ: УКРАЇНСЬКІ НОВЕЛИ ТА ЄВРОПЕЙСЬКІ ТРАДИЦІЇ**

У статті ідентифіковано важливу проблему, яка має теоретичне та правозастосовче значення, так само як і значний вплив на захист прав власників земельних ділянок, щодо яких встановлено емфітевзис. Суть проблеми полягає у питанні, чи є розірвання договору емфітевзису (припинення емфітевзису) належним способом захисту прав власника земельної ділянки, зокрема у випадку несплати емфітевтичних платежів. Артикуляція та актуалізація проблеми пов'язана із висновком про неналежність цього способу захисту висловленого Верховним Судом у січні 2025 року (справа № 390/25/22). Цей висновок істотно обмежує можливості захисту прав та законних інтересів власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису, є дискусійним та контроверсійним. Це актуалізує теоретичну рефлексію способів захисту власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису саме у світлі висновку Верховного Суду. Наукова рефлексія цього питання можлива за кількома методологічними напрямками. В цій роботі обрано порівняльно-правовий напрям; об'єктом порівняльного дослідження обрано національне право європейських країн. Дослідженням встановлено, що спосіб захисту прав власника земельної ділянки шляхом припинення відносин емфітевзису та повернення майна власникові був передбачений ще у римському приватному праві; він зберігся у приватному праві всіх європейських країн, в яких зберігся інститут емфітевзису. Підставами його застосування в усіх юрисдикціях є несплата емфітевтичних платежів; а в деяких країнах – також і інші порушення емфітевти. Отже, європейська правова традиція свідчить, що речово-правовий характер емфітевзису не є перешкодою для застосування такого способу захисту прав власника як припинення емфітевзису, у т.ч. формалізованого як розірвання договору емфітевзису; а також про те, що емфітевзис не автономізується від договору, яким він встановлений, та поділяє його юридичну долю.

Ключові слова: *речові права, емфітевзис, спосіб захисту, припинення емфітевзису, римське приватне право, європейське приватне право.*

Chernopiatov S. V. Landowner's rights protection in emphyteutic relations: Ukrainian developments and European traditions

The article identifies a significant issue with both theoretical and practical implications, as well as a considerable impact on the protection of the rights of landowners whose plots are subject to emphyteusis. The core of the issue lies in the question of whether the termination of an emphyteusis agreement (i.e., the cessation of the emphyteutic right) constitutes an appropriate legal remedy for the landowner, particularly in cases of non-payment of emphyteutic rent. The articulation and relevance of this problem are linked to a legal opinion of the Supreme Court



(January 2025, Case No. 390/25/22), which stated that such a remedy is inappropriate. This legal opinion significantly limits the available means of protecting the rights and legitimate interests of landowners in emphyteutic relations. It is both controversial and debatable, thus prompting theoretical reflection on the legal remedies available to landowners in the context of emphyteusis, particularly in light of the Supreme Court's legal opinion. This scholarly reflection can be approached through various methodological frameworks. The present study adopts a comparative legal approach, selecting the national law of European countries as its object of analysis. The research demonstrates that the termination of emphyteusis and the restitution of the property to the landowner has been recognized as a remedy since Roman private law, and it has been preserved in the private law systems of all European jurisdictions where emphyteusis as a legal institution continues to exist. In all these jurisdictions, the grounds for applying such a remedy include the non-payment of emphyteutic rent, while in some countries, other breaches by the emphyteuta also justify termination.

Thus, the European legal tradition confirms that the proprietary nature of emphyteusis does not preclude the application of termination as a remedy for protecting the landowner's rights, including termination formalized as the termination of the emphyteusis agreement. Furthermore, it affirms that emphyteusis is not legally autonomous from the contract by which it was established and shares its legal fate.

Key words: *real rights, emphyteusis, legal remedy, termination of emphyteusis, Roman private law, European private law.*

Вступ. 20 січня 2025 року Об'єднана палата Касаційного цивільного суду Верховного Суду (далі – **ОП КЦС ВС**) ухвалила постанову у справі № 390/25/22 [1]. У ній **ОП КЦС ВС** виклала висновки щодо застосування норм права з питання належного способу захисту прав власника у випадку несплати емфітевтичних платежів. Висновок зводиться до неналежності вимоги про розірвання договору емфітевзису та про належність вимоги про стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі.

ОП КЦС ВС зазначила:

– по своїй суті емфітевзис – це речове, довгострокове, відчужуване та успадковуване право володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис є правом абсолютним, не просто речовим правом на земельну ділянку, а одним із найбільш міцних прав після права власності. Емфітевзис постає в історії приватного права та цивілістичній доктрині як найбільш повне обмежене речове право на сільськогосподарські землі, поступаючись у цьому аспекті лише праву власності. Емфітевзис як речове право на чуже майно стає відносно самостійним і незалежним від договору, яким він встановлений;

– тлумачення статті 412 ЦК України та частини дев'ятої статті 102-1 ЗК України дає підстави для висновку, що емфітевзис, як один із найбільш міцних речових прав після права власності, може бути припинений за рішенням суду та лише у випадках і з підстав, встановлених законом;

– підстави припинення речових прав на чуже майно спеціально визначаються лише законом та є вичерпними для емфітевзису. Зокрема, для емфітевзису це слідує з положень статті 412 ЦК України, яка не допускає встановлення підстав припинення цього речового права договором чи підзаконним нормативно-правовим актом;

– загальні умови та підстави розірвання договору, які визначені у главі 53 ЦК України, зокрема, у разі істотного порушення договору другою стороною (частина друга статті 651 ЦК України), як і загальні підстави припинення права користування земельною ділянкою, які визначені у статті 141 ЗК України, не можуть застосовуватися для встановлення наявності підстав для припинення емфітевзису, як права речового, якщо інше прямо не передбачено законом для емфітевзису;



– самостійність і незалежність емфітевзису від договору, яким він був встановлений, зумовлює ще одну особливість – існування емфітевзису як речового права може бути уражене лише недійсністю такого договору, розірвання ж його наслідків у вигляді припинення емфітевзису не матиме;

– належним способом захисту прав особи у зв'язку з несплатою за користування земельною ділянкою по договору про встановлення емфітевзису є стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі (пункт 5 частини другої статті 16 ЦК України).

Такий висновок **ОП КЦС ВС** істотно обмежує можливості захисту прав та законних інтересів власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису, є дискусійним та контроверсійним, як в частині власне висновку, так і його обґрунтування, яке зачіпає доволі фундаментальні питання цивілістики. Це актуалізує теоретичну рефлексію способів захисту власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису. Зазначені питання ще не розроблялися в контексті наявності висновку **ОП КЦС ВС**.

Постановка завдання. У цій роботі це питання буде досліджено за допомогою порівняльного методу – шляхом з'ясування, як у позитивному праві європейських країн вирішується питання про способи захисту власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису у випадку порушень з боку емфітевти. Обрання саме цього об'єкта застосування порівняльного методу зумовлена: генетичною спорідненістю європейського приватного права (включно із правом України) із римським приватним правом, в якому виник емфітевзис; відповідно, генетичним зв'язком європейського приватного права та українського приватного права як його частини; аксіологічною спорідненістю європейського права та українського права; євроінтеграційними прагненнями та цінностями України.

Метою статті є з'ясувати, які способи захисту прав власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису передбачає позитивне право європейських країн; а саме – чи передбачає позитивне право європейських країн такий спосіб захисту прав власника земельної ділянки у відносинах емфітевзису як припинення емфітевзису; які підстави та умови застосування такого способу захисту.

Автор принагідно зазначає, що основні положення цього дослідження він доповів на VI Всеукраїнської наукової конференції «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (17 квітня 2025 року, м. Хмельницький, Хмельницький національний університет); тези доповіді опубліковані: Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу : зб. тез доповідей VI Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2025 р. (м. Хмельницький). Хмельницький : ХНУ, 2025. 240 с. С. 217–221.

Результати дослідження. Сучасний інститут емфітевзису походить із римського приватного права. Власник (*dominus*) мав право на припинення емфітевзису (*emphyteusis*) у випадку несплати емфітевтою плати за користування ділянкою (ренти (чиншу), відомої також як *vectigal*, *pensio*, *canon*, *reditus*). Достатня тривалість несплати становила три роки (два роки – щодо церковних земель) [2, с. 76–79; 3, с. 163]. К. Лоський вказує, що «емфітевзис касувався», зокрема, «позбавленням емфітевти його прав через судовий вирок на підставі порушення ним своїх обов'язків: погіршення ґрунту, невиклати чиншу впродовж 3-х /або 2-х/ років, невиклати податків упродовж 2-х років, продажу емфітевзису без оповіщення про це власника; у всіх цих випадках власник мав право на позов про позбавлення емфітевти його права */privatio/*» [2, с. 79]. Отже, і порушення, не пов'язані із сплатою емфітевтичних платежів, могли бути підставою для припинення емфітевзису.

Приватне право сучасних європейських країн, які зберегли інститут емфітевзису (таких відносно небагато, і переважна більшість із них належать до романської групи континентального права), в цілому, наслідують ці положення римського права щодо припинення емфітевзису. При цьому варто наголосити, що в більшості аналізованих джерел емфітевзис так чи інакше віднесено саме до речових прав.

Так, відповідно до ст. 972 Цивільного кодексу Італії, власник може вимагати повернення ділянки у випадку несплати емфітевтичних платежів протягом двох років, а також



і у випадках, коли емфітевта погіршує стан землі або не виконує обов'язків щодо її поліпшення [4].

Кодекс сільського господарства та риболовства Франції (стаття L451-5) надає власнику право вимагати розірвання емфітевзису в судовому порядку у випадку несплати емфітевтичних платежів протягом двох років, якщо досудові претензії не мали ефекту. Іншими підставами розірвання договору емфітевзису є завдання емфітевтою істотної шкоди майну, а також взагалі – невиконання умов договору емфітевзису [5].

Відповідно до Цивільного кодексу Квебеку¹, власник має право на розірвання емфітевзису та повернення йому нерухомості у таких випадках: (1) якщо емфітевта допускає погіршення стану нерухомості або будь-яким іншим чином створює загрозу правам власника; при цьому на емфітевту також може бути покладено обов'язок компенсувати шкоду (стаття 1204); (2) трирічної заборгованості зі сплати емфітевтичних платежів (стаття 1207). В останньому випадку власник має не пізніше ніж за 90 днів до подання позову вжити заходів досудового врегулювання – направити емфітевті вимогу про оплату [6].

Дуже схожі правила встановлює Цивільний кодекс Іспанії. Власник має право вимагати повернення йому нерухомості у таких випадках: (1) якщо емфітевта не здійснює щорічні платежі протягом трьох років підряд; (2) якщо емфітевта не виконує інших обов'язків за договором або завдає суттєвої шкоди майну (стаття 1648). В першому випадку перш ніж вимагати повернення майна власник має в судовому або нотаріальному порядку звернути до емфітевти вимогу про оплату заборгованості; і у випадку несплати протягом 30 днів власник може вимагати повернення майна [7].

Цивільний кодекс Мальти передбачає право власника вимагати розірвання емфітевзису та повернення йому об'єкта емфітевзису з усіма поліпшеннями у таких випадках: (1) заборгованість емфітевти у розмірі, що дорівнює трьом річним платежам (стаття 1517); (2) істотного погіршення стану об'єкта емфітевзису (у т.ч. і його поліпшень), якщо емфітевта не доведе, що таке погіршення сталося не з його вини (або вини інших осіб, за дії яких він відповідає); в цьому випадку власник також має право вимагати відшкодування шкоди (стаття 1518) [8]. При цьому частина 1 статті 1519 ЦК Мальти окремо визначає, що у вказаних випадках власник має право одночасно вимагати як розірвання емфітевзису, так і стягнення заборгованості зі сплати емфітевтичних платежів [8].

Цивільне право Нідерландів знає таке речове право як *erfpacht* (у перекладі – «спадкова оренда», іноді «довгострокова оренда»). Дослідники погоджуються із тим, що це є по суті емфітевзисом [9, с. 60; 10, с. 66]. Стаття 87 Книги 5 «Речові права» Цивільного кодексу Нідерландів передбачає право власника на розірвання (скасування) *erfpacht* у випадку, якщо орендар не сплачує орендну плату протягом двох років поспіль або серйозно порушує інші зобов'язання [11].

Цивільне право Литви розглядає емфітевзис (довгострокову оренду) як різновид оренди та поширює на нього регулювання розірвання договору оренди. Частина 1 ст. 4.165 Цивільного кодексу Литовської Республіки [12] визначає, що «довгострокова оренда (емфітевзис) як речове право – це право користування земельною ділянкою або іншим нерухомим майном, що належить іншій особі, без погіршення його якості, без зведення споруд, без насадження багаторічних насаджень та без виконання інших робіт, які істотно збільшують вартість землі чи іншого нерухомого майна, що використовується, крім випадків, коли на це є згода орендодавця». Пункт 3 ч. 1 ст. 4.169 Цивільного кодексу Литовської Республіки [12] передбачає, що емфітевзис припиняється у зв'язку із розірванням договору оренди за рішенням суду.

Відповідно до ст. 6.946 Цивільного кодексу Литовської Республіки [12], орендодавець має право звернутися до суду з позовом про дострокове розірвання договору оренди, якщо: (1) орендар використовує майно у спосіб, що не відповідає договору або призначенню

¹ Право Квебеку унікальне для Канади та Північної Америки, оскільки засноване на французькому континентальному приватному праві.



майна; (2) орендар навмисно або з необережності погіршує стан речі; (3) орендар не сплачує орендну плату; (4) орендар не виконує ремонт у випадках, коли це передбачено законом або договором; (5) є інші підстави, передбачені договором оренди. При цьому орендодавець має право вимагати дострокового розірвання оренди лише після того, як він надіслав орендареві письмове попередження про необхідність виконання зобов'язання або усунення порушень у розумний строк, але орендар, отримавши таке попередження, не виконав зобов'язання або не усунув порушення в розумний строк.

Висновки. Незважаючи на послідовне віднесення емфітевзису до речових прав, європейське право з часів римського приватного права і понині передбачає спосіб захисту прав та інтересів власника, який посутньо полягає у припиненні відносин емфітевзису та повернення майна власникові. Підставами його застосування в усіх юрисдикціях є несплата емфітевтичних платежів. При цьому характерним є встановлення мінімального розміру або тривалості заборгованості, які уможливають застосування такого способу захисту. Часто обов'язковою передумовою застосування такого способу захисту є досудове врегулювання, яке, як правило, має на меті надати першість (проте не виключність) виконання зобов'язання зі сплати емфітевтичних платежів в натурі. Часто підставами застосування такого способу захисту визначаються також інші порушення договору, винне погіршення стану об'єкта емфітевзису або створення загрози такого погіршення. Отже, європейська правова традиція свідчить, що речово-правовий характер емфітевзису не є перешкодою для застосування такого способу захисту прав власника як припинення емфітевзису, у т.ч. формалізованого як розірвання договору емфітевзису; а також про те, що емфітевзис не автономізується від договору, яким він встановлений, та поділяє його юридичну долю.

Отже, обговорюваний підхід Верховного Суду не зовсім узгоджується із європейського правовою традицією, яка є тяглою з часів римського права. Для остаточного врегулювання цього питання, а також для врахування можливих пересторог щодо інтересів емфітевти, видається за доцільне, враховуючи європейський досвід, унормувати на рівні позитивного права застосування розірвання договору емфітевзису (припинення емфітевзису) як способу захисту прав власника земельної ділянки від порушень з боку емфітевти, явно визначивши його принципову застосовність, встановивши при цьому підстави та умови для його застосування (як мінімум – достатньо тривале порушення обов'язку щодо сплати емфітевтичних платежів; можливо – інші грубі порушення), встановити певні гарантії та запобіжники в інтересах емфітевти (наприклад: досудове врегулювання; можливість усунення порушень до (і замість) застосування припинення емфітевзису; врегулювання питань долі поліпшень ділянки тощо).

Таке рішення не лише втримає правове регулювання емфітевзису у дусі європейської традиції, але і забезпечить ефективний, адекватний та пропорційний захист прав та законних інтересів власників земельних ділянок у емфітевтичних відносинах.

Список використаних джерел:

1. Постанова Верховного Суду від 20.01.2025 у справі № 390/25/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124596533>
2. Лоський К. Історія і система римського приватного права. Том III. Спеціальна частина системи.. Зшиток I. Наука про права річові. Прага: Видавництво Українського Університету в Празі. 1923. 103 с.
3. Підпригора О.А. Основи римського приватного права: підручник. Київ : Вентурі. 1997. 336 с.
4. Codice civile del 1942. URL: <https://www.codice-civile-online.it/codice-civile/articolo-972-del-codice-civile>
5. Code rural et de la pêche maritime. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006584028
6. Civil Code of Québec. URL: <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/tdm/cs/ccq-1991>



7. Código Civil de España. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
8. Civil Code (Chapter 16 of the Laws of Malta). URL: <https://legislation.mt/eli/cap/16/eng/pdf>
9. Сліпченко О.І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2016. 196 с.
10. Гончаренко В.О. Емфітевзис за законодавством України та західноєвропейський країн. *Часопис цивілістики*. 2020. Випуск 38. С. 63–68.
11. Burgerlijk Wetboek. Boek 5. URL: https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01/0#Boek5_Titeldeel7
12. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (18.07.2000 Nr. VIII-1864). URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>

