

М. Пляниоль

**Курс французского
гражданского права. Выпуск
5**

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 340
ББК 67.0
М11

М11 **М. Пляниоль**
Курс французского гражданского права. Выпуск 5 / М. Пляниоль – М.: Книга
по Требованию, 2019. – 177 с.

ISBN 978-5-458-66693-0

ISBN 978-5-458-66693-0

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2019

© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2019

Эта книга является репринтом оригинала, который мы создали специально для Вас, используя запатентованные технологии производства репринтных книг и печати по требованию.

Сначала мы отсканировали каждую страницу оригинала этой редкой книги на профессиональном оборудовании. Затем с помощью специально разработанных программ мы произвели очистку изображения от пятен, клякс, перегибов и попытались отбелить и выровнять каждую страницу книги. К сожалению, некоторые страницы нельзя вернуть в изначальное состояние, и если их было трудно читать в оригинале, то даже при цифровой реставрации их невозможно улучшить.

Разумеется, автоматизированная программная обработка репринтных книг – не самое лучшее решение для восстановления текста в его первоизданном виде, однако, наша цель – вернуть читателю точную копию книги, которой может быть несколько веков.

Поэтому мы предупреждаем о возможных погрешностях восстановленного репринтного издания. В издании могут отсутствовать одна или несколько страниц текста, могут встретиться невыводимые пятна и кляксы, надписи на полях или подчеркивания в тексте, нечитаемые фрагменты текста или загибы страниц. Покупать или не покупать подобные издания – решать Вам, мы же делаем все возможное, чтобы редкие и ценные книги, еще недавно утраченные и несправедливо забытые, вновь стали доступными для всех читателей.



Серия Книжный Ренессанс

www.samizday.ru/reprint

Слѣдовательно, мужъ, управляющій имуществомъ жены, пользo-владѣлецъ и жена, которой по суду предоставлено управление своимъ имуществомъ, дѣйствующая безъ участія мужа, не могутъ заключить эмфитевтической аренды. Опекунъ несовершеннолѣтняго или лица, состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ, можетъ заключить такой договоръ только съ уполномочія семейнаго совѣта, утвержденного судомъ (ст. 2 п. 2).

Тѣмъ не менѣ мужу, заключившему бракъ съ условіемъ приданаго, дозволено заключить договоръ эмфитевзиса съ согласія жены и разрѣшенія суда (п. 2. п. 3), изъ чего видно, что условіе о неотчуждаемости приданаго не противится этого рода договору.

1761. Примѣненіе правилъ объ арендѣ.—Несмотря на указанныя выше различія, эмфитевтическая аренда подчинена началамъ и правиламъ, предписаннымъ для аренды сельскихъ имѣній. Такъ, напримѣръ, арендаторъ отвѣчаетъ за пожаръ, примѣнительно къ ст. 1733 Гр. К. Ср. также, что сказано о доказательствѣ въ № 1763.—Ст. 12 признаеть за нимъ относительно рудниковъ, копей, каменоломней и добыванія торфа тѣ же права, что и за пользoвладѣльцемъ.

1762. Продолжительность.—Крайній срокъ въ 99 лѣтъ или три поколѣнія, который былъ установленъ въ 1790 году, существуетъ и понынѣ; онъ сохраненъ закономъ 1902 года.

Первоначально не былъ установленъ минимальный срокъ эмфитевзиса, обязательный для сторонъ; только по обычаю эмфитевтическія аренды заключались не иначе, какъ на довольно значительные сроки. Ст. 1 п. 2 предписываетъ минимальный срокъ въ 18 лѣтъ, вслѣдствіе чего право арендатора, заключившаго договоръ на менѣе продолжительное время, не можетъ имѣть характера эмфитевзиса; первая редакция закона, выработанная правительствомъ, требовала даже 30 лѣтъ, но это показалось чрезмѣрнымъ. Восемнадцатилѣтній срокъ является именно тѣмъ срокомъ, начиная съ котораго для договоровъ обыкновенной аренды обязательна транскрипція.

Аренда, заключенная на три поколѣнія, не прекращается вслѣдствіе смерти старшаго изъ дѣтей мужского пола третьяго поколѣнія. Она оканчивается только тогда, если нѣтъ въ живыхъ ни одного изъ представителей этого поколѣнія (Angers, 21 août 1851, D. 52. 2. 17, S. 51. 2. 673).

1763. Доказательство.—Ст. 3 подчиняеть эмфитевтическую аренду тѣмъ же правиламъ, какъ и обыкновенныя аренды, такъ что ст. 1715 и 1716 Гр. К. примѣнимы и къ ней; статьи эти примѣнялись къ эмфитевзису еще до изданія закона 1902 года, такъ какъ эмфитевзисъ есть видъ аренды и возникаетъ изъ договора аренды. Въ принципѣ договоръ можетъ быть словеснымъ, но на практикѣ, благодаря необходимости транскрипціи договора, приходится заключать его на письмѣ.

1764. Транскрипція.—Въ высшей степени странно, что въ законѣ 1855 года эмфитевтическая аренда не упомянута, хотя она тогда уже практиковалась и издавна признавалась дѣйствительною; тѣмъ не менѣе, эмфитевтическая аренда обязательно подлежитъ транскрипціи, такъ какъ законъ предписываетъ эту формальность для всѣхъ

арендъ, заключаемыхъ на время свыше 18 лѣтъ, эмфитевзисъ же устанавливается непременно на срокъ, превышающій 18 лѣтъ

1765 О канонѣ —Какъ природа эмфитевзиса, такъ и происхождение его исключаютъ мысль о безвозмездномъ характерѣ эмфитевзиса, безвозмездная отдача участка не представляетъ собою аренды ни обыкновенной, ни эмфитевтической Поэтому эмфитевтический арендаторъ обязанъ вносить собственнику годичную плату, называемую *канонъ*. Эта плата можетъ состоять или въ деньгахъ, или въ извѣстной части урожая Арендаторъ не можетъ освободиться отъ этой обязанности посредствомъ оставления участка (ст. 5)

Эмфитевтический канонъ опредѣляется разъ на всегда и не подлежитъ сбавкѣ въ случаѣ гибели всего или части урожая (ст. 4); противъ этого возражали нѣкоторые авторы, исходяще изъ того положенія, что канонъ ничѣмъ не отличается отъ обыкновенныхъ арендныхъ платежей (Laurent, t. VIII, № 385).

1766 Аренды и сервитуты, установленныя эмфитевтическими арендаторами —Эмфитевтический арендаторъ имѣетъ *право отдать свой участокъ въ аренду посредствомъ арендныхъ договоровъ* Тѣмъ не менѣе, заключенные имъ арендные договоры по необходимости прекращаются въ моментъ прекращенія его собственного права Нельзя распространять на эмфитевзисъ предписанія ст. 585 Гр. К., которая оставляетъ заключенные пользователемъ договоры аренды въ силѣ еще на извѣстное время послѣ прекращенія пользования

Равнымъ образомъ, признано, даже до изданія закона 1902 года, что эмфитевтический арендаторъ можетъ приобрести въ пользу участка *активные сервитуты* и обременить участокъ въ силу договора *пассивными* сервитутами, но сервитуты эти существуютъ только до тѣхъ поръ, пока продолжается эмфитевзисъ, дѣйствующій теперь законъ (ст. 9) положительно упоминаетъ объ этомъ и обязываетъ эмфитевтическаго арендатора уведомить собственника объ установлении сервитутовъ

1767 Право охоты и рыбной ловли. — Оно принадлежитъ эмфитевтическому арендатору (законъ 25 июня 1902 г. ст. 12)

1768 Постройки, возведенныя эмфитевтическимъ арендаторомъ. —Если эти постройки возведены *во исполненіе условия договора*, возлагающаго эту обязанность на арендатора, то онѣ *становятся собственностью наймодавца* и остаются за нимъ послѣ ухода эмфитевта; слѣдовательно, этотъ послѣдній не можетъ ихъ снести. Кромѣ того, собственникъ участка вправѣ оставить ихъ за собою по истеченіи аренды *безъ какого-либо вознагражденія* (Douai, 8 févr. 1878, Dalloz, *Suppl.*, t. X, p. 276, note 1, S 81 2 260)

Прежде эмфитевтическому арендатору разрѣшалось *снести* тѣ строения, которыя были возведены имъ *по собственному почину*, но только при томъ условіи, чтобы отъ этого не уменьшилась стоимость имѣнія (Cass, 22 juin 1885, D 86 I 268, S 88 I 130) Это право упразднено закономъ 1902 г. (ст. 7), по которому постройки всегда остаются за собственникомъ участка.

Во время существованія аренды постройки считаются собственностью эмфитевтическаго арендатора. Изъ этого слѣдуетъ, что *въ случаѣ отчужденія недвижимости на общественныя надобности* эмфи-

тевтической арендаторъ имѣеть право получить полностью вознагражденіе, признанное за постройки (Cass., 22 juin 1885, выше уже приведенное).

1769. Предѣлы пользованія эмфитевтического арендатора.—Эмфитевтической арендаторъ относительно имѣнія имѣеть болѣе обширное право пользованія, нежели пользовладѣлецъ или обыкновенный арендаторъ. Онъ можетъ предпринимать всѣ работы, какія пожелаетъ, перестраивать старыя зданія, строить новыя, перемѣнять способъ хозяйства и т. п. Запрещается ему только одно, а именно: *уменьшать стоимость имѣнія* (ст. 7, п. 1).

Признано также, что онъ не вправѣ открывать новыя копи и каменоломни безъ согласія собственника

Всѣ сдѣланныя имъ улучшения съ прекращеніемъ аренды остаются за собственникомъ *безъ обязанности вознагражденія со стороны послѣдняго* (ст. 7, п. 2); въ этомъ заключается одно изъ характеристическихъ различій эмфитевзиса отъ аренды, называемой *domaine congéable*. Другое различіе состоитъ въ правѣ собственника отказать арендатору, чего при эмфитевзисѣ нѣтъ.

1770. Возможность передачи права эмфитевзиса.—Право на эмфитевтическую аренду можетъ быть передаваемо по наследству и продаваемо. Такимъ образомъ, съ этой послѣдней точки зрѣнія эмфитевтической арендаторъ приравнивается къ пользовладѣльцу, а не къ обыкновенному арендатору, которому собственникъ можетъ запретить уступку своего права (ст. 1717 Гр. К.), или къ арендатору съ условіемъ дѣлежа плодовъ, которому это запрещено самимъ закономъ (ст. 1763 Гр. К.).

Отчужденіе, совершенное эмфитевтическимъ арендаторомъ, не порождаетъ въ пользу собственника права на какое-либо вознагражденіе, вродѣ древняго *laudemium*.

1771. Привилегія собственника.—Такъ какъ эмфитевзисъ основанъ на договорѣ аренды, то обыкновенно за собственникомъ признается право въ обезпеченіе канона пользоваться привилегією, установленною ст. 2102 п. 1 Гр. К. ¹⁾. По этому поводу былъ возбужденъ вопросъ, въ чемъ можетъ проявить свое дѣйствіе привилегія въ пользу собственника, рядомъ съ ипотекою, установленною эмфитевтическимъ арендаторомъ?

Однако, между этими двумя преимущественными правами не можетъ быть столкновенія, такъ какъ предметъ ихъ не одинаковый; привилегія ст. 2102 Гр. К. ²⁾ относится къ движимому имуществу арендатора и урожаю текущаго года, тогда какъ ипотека, установленная эмфитевтическимъ арендаторомъ, касается его вещнаго права эмфитевзиса. Столкновеніе между этими правами не возможно.

1772. Послѣдствіе отчужденія на общественныя надобности.—Въ случаѣ отчужденія на общественныя надобности судебная практика приравниваетъ эмфитевтического арендатора къ пользовладѣльцу

^{1) 2)} Замѣнена для Царства Польскаго ст. 7 п. 2 Зак. о прив. и; ипот. 1825 г.

для него и для собственника назначалось одно общее вознаграждение, и эмфитевтическому арендатору дозволяли пользоваться этимъ вознаграждениемъ до срока прекращенія аренды (Cass., 12 mars 1845, D. 45. 1. 105). Этотъ способъ вознаграждения сильно оспаривался наукою и онъ окончательно осужденъ закономъ 1902 года, который предписываетъ назначеніе особаго вознаграждения для эмфитевтического арендатора и особаго для собственника (ст. 11).

1773. Безмолвное возобновленіе.—Въ виду исключительно важнаго значенія этого вида аренды безмолвное возобновленіе эмфитевзиса не допускается. Законъ выражаетъ это положительно (ст. 1).

1774. Прекращеніе.—Эмфитевзисъ подчиняется общеправовымъ нормамъ относительно прекращенія его *по поводу неисполненія одного изъ условій договора*. То же самое относится и къ расторженію *вслѣдствіе злоупотребленія пользованіемъ или значительныхъ ухудшеній имѣній*, происшедшихъ по винѣ эмфитевческаго арендатора. Что же касается расторженія договора по поводу неплатежа канона, то право это никѣмъ не оспаривается, но относительно условій осуществленія расторженія мнѣнія раздѣлились. Одни хотѣли примѣнить къ эмфитевзису общія правила объ арендахъ, изъ чего слѣдовало бы, что договоръ могъ бы быть расторгнутъ по поводу невзноса одного срочнаго платежа канона. Другіе придерживались правила, основаннаго на традиціи ¹⁾, согласно которому можно было требовать расторженія договора не раньше, какъ послѣ неплатежа канона въ теченіе трехъ лѣтъ. И дѣйствительно, было бы слишкомъ строго, примѣнить общеправовыя начала къ столь долгосрочной арендѣ, возлагающей въ первые годы ея исполненія на арендатора весьма значительные расходы; расторженіе договора по поводу невзноса одного платежа было бы слишкомъ убыточнымъ для арендатора и слишкомъ выгоднымъ для собственника. Законъ (ст. 5) даетъ право требовать расторженія договора только послѣ неуплаты платежей за два года.

1775. Подати.—Всѣ подати, какъ обыкновенныя, такъ и исключительныя уплачиваются эмфитевтическимъ арендаторомъ. Однако, законъ 1-го декабря 1790 г. (ст. 6) уполномочилъ его удерживать изъ канона часть податей, опредѣленную сначала въ одну четвертую, а затѣмъ въ одну пятую (мнѣніе Государственнаго Совѣта отъ 4 января 1809 г., см. Merlin, *Répertoire*, Contribution, § 5). Судебная практика вплоть до 1902 года руководствовалась этимъ закономъ (Daloz, *Répert.*, Louage emphytéotique, № 21 et 39). Дѣйствующій нынѣ законъ (ст. 8 п. 1) возлагаетъ уплату податей всецѣло на эмфитевческаго арендатора безъ права удержанія пятой части

1776. Издержки зареестрованія.—Относится только къ Франціи, а потому не переводится

1777. Законодательство другихъ странъ—Греко-римскій эмфитевзисъ получилъ распространеніе въ значительной части Европы, и правила о немъ находятся въ законодательствахъ многихъ странъ.

¹⁾ Оно было установлено Юстиніаномъ (*Codex*, lib. IV, tit. 66, lex 2).

1. *Италія*. — Гражданское Уложение посвящаетъ эмфитевзису двѣнадцать статей (ст. 1556-1567). Обязанность меліорации считается однимъ изъ существенныхъ условий договора. Эмфитевтическому арендатору разрѣшается устанавливать ипотеки на своемъ правѣ и отчуждать его, но ему запрещается отдача участка въ новую эмфитевтическую аренду. Ст. 1564 признаетъ за нимъ исключительно право: онъ можетъ выкупить имѣніе въ собственность, уплачивая прежнему собственнику известную сумму, исчисляемую указаннымъ закономъ способомъ.

2. *Бельгія и Голландія*. — Въ этихъ двухъ странахъ, какъ и во Франціи, молчаніе закона (Кодекса Наполеона) относительно дѣйствительности этого договора вызвало сомнѣнія, которыя были устранены изданіемъ Нидерландскаго Закона 10 января 1824 г. Законъ этотъ по настоящее время дѣйствуетъ въ Бельгіи, въ Голландіи же онъ былъ замѣненъ Гражданскимъ Уложеніемъ 1838 года. Минимальная продолжительность эмфитевзиса опредѣлена въ 27 лѣтъ; максимальная продолжительность ея въ 99 лѣтъ сохранена. Согласно Бельгійскому закону 16 декабря 1851 г., эмфитевтическая аренда подлежитъ транскрипціи. Въ Голландскомъ Гражданскомъ Уложеніи не упоминается о крайнемъ срокѣ въ 99 лѣтъ, однако сомнительно, допускаетъ ли оно установленіе вѣчныхъ эмфитевтическихъ арендъ. См. ст. 767 по 788.

3. *Испанія и Португалія*. — Въ этихъ странахъ эмфитевзисъ болѣе нежели гдѣ-либо сохранилъ свой прежній видъ; онъ можетъ быть *вѣчнымъ*, и сообщаетъ арендатору *dominium utile* на участокъ. См. Испанское Гражданское Уложеніе ст. 1605 и 1628-1631.

4. *Румынія*. — Эмфитевзисъ прежде былъ въ употребленіи, но Румынское Гражданское Уложеніе 1864 года въ ст. 1414, сохраняя въ силѣ ранѣе заключенныя эмфитевтическія аренды, запрещаетъ установленіе новыхъ. Не безъ основанія Тоцилеско, который въ своей диссертациі подробно излагаетъ значеніе эмфитевзиса въ Румыніи, возстаетъ противъ этого запрещенія.

5. *Германія*. — Въ Пруссіи эмфитевзисъ былъ нормированъ въ Уложеніи Фридриха II 1794 года (ст. 187-226). Новое Германское Гражданское Уложеніе (ст. 63) сохранило въ силѣ предписанія законодательства отдѣльныхъ государствъ относительно наслѣдственныхъ арендъ (*Erbpachtrecht*).

6. *Австрія*. — Австрійское Гражданское Уложеніе 1811 г. посвящаетъ нѣсколько статей эмфитевзису (ст. 1123-1149). Отличительною чертою эмфитевзиса отъ обыкновенной аренды, которая, съ своей стороны, также можетъ быть вѣчною, является *незначительность получаемого собственникомъ вознагражденія*; уплачиваемый эмфитевтическимъ арендаторомъ канонъ (*sens*) имѣетъ только значеніе признанія правъ собственника (*in recognitionem domini directi*), тогда какъ арендная плата сообразуется съ дѣйствительною доходностью имѣнія. При Австрійскомъ эмфитевзисѣ собственность распадается на *dominium directum* и *dominium utile*.

Б. — *Аренда съ условіемъ дѣлежа плодовъ (métayage)*.

1778. Литература — Méplain, *Traité du bail à portion de fruits*, 1850. — Leroy, *Du colonage partiaire ou métayage d'après la loi du 18*

juillet 1889, in-12.—Thèses de doctorat: Pasquier, pour le *Craonnais*, Paris 1890; L. Sauzet, pour le *Limousin*, Paris, 1897; Martin-Desboudet, pour le *Bourbonnais*, Paris 1897; René Lemoine, pour le département de *Cher*, Paris, 1902; Vernaison, Paris, 1902.

1779. Опреѣленіе.—Арендою съ условіемъ дѣлежа плодовъ (*métayage*) называется договоръ, *посредствомъ котораго собственникъ отдастъ свое имѣніе для обработки хлѣбопашцу подъ условіемъ дѣлежа плодовъ*. Плоды обыкновенно дѣлятся по-поламъ, но это не составляетъ существеннаго условія договора, и можно принять любое другое основаніе дѣлежа, напимѣръ, уменьшить долю собственника до одной третьей или четвертой части всѣхъ плодовъ.

Аренда съ условіемъ дѣлежа, такимъ образомъ, различается отъ обыкновенной аренды тѣмъ, что собственникъ вмѣсто арендной платы деньгами въ точно опредѣленной суммѣ получаетъ плоды въ натурѣ, которые имѣютъ различную стоимость, смотря по годамъ.

1780. Терминологія.—Номеръ этотъ основанъ на особенностяхъ французскаго языка и потому не переводится.

1781. Происхожденіе аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ.—Аренда съ условіемъ дѣлежа представляетъ собою институтъ чрезвычайно древній ¹⁾. Она встрѣчается всегда и во всѣхъ странахъ, въ которыхъ земля обрабатывается осѣдлымъ населеніемъ. Она, по всей вѣроятности, болѣе ранняго происхожденія, нежели обыкновенная аренда, которая предполагаетъ наличность довольно большого количества денегъ, даже въ деревнѣ, и оживленный обмѣнъ. Дѣлежъ плодовъ является совершенно первобытнымъ приѣмомъ.

1782. Экономическое значеніе аренды съ условіемъ дѣлежа.—Этотъ древній договоръ подвергся строгому осужденію, главнымъ образомъ, со стороны англійскихъ ученыхъ. Однако теперь наступила переимѣна взглядовъ въ противоположномъ направленіи, и эта форма аренды нашла себѣ ревностныхъ защитниковъ во Франціи и въ Италіи. Аренду съ условіемъ дѣлежа упрекаютъ въ томъ, что она не способствуетъ развитію предпримчивости у арендатора, у котораго нѣтъ надежды наживы; однако, съ другой стороны, слѣдуетъ замѣтить, что она содѣйствуетъ постепенному развитію познаній и способностей у сельскаго населенія, заставляя собственника интересоваться обработкою земли, которую онъ можетъ руководить лично. Она создаетъ между собственникомъ и сельскимъ рабочимъ тѣсную связь и содѣйствуетъ установленію добрыхъ отношеній между отдѣльными классами населенія. Кромѣ того, она обезпечиваетъ устойчивость сельскаго населенія, и есть примѣры, что усадьбы находятся въ такой арендѣ въ одномъ и томъ же родѣ уже свыше трехсотъ лѣтъ. См. развитіе этого взгляда у Cauwès, *Cours d'économie politique*, t. 1, n° 310-312.

¹⁾ „Arat ad medietatem“ (Breve de centenae Carbonensi, Polyptique de Saint-Germain des-Prés, № 27). Однако, на земляхъ аббатства аренда съ условіемъ дѣлежа плодовъ встрѣчалась рѣдко, едва десять примѣровъ на 1646 ленныхъ участкахъ, отдаваемыхъ на половину людямъ несвободнымъ. Ср. Vernaison, thèse, p. 23—29.

1783. Статистическія данныя.—Послѣ 1860 года примѣненіе аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ стало сокращаться, начиная же съ 1880 года она опять замѣчается чаще. Въ 1882 году оказалось 350,000 (въ 1836 г.—405000) участковъ въ арендѣ съ условіемъ дѣлежа противъ 750,000 участковъ, отданныхъ въ обыкновенную аренду. Болѣе всего она встрѣчается въ западныхъ, центральныхъ и юго-западныхъ департаментахъ Франціи.

1784. Законодательство.—Аренда съ условіемъ дѣлежа представляетъ собою договоръ, который почти всецѣло подчиняется мѣстнымъ обычаямъ. Ни въ одной другой области обычное право не сохранило столь большого значенія. Правила аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ весьма разнообразны, смотря по мѣстностямъ. Долгое время законъ не упоминалъ объ этомъ видѣ аренды. Гражданскій Кодексъ посвятилъ ей только двѣ статьи (1763 и 1764), не имѣющія большого значенія и предусматривающія только одинъ вопросъ, а именно, право арендатора отдавать имѣніе въ перенаемъ. Молчаніе закона основано только на томъ, что авторы, писавшіе до изданія Кодекса, между прочимъ и Потье, о ней не упоминаютъ. Этотъ пробѣлъ закона вызвалъ цѣлый рядъ трудностей; спрашивалось, въ чемъ заключаются права собственника, какія обстоятельства служатъ поводомъ для прекращенія договора, на какой срокъ заключенъ договоръ въ случаѣ отсутствія письменнаго акта, а прежде всего, какова природа этого соглашенія?

Законъ 18 іюля 1889 г., который вошелъ въ *Сельскій Уставъ* какъ четвертый его раздѣлъ, предусматриваетъ эти вопросы и даетъ арендѣ съ условіемъ дѣлежа плодовъ такую подробную регламентацію, лучше которой нельзя пожелать въ области, въ которой свобода соглашенія сторонъ не ограничена.

1785. Преній споръ о природѣ этого договора.—До 1889 года много спорили о томъ, слѣдуетъ ли считать аренду съ условіемъ дѣлежа плодовъ *договоромъ аренды* или *договоромъ товарищества*. Съ одной стороны, аренда съ условіемъ дѣлежа плодовъ на первый взглядъ не что иное, какъ товарищество: одно лицо даетъ свое имѣніе, другое свой трудъ, и доходъ раздѣляется между ними. Уже Римляне сближали эти два договора: „*alioquin colonus partiarus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino fundi partitur*“ (Gaius, *Dig.*, lib. XIX, tit. 2, fr. 25). Съ другой стороны, французскій законъ, слѣдуя въ этомъ отношеніи примѣру Дигестовъ, помѣщаетъ правила объ арендѣ съ условіемъ дѣлежа плодовъ въ раздѣлъ о договорѣ найма и называетъ ее *арендою* (bail). Мнѣнія совершенно разбились, но большинство ученыхъ клонилось въ пользу признанія аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ особымъ видомъ найма (Aubry et Rau, § 371, texte et note 16; Colmet de Sauterter, t. VII, N. 213 et 213 bis; Laurent, t. XXV, № 477; Guillaouard, t. II, № 617). Судебная практика колебалась, и въ нѣкоторыхъ рѣшеніяхъ допускалось уподобленіе ея товариществу (Grenoble, 20 mars 1863, D. 63. 5. 237; Cass., 21 oct. 1889, D. 90. 1. 124), въ другихъ же, болѣе многочисленныхъ,—договору найма (Cass., 8 févr. 1875, D. 75. 1. 169; Cass., 30 mai 1888, *France judiciaire*, 1888. 2. 343.—Ср. Cass., 28 juin 1892, D. 92. 1. 407, S. 92. 1. 417).

Согласно мнѣнію, поддерживаемому главнымъ образомъ Маркадэ, аренда съ условіемъ дѣлежа является договоромъ безымяннымъ, кото-

рый представляет собою нечто среднее между наймомъ и товариществомъ.

1786. Система Сельскаго Устава. — Интересъ этого спора заключался въ томъ, какія правила при отсутствіи указанія закона слѣдовало примѣнять къ арендѣ съ условіемъ дѣлежа плодовъ, правила ли найма или товарищества? Законъ 1889 года пытается положить конецъ этимъ сомнѣніямъ. Законодатель прямо не высказывается о природѣ этого договора. Ст. 1 опредѣляетъ договоръ аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ такимъ образомъ, что ему не придается безусловно ни значенія договора найма, ни товарищества. Аренда съ условіемъ дѣлежа плодовъ, гласитъ эта статья, „есть договоръ, посредствомъ котораго собственникъ сельскаго имѣнія передаетъ его на нѣкоторое время извѣстному лицу, которое обязывается обрабатывать имѣніе съ условіемъ дѣлежа плодовъ съ собственникомъ“. Это опредѣленіе не разрѣшаетъ вопроса о юридической природѣ договора, а даетъ лишь возможность разузнать на практикѣ тѣ соглашенія, которыя могутъ быть называемы арендами съ условіемъ дѣлежа плодовъ.

Однако, изъ объясненій докладчиковъ въ Палатѣ Депутатовъ и въ Сенатѣ явствуетъ, что законодатель хотѣлъ признать за арендою съ условіемъ дѣлежа плодовъ значеніе *договора смѣшанной природы*, соединяющаго въ себѣ черты какъ найма, такъ и товарищества, договора, для котораго, смотря по обстоятельствамъ, обязательны правила то того, то другого договора. Эта система, прежде не безопасная, такъ какъ она оставляла судью въ сомнѣніи относительно правилъ, подлежащихъ примѣненію, теперь больше не представляетъ неудобствъ, благодаря тому, что закономъ опредѣлены правила этого вида аренды. А именно, въ ст. 4, 7 и 13 закономъ указаны тѣ правила о наймѣ, которыя должны быть примѣнены къ арендѣ съ условіемъ дѣлежа плодовъ.

1787. Доказательства договора. — Кассационный Судъ призналъ, что до 1889 года къ арендѣ съ условіемъ дѣлежа относительно доказыванія ея должны были быть примѣняемы правила, установленныя для доказательства найма въ ст. 1715 и 1716 Гр. К. (см. вышеприведенное рѣшеніе отъ 28 іюня 1892 г.). Теперь же въ доктринѣ установилось то мнѣніе, что отнынѣ относительно доказыванія аренды съ условіемъ дѣлежа должны быть примѣнены общеправовыя начала, такъ какъ новый законъ, перечисляя тѣ статьи раздѣла о наймѣ, которыя обязательны для аренды съ условіемъ дѣлежа плодовъ, не упомянулъ о ст. 1715 и 1716 Гр. К. Тѣмъ не менѣе, одинъ Апелляціонный Судъ высказался въ противномъ смыслѣ (Alger, 7 févr. 1895, D. 95. 2. 488).

1788. Дѣлежъ плодовъ. — Ст. 2 предписываетъ дѣлежъ пополамъ, если нѣтъ противнаго тому условія или мѣстнаго обычая. Въ этомъ отношеніи законъ придерживается существовавшихъ уже раньше началъ.

1789. Обязанности собственника. — Законъ возлагаетъ на него *починки*, за исключеніемъ починокъ мелкихъ или нанимательскихъ, которыя остаются за арендаторомъ, если онѣ не вызваны ветхостью предмета или непреодолимою силою, или если нѣтъ противнаго тому соглашенія или мѣстнаго обычая (ст. 3). Въ той же статьѣ упомянуты обязанности *передачи и гарантіи*.

Такъ какъ законъ не упомянулъ о томъ, кто долженъ платить *поземельный налогъ*, то онъ долженъ быть уплачиваемъ собственникомъ.— Однако, въ силу соглашеній или мѣстнаго обычая налогъ этотъ можетъ быть переложень на арендатора, то въ размѣрѣ половины (департаменты Дордонъ и Шарантъ), то во всей цѣлости (департаменты Майенъ и Вандэ)

1790. Права собственника.— Ст. 5 оставляетъ право охоты и рыбной ловли за собственникомъ.

Та же самая статья положительно признаетъ за нимъ право общаго руководства хозяйствамъ, что обыкновенно допускалось и прежде. Это право согласно закону заключается, съ одной стороны, въ надзоръ за работами, съ другой стороны, въ общемъ руководствѣ хозяйствомъ, какъ относительно способа обработки земли, такъ и относительно покупки и продажи скота. Такимъ образомъ, арендаторъ съ условіемъ дѣлежа плодовъ является лицомъ, подчиненнымъ собственнику, тогда какъ обыкновенный арендаторъ является скорѣе чѣмъ-то вродѣ независимаго предпринимателя, обрабатывающаго землю на своей рискъ и страхъ. Во многихъ мѣстахъ, на примѣръ, въ Бурбонѣ, эта зависимость арендатора съ условіемъ дѣлежа настолько ярко выражена и проникла въ нравы, что въ одной изъ диссертаций было высказано мнѣніе, что арендаторъ съ условіемъ дѣлежа плодовъ есть лишь работникъ на жалованіи (*Thèse de M. Martin Desbaudet*).

1791. Обязанности арендатора съ условіемъ дѣлежа.— Законъ подробно опредѣляетъ различныя обязанности арендатора съ условіемъ дѣлежа плодовъ то посредствомъ особыхъ постановленій, то посредствомъ ссылокъ на раздѣлъ о наймѣ. Онъ обязываетъ арендатора *пользоваться вещью какъ заботливый хозяинъ и возлагаетъ на него отвѣтственность за пожаръ и за потери и ухудшенія*, происшедшія во время аренды, „развѣ онъ докажетъ, что онъ соблюдалъ для сохраненія вещи заботливость добраго хозяина“ (ст. 4).

Эта статья разрѣшаетъ одинъ изъ самыхъ спорныхъ вопросовъ всей области. Нѣкоторые авторы признали невозможнымъ примѣненіе къ арендатору съ условіемъ дѣлежа ст. 1733 Гр. К., и требовали, чтобы собственникъ, примѣнительно къ ст. 1382 Гр. К., доказалъ вину арендатора. Однако, уже раньше большинство авторовъ и судебныхъ рѣшеній придерживалось того взгляда, который нашелъ себѣ офиціальное подтвержденіе въ законѣ 1889 года. Впрочемъ, мы выше видѣли, что ст. 1733 Гр. К. вполне согласна съ общими началами и не содержитъ никакого исключительнаго предположенія противъ нанимателя. Тѣмъ не менѣе, авторы закона 1889 года по этому вопросу находились въ совершенномъ заблужденіи и полагали, что они создали постановленіе, разнящееся отъ постановленія ст. 1733 Гр. К., на которую они избѣгали ссылаться, потому что считали ее отступленіемъ отъ общеправовыхъ началъ (докладъ Сенату 7 февраля 1880 г., стр. 18-19). Ср. Orléans, 13 août 1877, D. 99. 2. 292, S. 99. 2. 305.

Изъ обязанности арендатора съ условіемъ дѣлежа имѣтъ надзоръ за вещью и охранять ее вытекаетъ отвѣтственность его за завладѣнія со стороны третьихъ лицъ, если онъ не увѣдомилъ о нихъ собственника (ст. 4, содержащая ссылку на ст. 1768 Гр. К.).

1792. Денежный взносъ арендатора съ условіемъ дѣлежа. (Prestation colonique).—Кромѣ обычной доли въ плодахъ собственникъ часто выговариваетъ въ свою пользу небольшое вознагражденіе натурою (масло, яйца, домашнюю птицу и т. п.) и извѣстную сумму денегъ, которая по-французски носитъ различныя названія: prestation colonique, impôt, droits de cour, charges de culture, и т. п.

Обычай выговорить въ свою пользу денежный взносъ подвергся критикѣ въ Сенатѣ; требовали его отмѣны, такъ какъ нашли, что этотъ обычай имѣетъ цѣлью освободить собственника отъ уплаты поземельнаго налога. Однако, докладчикомъ было указано и на то, что условіе это не содержитъ въ себѣ ничего незаконнаго и что часто посредствомъ него облегчается справедливый дѣлежъ между сторонами въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ хозяйство не требуетъ большихъ заботъ и гдѣ дѣлежъ по-поламъ былъ бы невыгоденъ для собственника. Сверхъ того, указали еще на то, что въ нѣкоторыхъ областяхъ, именно въ Бурбонѣ, денежный взносъ (prestation colonique) издавна имѣетъ значеніе наемной платы за извѣстныя предметы, представляющіе собою затраченный собственникомъ капиталъ, которымъ пользуется исключительно арендаторъ (квартира, садъ, топливо и т. п.).

1793. Привилегія собственника.—Ст. 10 въ видѣ обезпеченія слѣдуемаго ему остатка положительно признаетъ за собственникомъ привилегію наймодавца, предусмотрѣнную ст. 2102 п. 1 Гр. К., на движимостяхъ, инструментахъ, скотъ и части плодовъ, принадлежащей арендатору. Нѣтъ никакого сомнѣнія, что эта привилегія обезпечиваетъ всѣ долговыя требованія, проистекающія изъ аренды, какъ это сказано въ ст. 2102 Гр. К., а именно: денежный взносъ (prestation colonique), нанимательскія починки и возвратъ денежныхъ пособій, данныхъ арендатору во исполненіе договора. Но привилегія не распространяется на суммы, данныя арендатору въ заемъ въ силу особаго соглашенія.

1794. Расчеты по веденію хозяйства.—Аренда съ условіемъ дѣлежа плодовъ соединена со сложными и частыми расчетами между сторонами. Каждая изъ нихъ ежегодно можетъ требовать сведенія счетовъ (ст. 11). Всѣ споры по поводу расчетовъ подлежатъ вѣдомству мирового судьи, независимо отъ суммы, съ сохраненіемъ за сторонами права апелляціи въ тѣхъ случаяхъ, когда она допускается общими законами. Это значительно расширяетъ подсудность мировыхъ судей, вѣдомству которыхъ, согласно ст. 3 закона 25 мая 1838 г., подлежали только тѣ наймы, по которымъ годичная плата не превышала 400 франковъ.

Ст. 11 не только въ этомъ отношеніи отступаетъ отъ общихъ началъ. Для оправданія отдѣльныхъ статей расчета не требуется письменныхъ доказательствъ. Судья можетъ допустить доказательство посредствомъ допроса свидѣтелей, если онъ находитъ это возможнымъ, и даже руководствоваться „обозрѣніемъ хозяйственныхъ книгъ сторонъ“.

1795. О рискѣ.—Для прекращенія аренды въ силу самого закона, ст. 8 требуетъ полной гибели тѣхъ вещей, которыя составляли предметъ аренды (случай почти невозможный, за исключеніемъ принудительнаго отчужденія). *Частичная* гибель даетъ обѣимъ сторо-