

Ключови думи:

емфитевза, ius emphyteuticarium, duplex dominium, dominium utile, римско право, средновековно право, съвременно право

Keywords:

Emphyteusis, Ius Emphyteuticarium, Duplex Dominium, Dominium Utile, Roman Law, Medieval Law, Modern Law

Malina Novkirishka-Stoyanova

Roman and Modern Emphyteusis

The study examines a specific form of concession or lease of land associated with obligations to cultivate and ameliorate. It is divided into two parts – for the Roman and for the modern emphyteusis. In Part I they present the theories of the origin of emphyteusis in Roman law, as well as the characteristics of emphyteutic law (ius emphyteuticarium), which appears to be very specific (sui generis, ius tertium) and different from the traditionally defined ius in rem and ius in personam. It is the result of the development of the Roman legal concept of public property and its management since the archaic period, it has its design in the so-called duplex dominium during the time of the Republic and the Empire and passed into medieval law in the system of divided ownership (dominium divisum). The concept of emphyteusis as a legal form of dominium utile and directly related to the feudal regime was one of the reasons for its denial in the age of Revolutions, but its dogmatic and functional usefulness necessitated its preservation in a number of civil codifications and agrarian laws even today.

Prof. Malina Novkirishka-Stoyanova, Dr. habil.

Member of the Law Department of New Bulgarian University, e-mail: mnovkirishka@nbu.bg

Professor of Private Roman law at the Law Department of NBU.

Areas of specialization: Private Roman Law, Comparative Law, History of Roman Law, Ancient Legal Systems, Roman Law Reception in Europe.

Author of monographs and articles in professional periodicals in Bulgaria and abroad.

<https://doi.org/10.33919/yldnbu.21.10.2>

Малина Новкиришка-Стоянова

Римската и съвременната емфитевза

*Студията е посветена на една специфична форма на концесия или аренда на земя, свързана със задължения за обработване и подобрения. Тя е разделена на две части – за римската и за съвременната емфитевза. В част I се представят накратко теориите за произхода на емфитевзата в римското право, както и същността и характеристиката на емфитевзното право (*ius emphyteuticarium*), което се явява твърде специфично (*sui generis, ius tertium*) и различно от традиционно определените *ius in rem* и *ius in personam*. То е резултат от развитието на римскоправната концепция за публичната собственост и нейното стопанисване още от архаичния период, има своето проектиране в т. нар. *duplex dominium* по времето на Републиката и Империята и преминава в средновековното право в уредбата на разделната собственост (*dominium divisum*). Възприемането на емфитевзата като правна форма на *dominium utile* и пряко свързана с феодалния режим е една от причините за отричането ѝ в епохата на Революциите, но нейната догматична и функционална полезност като вид инвестиционна аренда налагат запазването ѝ в редица граждански кодификации и аграрни закони и в наши дни.*

ПРОБЛЕМЪТ И ИНТЕРЕСЪТ КЪМ НЕГО

Терминът „емфитевза“ и понятието за този правен институт в България са познати предимно във връзка с изучаването и изследването на римското право и дългосрочните поземлени аренды. Остава се с впечатлението, че за емфитевзата обикновено не се говори много, въпреки че е уредена в някои от съвременните граждански кодификации и закони, свързани с поземлените отношения. Над този институт, въпреки очевидната му *utilitas publica*, все още тегне сянката на феодалната собственост, за която се счита, че е изградена и по модела на емфитевзната практика в Късната античност. Напълно незаслужено се приема, че тя е ретроградна форма за облагодетелстване на собствениците на земя, която предоставят

за стопанисване от емфитевти срещу заплащане на рента. Така се акцентира на известен елемент на експлоатация от страна на собственика, без да се отчитат и интересите и полезността на този вид аренда и за емфитевта, както и широките възможности за защита на неговите интереси при направени подобрения, неоснователно отнемане на земята и пр.

Присъствието на емфитевзата в съвременното законодателство на много европейски държави е доста противоречиво – приемано или отричано, с различна тежест на съдебната практика и изследванията на доктрината. Твърде много се акцентира на нейния архаичен характер и се твърди липсата на реална необходимост от прилагането ѝ. Така в учебниците по гражданско право тя присъства доста изолирано, считана за маргинална конструкция, която не се използва в практиката. Отбелязва се в исторически план, че се различава емфитевзата – концесия на публична, муниципална или църковна собственост на земеделски производители с тенденция за изкупуване на земята, и договорната емфитевза, при която се изискват или предполагат подобрения и която се прилага за градски имоти, като при нея също има опция за изкупуване на земята. Във втората хипотеза обикновено се правят разграничения от суперфицията, като се изтъкват преимуществата на последната¹.

Редица по-нови изследвания – както на римската, така и на съвременната емфитевза, поставят въпроса за римкоправната традиция на института по нов начин. В тях емфитевзата в резултат на вековното развитие в съвременните условия вече не е една изключително аграрна практика, свързана с осигуряване на стопанисването на земята, осигуряването на прехраната на селското население и плащането на поземлените данъци, а е по-скоро с акцент върху вложения труд от емфитевта и върху задължителния характер на подобренията². Тя се утвърждава основно в частноправен аспект и всъщност представлява едно реално пълно притежание

¹ В този смисъл са и определенията в съвременните правни енциклопедии, където емфитевзата се разглежда и в исторически (относно римкоправната уредба), и в догматичен план. Вж. Vitucci, P. v. „Enfiteusi“. – In: *Digesto delle Discipline privatistiche. Sezione civile*, volume VII, Torino, Giapichelli, 1991, 462–468.

² Вж. изследването на Salvatore Pugliatti, който определя емфитевзата като „непълна собственост“ (*proprietas minus plena*) или единство между собственост и труд („*proprietà-lavoro*“), каквато тя се утвърждава от началото на XX в. – вж. S. Pugliatti, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*. – In: *Atti del terzo Congresso nazionale di Diritto agrario*, Palermo, 19–23 ottobre 1952, a cura di S. Orlando Cascio. Milano, Giuffrè, 1954, p. 141 ss. Срв. и Grossi, P. *La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico*. – In: *Il dominio e le cose: percezioni medievali e moderne dei diritti reali*, Milano, Giuffrè, 1992, p. 603 ss.; Marinelli, F. *Un'altra proprietà: l'enfiteusi*. – In: *Rassegna di Diritto civile*, 3 (2007), p. 634 ss.; Suárez Blázquez, G. *Enfiteusis: negocio jurídico de fomento*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2016, 12–13.

на емфитевзни имот спрямо голата собственост на концедента, с широка възможност за придобиване в собственост и на имота, и на подобренията, или получаване на обезщетение по пазарни цени за тези подобрения след прекратяването на договора.

Емфитевзата често се анализира от позицията на социално-политическото развитие от началото на ХХ в. насетне и предимно след Втората световна война, за да се разкрият нейните съвременни измерения. В този историко-догматичен аспект обикновено се подчертава, че правните институти не следват едно линейно развитие, че намеренията на законодателя не винаги се реализират на практика, а интерпретацията на нормативната уредба в съдебната практика и в доктрината често се разминават и пр. И ако в случая поемам едно предизвикателство – да представя, макар и в най-общи линии, развитието на една правна конструкция, съществуваща повече от две хилядолетия, то би следвало да направя анализ не само в обективен план, достигнала до нас от древните източници, но и на спецификата на правосъзнанието и на социалните рефлексии на дадена политическа и икономическа реалност.

Разглеждането на проблематиката относно емфитевзата е част от големия проблем за собствеността и възможностите за упражняване на нейните правомощия от различни субекти, както и развитието на концепцията за правото на собственост в съвременната епоха. Редица автори изследват доколко римската собственост – *dominium ex iure Quiritium* е схващана като монолитна форма и дали не става въпрос за един мит, създадено по времето на Ренесанса, възпроизведен по време на буржоазните революции, включен във Френския *Code civil* и постепенно преодоляван в наши дни с т. нар. „разделност“ и „относителност“ на собствеността³. Ограничените вещни права и облигационните права, свързани с притежание и предоставяне на ползване в различен обем върху вещи, се разглеждат именно от този аспект. Така римските поземлени концесии и аренди

³ Във връзка с това има значителна литература, на която няма да се позовавам, доколкото излиза извън предмета на настоящото изследване. Вж. напр. статията на Comby, J. L'impossible propriété absolu. – In: Un droit inviolable et sacré la propriété, A.D.E.F., 1991, p. 9 на https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/Comby_impossible-propriete-absolue.pdf, както и дисертациите с многобройна литература на Derruppe, J. La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et personnels (thèse Toulouse) Paris: Dalloz, 1952, p. 295 s. ; Zenati, F. Essai sur le concept juridique de propriété, Contribution à la théorie du droit subjectif (thèse Lyon), 1981, Lotti, B. Le droit de disposer du bien d'autrui pour son propre compte, Contribution à la distinction de la propriété et des droits réels (thèse Paris XI, 1999), цитирани у Eeckhoudt, M. la decomposition du droit de propriété sous l'effet du contrat (thèse Lille 2), 2005 на <https://hal.univ-lille.fr>

имат своето място именно в проследяването на историческата еволюция на правото на собственост, а от друга страна дават основа за обяснението на универсалността по-специално на емфитевзата в съвременното право.

Преди да разгледам първообраза на емфитевзата, както е прието той да се отнася до следкласическото римско право, когато в императорското законодателство започва да се използва съответната терминология, бих искала само да направя някои терминологични уточнения. Позволявам си да използвам съвременната терминология за концесии и аренды, макар че в античните източници се споменават, при това с голямо разнообразие, наемни отношения. В този смисъл е и римскоправната терминология, макар че според мен се прави разлика между предоставянето на публични или муниципални земи, определяно като *conductio*, т. е. с акцент върху едностранния характер на волеизявлението, което представлява своеобразно концедиране, и договорните отношения за наемане на земя, т. е. за аренда, уреждана от частното право и означаваща в римската юриспруденция като *locatio-conductio*. Обикновено в едно родово организирано общество, с ограничен обмен и в период на формиране на частна собственост първичен се явява концесионния режим, докато частноправните отношения се развиват по-късно, но с по-детайлната им уредба те влияят върху някои неуредени изрично аспекти на концесиите⁴.

Трябва да отбележа също, че в исторически план и в законодателството и теорията на различните езици на страните, които са споменати в настоящото изложение, също има големи различия, поради което си позволявам да използвам общо двете категории за концесии и аренды.

ЧАСТ I. РИМСКАТА ЕМФИТЕВЗА

1.1. Терминът и понятието за емфитевзата

Обяснението на континуитета при емфитевзата може да се търси във връзка с изследване на произхода на поземлената собственост и преминаването от колективно към индивидуално притежание и ползване на земите. Поземлените концесии и аренды на публични земи⁵ с цел обработване не

⁴ В този смисъл е употребена терминологията в монографията на Pérez-Gómez, S. C. Régimen jurídico de las concesiones administrativas en el derecho romano. Madrid, Dykinson, 1996 и цитираната там литература, в която предимно се използва тази терминология, както и в студията на Suarez Blazquez, G. Concesiones administrativas demaniales agrarias de fomento: enfiteusis. – In: RGDR 18 (2012) на https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=412188

⁵ Тук е необходимо още едно уточнение относно използването на понятието за публична собственост, публична земя и пр., което е в смисъла, използван в съвременната наука. В Рим *ager publicus*

се схващат като спонтанно възникнали форми на експлоатация на земите, нито като резултат на примитивни правни възгледи, колкото и отдалечени във времето да са сведенията за техните първи прояви. Аналогични правни конструкции съществуват в почти всички антични държави. Те първоначално се свързват с родовата организация, при която собствеността е колективна и се разпределя между родовете и патриархалните фамилии, съставени само от членовете на общността⁶. По-късно, с развитието на класовото общество, се изгражда т. нар. патримониално-теологичната концепция за публичната власт, която в областта на поземлените отношения се проявява в пълното и неограничено притежание на земите от монарха като син или представител на божественото начало⁷. В правосъзнанието на хората от Античността формите на размяната, концедирането на земи и плащането на рентата под формата на централизиран поземлен данък са строги и се осъществяват чрез обобщени правни актове, които са единствено достъпни за възприемане от тях в своето стабилно и елементарно равновесие⁸.

Това първоначално разпределение на колективния поземлен фонд се осъществява било безвъзмездно, било при заплащане на определена рента или в замяна на осъществяване на определени публични функции. За това се издава специален акт на публичната власт с определяне на условията на ползване, при спазването на които в повечето случаи се гарантира дългосрочността и наследимостта на установените поземлени отношения. В ограничени случаи се предприема преразпределение на земите, но когато

е собственост на римския народ и определението „publicus“ не се отнася до собствеността на муниципии, храмове, религиозни организации, дори не и до армията и императора. Вж. в този смисъл Burdese, A. *Studi sull'ager publicus*. Torino, 1952, p. 10 ss.; Hajje, *Etudes sur les locations a long terme et perpetuelles dans le monde romain* (thèse pour le doctorat des sciences juridiques), Paris-St. Brienne 1926, p. 3 s.; Grossi, P. *L'organizzazione dello spazio pubblico e privato*. – In: *Storia di Roma*. Volume II: *L'impero mediterraneo*. Parte I: *La Repubblica imperiale*. Torino, 1990, 133–142; Capogrossi-Colognesi, L. *Ager publicus e ager privatus dall'età arcaica al compromesso patrizio-plebeo*. – In: *Mélanges J. Iglesias*. *Estudios en homenaje al profesor Juan Iglesias*. Madrid, 1988, 639–649. Вж. и моята статия „Публичната собственост и римскоправните аспекти на нейното регулиране“ – В: *Пролетни правни дни*. Сборник с доклади от конференцията, организирана от ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски“, 27.3.2020 г., Пловдив, 2021 г. 11–37 и цитираната там литература.

⁶ Вж. по-подробно в по-старата литература De Laveleye, E. *La propriété et ses formes collectives*, 4e éd., Paris, Alcan, 1891; Viollet, P. *Caractère collectif des premières propriétés immobilières*. – In: *Bibliothèque de l'Ecole des Chartes*, t. 33(1872); Dubois, P. M., *De l'inaliénabilité primitive des terres*, Caen 1891.

⁷ Срв. Владикин, Л. *Общо учение за държавата*, С. 1992 г., 140–144. Срв. и Garsonnet, E. *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*. Paris, L. Larose, 1879, 9–10.

⁸ Подробно по тези въпроси вж. Hajje, A., *op.cit.*, p. 1.

то не е при предварително определени условия, обикновено се стига до сериозни социални конфликти и дори граждански войни.

Развитието на индивидуалната собственост винаги съдържа в себе си белезите на концесията, от която се поражда. Оттам при повечето антични народи съществува традиция за приписване на първото разпределение на земите от една легендарна или анонимна личност начело на колектива, което обвързва възникването на частната собственост с политическото развитие на обществото и с неговата религия.

При поземлените концесии е налице значителна устойчивост на правната конструкция, свързана с континуитета на идеята за номиналното запазване на правото на собственост за определен публичноправен субект при осъществяване на непосредственото стопанисване на имотите от други правни субекти с определен статус. Заплащането на централизирана рента, определяна в някои случаи и като поземлен данък, както и стопанисването при определени от публичната власт условия, се схващат като израз на рекогнитивност по отношение на правото на собственост на концедента.

Тази форма на стопанисване на земите е в основата на развитието на арендните отношения в частното право и се аргументира теорията за т. нар. публичноправен произход на поземлените аренди. Те се обособяват в един по-късен исторически период и обикновено се свързват с установяване на господството на частната собственост върху земята. Този процес обаче у различните антични държави протича с различен интензитет и е пряко свързан с политическите и правни възгледи за държавата и собствеността⁹. Реминисценции от формите на стопанисването на публичната собственост, схващана като изключително право на определена социална общност или на нейните върховни представители, се запазват и съществуват паралелно с развитието на поземлените аренди между частни лица. От тази гледна точка поземлените концесии исторически предшестват появата на поземлените аренди, но не се трансформират изцяло в тях.

⁹ Вж. Вебер, М. Аграрная история древнего мира. Москва, Канон-Прес-Ц, 2001, с. 341 и сл. Срв. и Синайский, В. Очерки из истории землевладения и права в Древнем Риме. Юрьев, Типография к. Матисена, 1913, с. 50 и сл.; Андреев, М. Недвижимата собственост в Рим преди Дванадесетте таблици, в: ГСУ ЮФ, т. 45 (1952); ID. Поземлената собственост в най-древното римско право, сп. „Правна мисъл“ 4 (1959); ID. Съдържание на правото на собственост в най-древното Римско право, сп. „Правна мисъл“, 4 (1972); Garsonnet, E. Op. cit., p. 10 и цитираните там автори.

При концесиите доминира публичноправния елемент на позволение, отстъпване¹⁰, изразяващ се в акт на компетентния за стопанисването на земята орган на власт (монарх, народни събрания, сенати, съвети и пр.) и приемането от частните ползватели на условията за стопанисване на земята, определени в този акт. Концесиите по принцип се считат за дългосрочни и наследими, но и с известна прекарност, доколкото могат да бъдат прекратени при неспазването на условията на концедиране. Те обаче са един от начините за ползване на публична поземлена собственост, когато се преценява, че трябва тя да се съхрани в единен фонд и държавата да има контрол върху предоставените терени. Наред с това съществуват и краткосрочни аренды, при които дори да се предоставя публична земя, то има елемент на договаряне и частноправни отношения във връзка със защитата, правата и задълженията, разпределението на риска и пр. На трето място, предвид на конкретните политически, икономически и социални условия публичната власт може да вземе решение за трайно предоставяне на собственост на частните лица – т. нар. асигнации и дедукции на земи, при което връзката с генетичния публичен характер на предоставените имоти остава само в задълженията за плащане на поземлени данъци и такси.

Тези процеси на запазване на публичната собственост и обособяването на частна собственост върху земите могат да се проследят в цялата история на Древния Рим, но също и у другите антични народи. Те имат своето развитие и в епохата на феодализма, а също и в наши дни, когато публичната собственост съществува по силата на определена икономическа и социална логика, но се поставя въпрос за нейното рационално стопанисване, при съвместяване на публичния и частния интерес¹¹. Именно те са от значение и за обяснението на съществуването на емфитевзата, условно прието от началото на IV в. сл. Хр. до наши дни, макар че, както ще обобща по-долу, нейният произход е много по-назад във времето.

По повод на историческото развитие на поземлените концесии трябва да се отбележат и три други обстоятелства. От една страна, те се

¹⁰ Това е и смисълът, произтичащ от етимологията на термина „концесия“, макар че той не съществува в римското право в субстантивизирана форма. За сметка на това глаголът *sessio*, обвързан с представката *con-*, изразява точно този елемент на даване на отстъпване на права, които обаче се запазват в определен обем у концедента и е налице своеобразно съвместно ползване на концедираната вещ. Вж. Ernout, A., Meillet, A. *Dictionnaire étymologique de la langue latine. Histoire des mots*. Paris, Klincksieck, 2001, p. 109. Срв. и <https://www.cnrtl.fr/etymologie/concession>

¹¹ Най-общо по този въпрос срв. Simoncelli, V. *Indole economica del contratto d'enfitensi del Codice civile italiano*. – In: AG 40 (1888), fasc.1–2.

предоставят само на представители на общността, народа, чиито представители осъществяват и публичната власт – концесии на чужденци са изключително рядко явление. Наред с това в много случаи концесиите създават определена зависимост в икономически, а отчасти и в персонален план, с оглед трайно осигуряване на стопанисването на земите, съответно и на постоянна работна ръка за това¹². На трето място в най-древните общества съществува т. нар. бенефициален вариант на концесиите те имат военен или послужебен характер и предоставянето на земята е с оглед обезпечаване на средства за издръжка и като възнаграждение за осъществяване на държавна служба от страна на концесионера, като при това към земята се прикрепват и роби, добитък или зависими селяни. Това е честа практика както в Древния Изток (Египет, Месопотамия, Персия, Асирия, Индия, Китай) но и в някои от гръцките полиси с монархично управление¹³. Приемственост в този аспект е налице и в Ранното Средновековие.

Предоставянето на земя в древността е с цел осигуряване прехраната на населението, чийто основен поминък е земеделие и скотовъдство. Има обаче и особени хипотези, при които „оземляването“ е свързано било със заселване на даден етнос на определена територия, било преодоляване на икономическа криза, свързана с изоставяне на земи поради природни бедствия, войни и пр. Генезисът на концесиите, от които се счита, че произлиза емфитевзата, може да се търси и далеч преди сведенията от класическа Гърция от V–IV в. пр. Хр. Така в Библията се съдържа един епизод, анализиран като част от земеделската политика на Йосиф в Египет. В трудните времена на безплодие и глад фараонът изкупува земите на израилтяните и формира единен поземлен фонд. От него той им ги връща за стопанисване при условие за засяване и обработване, като установява рента в размер на 1/5 от реколтата, а повелява другите 4/5 да се ползват не само за прехрана, но и за ново засяване и обработка

¹² За различните форми на зависимото земевладение в античните държави вж. Recueils de la société Jean Bodin, v. II., Le servage, Bruxelles, Editions de la Librairie encyclopedique, 1959; v. III., La tenure, Bruxelles, Editions de la Librairie encyclopedique, 1938, Zelin, K. Principes de classification morphologique des formes de dépendence. – In: Recherches internationales a la lumière de marxisme. Revue trimestrielle, VIe année; 84–3 (1975), 45–77; Зельин, К., Трофимова М. Формы зависимости в Восточном Средиземномории в эллинистической эпохе. Москва, Наука, 1969; Annequin, J., Claval-Lévêque, M., Favory, F. Formes d'exploitation du travail et rapports sociaux dans l'Antiquité classique. – In: Recherches internationales a la lumière de marxisme. Revue trimestrielle, VIe année; 84–3(1975), 3–44.

¹³ За този тип аренды вж. Kamps, W. L'emphythéose en Droit Grec et sa réception en Droit Romain. – In: Recueils de la société Jean Bodin, v. III, La tenure, Bruxelles, Editions de la Librairie encyclopedique, 1937, 68–70; Lesquier, J. Les institutions militaires de l'Égypte sous les Lagides, Paris, Ernest Leroux, 1911, 162–174.

(Бит. 47:18-27)¹⁴. Този размер на рентата очевидно се установява за постоянно за всички поземлени концесии от този тип и в сравнение с други арендни отношения в Античността и по-късно, това е рента, която е достатъчно изгодна, за да стимулира селяните да произвеждат повече, така че да им остава повече продукция. Наред с претенциите за лоялност, заслужава да се обърне внимание на края на текста, който гласи, че това е благоприятна, успешна политика, с постоянна сила на закон, в резултат на което се появява просперитет, спокоен живот и увеличаване на населението.

Описаните отношения в никакъв случай не са нещо характерно само за Египет в XVI–XV в. пр. Хр. При по-детайлно изследване на източниците могат да се открият отделни фрагменти, отнасящи се до подобни отношения и в другите антични държави. Обаче именно поради употребата на термина емфитевза, който се счита с гръцки произход, вниманието на учените е било насочено основно към Древна Гърция от класическия и елинистичния период, за да се обоснове съществуването на такава практика в източните провинции на Римската империя, на която римляните само придават законна форма. Произходът и развитието на емфитевзата обаче съвсем не могат да се симплифицират по такъв начин, макар и за краткост в учебните курсове по римско частно право да се твърди точно това¹⁵.

¹⁴ Бит. 47:18. „И като се измина оная година, дойдоха при него и другата година и му казаха: Няма да скрием от господаря си, че всичките ни пари се свършиха; и добитъкът стана на господаря ни; не остана друго пред господаря ни освен телата ни и земята ни. 19. Защо да измрем пред очите ти и земята ни да запустее? Купи нас и земята ни за хляб, и ние ще бъдем слуги на Фараона, и земята ни за него ще ражда. Дай ни и семе, за да останем живи да не умрем, и да не запустее земята. 20. И тъй, Иосиф закупи за Фараона цялата Египетска земя, защото египтяните продаваха всеки нивата си, понеже гладът се засилваше над тях; така земята стана Фараонова. 21. И той пресели населението в градовете от единия край до другия край на египетските предели. 22. Само земята на жреците не закупи, защото жреците имаха определен от Фараона дял и се прехранваха от дела, който Фараон им даде; затова не продадоха земята си. 23. Тогава Иосиф каза на людете: Ето, днес закупих вас и земята ви за Фараона; на ви семе та засейте земята. 24. Затова, във време на беритбата ще давате петата част на Фараона, а четирите части ще бъдат за вас да засеете нивите, и за храна за вас и за домашните ви, и за храна на децата ви. 25 И те рекоха: Ти опази живота ни; нека придобием благоволение на господаря си, и ще бъдем слуги на Фараона. 26. И Иосиф постави това за повеление в Египетската земя, както е и до днес, да се дава петата част на Фараона; само земята на жреците единствено не стана Фараонова. 27. И тъй, Израил се засели в Египетската земя, в Гесенската страна, гдето придобиваха имения, наплодяваха се, и твърде се размножаваха.“ Цитирането е по Свещено писание, издание на Светия Синод на Българската църква на <https://www.pravoslavieto.com/bible/sz/gen.htm#47>

¹⁵ Вж. най-общо Андреев, М. Римско частно право. С.: Наука и изкуство, 1975, с. 269. В същия смисъл могат да се цитират и десетки учебни курсове, включително и публикувани в последните години.

Във връзка с това всяко изследване на емфитевзата започва от етимологията на термина, свързана с гръцката лексема ἐμφυτεύω, което в превод означава „посаждам, засаждам“¹⁶. Господстващото мнение в доктрината е, че терминът е указание и отражение за съществуването на такава практика в Древна Гърция, съответно в провинциите на Римската империя, в които основен език е гръцкият, макар и твърде различен от класическия му вариант¹⁷.

Могат обаче да се направят две уточнения.

В гръцката поземлена практика такъв термин не съществува, той дори не е използван в правни източници в смисъл на концесия, аренда и пр., макар че отношения, сходни с римската емфитевза има още в V–IV в. пр. Хр. в някои от гръцките полиси¹⁸.

На второ място и в римското право няма субстантивизирана форма, която да означава емфитевза. От IV в. насетне в правните източници се използва латинизирания термин с гръцка етимологическа характеристика „*emphyteusis*“ в различни лексикални съчетания: „*ius emphyteutic(ari)cus*“¹⁹, „*fundus iuris emphyteutici*“²⁰, „*fundus emphyteuticus*“²¹, „*fundus emphyteuticarium*“²², „*emphyteuticarus*“²³, „*praedium emphyteuticum*“²⁴, „*confinus emphyteuticus*“²⁵ и пр. Колебанията при формирането на прилагателната форма се обясняват с отклоненията на лаическата терминология от римските класически граматически правила, която от своя страна постепенно се налага в юридическия език на императорското законодателство²⁶.

¹⁶ Срв. Greek-English Lexicon, compiled by H. G. Liddell, R. Scott, H. S. Jones. Oxford 1990 ad h. l. на https://www.lexilogos.com/english/greek_ancient_dictionary.htm. Твърде осъвремен е преводът, че това означава „условие за владеење на земята, докато тя се обработва“ вероятно под влияние на римската лексика.

¹⁷ Относно терминологията вж. Guiraud, P. Emphyteusis en Grèce. – In: DA, v. II, p. 605 ss. Вж. считаната за основа на по-новите изследвания относно произхода на емфитевзата монография на Mitteis, L. Zur Geschichte der Erbpacht in Altertum. – In: ASGW 20.4., Leipzig 1901, reed. Nabu Press, 2014.

¹⁸ Вж. Guiraud, P. La propriété foncière en Grèce jusqu'à la conquête romaine, Paris, Imprimerie Nationale: Librairie Hachette, 1894, p. 426 ss.; Beauchet, E. Histoire du droit privé de la République Athénienne, v. III, Paris, Chevalier-Marescq, 1897, p. 309 ss.; François, E. Essai sur l'emphytéose (thèse), Grenoble, Breynat, 1883, 11–22; garsonnet, E. Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée, Paris, Larose, 1879, 27–30.

¹⁹ Срв. CTh 5. 14.33 (393); 11. 5.2 (416); CJ 4.66.

²⁰ Срв. CTh 10.3; 15.18 (368? 370? 373?); 5. 15.19 (365? 368?).

²¹ Срв. CTh 5.13(15); CJ XI,62.(61); CTh 5. 12.; 5. 15.16 (364); 5. 15.17 (364); 5. 15.20 [= 5.13.20 H.] (366); 5. 15.21 (368–370); 11. 16.2 (323); 11. 7.19 (412); 11. 16.17 (385); 11. 19.

²² Срв. CJ 11,63 (62).

²³ Срв. CTh 11.19; CJ 11.65(64).

²⁴ Срв. CJ 5.71.13. (293); CTh 4.12.3 (320); CTh 5.15.15 (364); 11. 28.14 (423).

²⁵ Срв. CJ 11.64 (63).

²⁶ В учебната литература и изследванията на български и руски език има разнородна употреба на определението за правото, което се създава в полза на емфитевта – емфитевтно или емфитевзно.

Най-ранното използване на терминологията, свързана с емфитевзата, е в Дигестите в един текст на Улпиан от коментара му към преторския едикт, в който за първи път в римските юридически източници се споменава за съществуването на емфитевтно право с гръцко изписване на определението (*ius ἐμφυτευτικόν*) и пояснение, макар и дадено като алтернатива, че то е и наследимо (*ius ἐμβατευτικόν*)²⁷. Ако се приеме автентичността на улпиановия текст, то могат най-общо да се направят изводи, че към началото на III в. такава практика е съществувала, но тя все още не е имала такова значение и масов характер, за да присъства трайно в становищата на юристите. Към този момент режимът на вектигалните аренди и на провинциалната собственост е достатъчно известен и стабилен, за да се прилага по аналогия, а отношенията в императорските домени и прилагането на т. нар. *ius collendi* и пр., които ще спомена по-долу, се уреждат с отделни императорски конституции.

1.2. Произходът на емфитевзата и особеностите в гръцката и римската поземлена практика

Насочването на изследването към гръцкия произход на емфитевзата не е само въз основа на термина, но и субстанциално, в търсене на подобни поземлени отношения в класическия период. Наред с етимологическите

Изхождайки от правилата на словообразуването при въвеждане на чужди думи би следвало емфитевзното право да се отнася за института на емфитевзата, т. е. да определя обективно право, система от норми, които очертават емфитевзния режим. В субективен аспект, доколкото става въпрос за правомощия на емфитевта, които са комплексни и в рамките на практикуването на емфитевзата – било като поземлена концесия, било като аренда въз основа на договор, би следвало да се говори за емфитевтно право. Извод в тази насока обаче трудно може да се направи от латинската терминология, която сама по себе си поради гръцкия произход на използваните лексеми, също е доста непоследователна и разнородна.

²⁷ D. 27. 9. 3. 4 (Ulpianus libro 35 ad edictum) Si ius ἐμφυτευτικόν vel ἐμβατευτικόν <ἐμβαλευτικόν> habeat pupillus, videamus, an distrahi hoc a tutoribus possit. Et magis est non posse, quamvis *ius predii* potius sit. Предполага се интерполация на ἐμβαλευτικόν, което означава същото като ἐμφυτευτικόν, но в пасивна форма (даване на земя при условие за засаждане) с ἐμβατευτικόν (предавано по наследство) и това е обект на оживена дискусия и в наши дни, предимно относно съществуването на емфитевзата в началото на III в., когато е създаден текстът. Несъмнено обаче акцентът върху наследствения характер на предоставеното право върху поземлен имот е засвидетелствано по косвен начин и от факта, че интерпретацията на нормите на едикта от Улпиан касае пупила, т. е. непълнолетния, който очевидно сам не би могъл да получи концесия на емфитевтно право, а я придобива при наследяване. Другите споменавания в Дигестите са безспорни интерполации на Юстиниановите юристи. Относно текста вж. по-подробно Baviera, G. II fr. 3 §4 D.XXVII, 9 e la sua interpolazione. Contributo alla storia dell'enfiteusi. – In: Scritti giuridici, v. I, Palermo, 1909, p. 191ss.; Bojarski, WL. Enfiteuza wedlug prawa rzymskiego, Torun, TNOiK, 1970, 61–62 и цитираните от него автори, както и моята статия Ius emphyteuticarium ius tertium sit. – В: Ius r omanum, 1 (2022), с. 310 и сл. на <https://iusromanum.info/wp-content/uploads/2022/11/1-2022-DOMINIUM-25.11.2022.pdf>

аргументи се привеждат примери от епиграфските източници за концесии на полисни и храмови земи от периода VI–IV в. пр. Хр., които по своята същност се доближават до римската емфитевза. В тях се съдържат някои описателно отразени сведения за наследственото предоставяне на земята за вечно ползване и на целта – усвояване на необработвани земи, пресушаване на блатисти места, обработване и застрояване, поправка на сгради и пр.²⁸. Концедирането от полисните власти е изключително на граждани на полиса, а по изключение – на съсловно зависими лица²⁹. Стопанисването на земите се осъществява на основата на предварително определен общ статут, като в редки хипотези в отделен акт се конкретизират правата и задълженията на земеделците по отношение на собственика на земята³⁰. Рентата с оглед на необходимостта от влагане на труд и средства е редуцирана в сравнение с тази за обработваеми земи, с възможен гратисен период, както и частично изоставяне на земите без санкционни последици.

Една от целите на тези концесии е разработването на пустеещите земи и стимулирането на производството на селскостопанска продукция, а в полисите с развита търговия и производство на стоки и с рационализирано земеделие – стимулиране на заселването на земеделци в отдалечените от градските центрове райони, в които обаче условията за развитие на селскостопанска дейност са благоприятни. Това е съчетавано и с други мерки на публичната власт да насърчава земеделието, пряко свързано с изхранването на населението и снабдяването с продукти на неплодородната част на островите, в която се намират занаятчийските и търговски центрове³¹.

Има сведения и за използване на тези концесии за други икономически цели – например предоставянето на сгради със стопанско или жи-

²⁸ Вж. по-подробно в статията ми „За гръцкия произход на римската емфитевза“, в: сп. Съвременно право, 3/2000 и цитираната там литература, както и Rizakis, A. D. *L'emphytéose sous l'Empire en pays grecs*. – In: *L'hellénisme d'époque romaine. Nouveaux documents, nouvelles approches* (Ier s. a.c.–IIIe s. p.c.). Actes du colloque international a la memoire de Louis Robert, Paris, 7–8 juillet 2000, Paris, De Boccard, 2004, 55–76. Основно за гръцките поземлени аренди се използва особено подробното изследване на Guiraud, P. Op. cit., p. 426 ss.

²⁹ Срв. Kamps, W. Op. cit., p. 67, който счита, че съществуват три основни аспекта на наследствено земеползване от трети лица: “la bénéficialité, le servage et l'emphytéose”.

³⁰ Срв. Kamps, W. Op. cit., 71–72.

³¹ Вж. надписа от Аморгос в: Dareste, R. Haussoullier, B., Reinach. T. (eds) *Recueil des Inscriptions Juridiques Grecques (RIJG)*, Paris, Leroux, 1891–1904, 504–508, както и тълкуването на Delamarre, R. *La location du domaine sacré de Zeus Théménites*. – In: *Revue de Philosophie, Histoire et Littérature ancienne*, Paris, 1901, v. 25.

лично предназначение в градовете при условие за тяхното стопанисване и ремонтване³².

В елинските полиси паралелно с дългосрочните концесии на земи се създават и разнообразни договорни конструкции, при които от съвременна гледна точка може да се говори за поземлени аренди. Едно от най-често срещаните приложения на арендите е по отношение на стопанисването на имотите на многобройните храмове. Инспирирани от религиозна щедрост или в търсене на протекция, отделни собственици или цели общини даряват земи на храмовете, като си запазват тяхното пожизнено или вечно и наследимо ползване при заплащане на определена минимална рента, третирана като жертвоприношение към боговете, както и да поддържат светилищата и олтарите. Практиката още от времето на гръко-персийските войни (499–449 г. пр. Хр.) е запазена и през II–I в. пр. Хр. вече в римската провинция Ахея.

Няма категорични сведения тази практика да е възприета в елинистичните държави, в които се използват локалните поземлени практики, основани предимно на зависимото и послужебното земевладение във връзка с концепцията за пълната власт на монарха върху земята, който я концедира на храмове и частни лица. В някои случаи се споменават поземлени концесии с привилегирован режим и освобождаване от рента при предоставяне на необработваеми земи, както и когато се налага построяването на иригационни съоръжения³³.

Развитието на египетската поземлена практика, допълнена от картагенските обичаи и норми в земевладението, се проявява в специфичните концесионни отношения в Северна Африка в началото на Принципата, при които се усвояват необработваеми земи при привилегирован режим.

В периода на римското управление на провинциите Ахея и Македония възприемането на съществуващата местна поземлена практика³⁴

³² Срв. надписа от Атина в RIJG, 240–243. Подробен коментар вж. у Caillemer, E. *Le contrat de louage a Athènes*, Paris, A. Durand, 1869.

³³ Вж. Menu, B. *Fondations et concessions royales de terres en Égypte ancienne*. – In: *Dialogues d'histoire ancienne*, 21–1 (1995), 11–55; ID. *Le régime juridique des terres en Egypte pharaonique: Moyen Empire et Nouvel Empire*. – In: *RHDFE* 49.4 (1971), 555–585.

³⁴ Вж. по-подробно изследванията на поземлената собственост в провинциите Ахея и Македония у Rizakis, A. D. *Statut foncier, habitat rural et pratiques agricoles en Grèce sous l'Empire* – In: Lerouxel, F., Pont, A. V. (eds.), *Propriétaires et citoyens dans l'Orient romain*, Bordeaux, Ausonius, 2016, 51–67; ID. *Rural structures and agrarian strategies in Greece under the Roman Empire*. – In: *Villae rusticate. Family and market-oriented farms in Greece under Roman rule. Proceedings of an International congress held at Patrai, 23–24 April 2010*. Athens, Institute of Historical Research, 2013, 20–51; ID. *Grands domaines et petites propriétés dans le Péloponnèse sous l'Empire*. – In: *Du Latifundium au Latifondo*.

се съчетава с използването на моделите за насърчаване на северноафриканските провинции, наричана *ius collendi, potestas occupandi, consuetudo Manciana*³⁵. Така дългосрочните, съответно и вечни концесии и аренди на земи, наречени по-късно емфитевза, се явяват средство за консолидиране на селското население и насърчаване на земеделието и производството в една епоха, в която проблемът за пустеещите земи става все по-остър. Вечната аренда, т. е. без определен срок (*locatio perpetua*), която е в основата на емфитевзата, с преференциалния и минимален размер на дължимата рента, се явява по-подходящо средство за заинтересованост както на средните, така и на едрите земевладелци от другите форми за насърчаване на земеделието-предоставянето на земи в собственост на дребни стопани или на ветерани срещу символично заплащане³⁶.

Някои автори считат, че възприемането на гръцката поземлена практика, макар и без съответно название и доста по-късно определена като емфитевза, е свързана и с традиционно по-приемливото както за гърците, така и за римляните, прилагане на арендите като по-сигурно средство за осигуряване на финансови постъпления за държавата, общините, религиозните организации или дори едрите поземлени собственици, отколкото практикуваните безвъзмездни концесии на земи в Египет и азиатските провинции³⁷. Подчинена на тази философия, може да се отчете известна приемственост, но не и рецепция на някакъв определен правен институт от елинистичните държави. Очевидно постепенно се налага както един общ модел-синтез на различните практики, така и термин, който достатъчно ясно да отразява основната същност на концесията – задължението за обработване.

В сведенията от кодификациите относно емфитевзата никъде не се посочва, че тя е прилагана само в източните провинции на империята.

Un héritage de Rome, une création médiévale ou moderne? Actes de la Table ronde internationale du CNRS organisée à l'Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, les 17–19 Décembre 1992. Paris, De Boccard, 1995, 219–238.

³⁵ Вж. по-долу във връзка с римската поземлена практика в провинциите.

³⁶ Вж. Rizakis, A. D. Op. cit., p. 59 ss., който разглежда предложенията на оратора Дион Христом за концедиране на публични земи с гратисен период от 10 години и минимална рента както на бедни, така и на богати граждани на провинцията или на чужденци с основната цел – обработване и производство на селскостопанска продукция, както и някои епиграфски сведения за концесии на публични земи от типа на емфитевзата в провинция Македония – p. 65 ss.

³⁷ Вж. Osborne, R. Social and Economic Implications of the Leasing of Land and Property in Classical and Hellenistic Greece. In: Chiron, 18 (1988), 279–323 на <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0048-chiron-1988-18-p279-324-v5547.2>; Brunet, M., Rougemont, G., Rousset, D. Les contrats agraires en Grèce antique. Bilan historiographique illustré par quatre exemples. – In: Histoire et sociétés rurales, 9 (1998), 211–245 на <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01728115> и цитираната там библиография.

Самият факт, че тя се запазва като практика на Запад и след краха на Западната Римска империя и образуването на варварските държави на нейната територия, че е използвана в продължение на столетия за стопанисване на имотите на римо-католическата църква, е аргумент в полза на повсеместното разпространение на този вид концесия или аренда и нейния адаптивен характер за различни икономически условия.

Наред с това трябва да се отбележи, че една и съща правна конструкция може да се модифицира с оглед нуждите на аграрната политика и икономическото и социално развитие през вековете. Поземлените практики взаимно си влияят и променят и трудно може да се определи генетичния тип, особено когато е налице разнообразие на природни условия и икономическо развитие, традиции и практики у различни народи и държави, обединени макар в обща политическа власт, както е в Римската империя. Същността на всяка от тях може да се дефинира към даден исторически момент и място, но понякога измененията са такива, че водят до значително отдалечаване от първоначално регулираните отношения.

Това особено ясно личи при емфитевзата, като обяснението с научна точност на същността и значението ѝ в римското право, както и на нейното по-нататъшно развитие във феодалното и съвременното право, е свързано с изучаването на отделните фази на формирането на правния институт – от първите сведения за съществуването му до регламентацията в Юстиниановата компилация. При този хронологически преглед той може да бъде оценен както от икономическа, така и от юридическа гледна точка³⁸.

Подобно на другите антични държави в тяхното първоначално развитие, и в Рим се извършва разпределение на *ager publicus*, приписвано още на първия римски рекс Ромул³⁹. По-късно се развиват т. нар. векти-

³⁸ Особено внимание на тази проблематика обръща Simoncelli, който съчетава икономическия, сравнителноправния и догматичен подход за изследването на емфитевзата в своите значителни по обем съчинения, посветени на развитието ѝ в Италия и нейните съвременни измерения. Вж. Simoncelli, V. Le costruzioni giuridiche dell'enfiteusi e le moderne leggi d'affrancamento, in: AG 40 (1888), fasc. 5–6, 429–479; 41(1888), fasc. 1–2, 3–36; ID., Dell'enfiteusi, Napoli, E. Marghieri, 1910; ID., L'enfiteusi nel diritto ecclesiastico e le prime riforme nell'evo moderno. – In: Simoncelli V., Scritti giuridici, v. II, Roma, Società Editrice del Foro Italiano, 1938, 523–662; ID., Indole economica del contratto d'enfiteusi del Codice civile italiano, in: AG 40(1888), fasc. 1–2.

³⁹ Традицията приписва на Ромул първото разделение на поземления фонд на римския народ (*populus r omanus Quirites*) на три части – земи, предназначени за царското и храмово стопанство, за ползуване от всички членове на общината и за ползуване от отделните фамилии начело с *patres familiarum* – вж. Burdese, A. Op. cit., p. 10 ss.; ID. Le vicende delle forme di appartenenza e di sfruttamento della terra nelle loro implicazioni politiche tra IV e III secolo a. C. – In: BIDR 87 (1985),

гални концесии, при които публичната земя се предоставя срещу предаване (предимно в натура) в полза на държавата на особен вид поземлена рента – *vectigal*⁴⁰. Неговата генетична форма на вид поземлен данък не се променя през следващите столетия, доколкото се касае за дългосрочни концесии на *ager publicus*, а има и аналогичната форма на публична рента, когато се концедират муниципали земи⁴¹.

С оглед осигуряването на издръжката на населението, но и възходящото икономическо развитие и стопанисването на земята, която трябва да остане в публичния патримониум като завоювана от римския народ, са асигнациите на земи, практикувани по времето на Републиката и обект на ожесточени социални конфликти по т. нар. аграрен въпрос⁴², както и цензорските аренди, които в повечето случаи се идентифицират с вектигалните, макар че като критерий за разграничение е тяхната крат-

39–72; Hajje, A. Op. cit., p. 3 s.; Bove, L. Ricerche sugli „agri vectigales“. Napoli, 1960, p. 1 ss.; De Ruggiero, E. Ager publicus-privatus. – In: Enciclopedia Giuridica Italiana, Milano: Società Editrice Libreria, 2010, 592–708. Вж. и съответните рубрики относно „ager publicus“, „ager privatus“, „ager vectigalis“ – In: DA., v, I, p. 138 ss.

⁴⁰ Този извод обикновено следва от етимологията на термина, произведен от глагола „vehere“, което означава преместване с телене или бутане, превозване, което се свързва със задължението за първоначалното изплащане на вектигала в натура и доставката му в публичните складове и хамбари. Режимът на *agri vectigales* от царския период е съвършено различен от т. нар. вектигални концесии на земи от края на Републиката, които се считат за дългосрочни аренди. Срв. Lattes, E. Studi storici sopra il contratto di enfiteusi nelle sue relazioni col colonato, Torino 1868, p. 9 s., Hajje, op.cit., p. 3 n. 3, Cascio, S.-O., Studi sull'enfiteusi, in: AUPA, 22 (1951), p. 7. Вж. и De Martino, F. Ager privatus vectigalisque. – In: Studi De Francisci, volume I, Milano, Giuffrè, 1956, 555–579; Maganzani, L. Agri publici vectigalibus subiecti: organizzazione territoriale, regime giuridico. – In: Iuris Antiqui Historia, 3 (2011), 165–180.

⁴¹ За концесиите на муниципални земи, които по-точно се определят като дългосрочни аренди предвид на факта, че тези земи според Римското право не са публични вж. D. 50.16.15 (Ulpianus libro decimo ad edictum) Bona civitatis abusive „publica“ dicta sunt: sola enim ea publica sunt, quae populi Romani sunt; както и у Гай, който изрично определя постъпленията от вектигала за държавната хазна: D. 50.16.16 (Gaius libro tertio ad edictum provinciale) Eum qui vectigal populi Romani conductum habet, „publicanum“ appellamus. Nam „publica“ appellatio in compluribus causis ad populum Romanum respicit: civitates enim privatorum loco habentur и във връзка с това цитира пък муниципалната практика в IG.3.145 Вж. подробно и в монографията на Longo, S. Locare „in perpetuum“. Le concessioni in godimento di ager municipalis. Torino, Giappichelli, 2012.

⁴² Към цитираните по-горе съчинения може да се добавят и някои по-нови изследвания относно концедирането и ползването на *ager publicus* – вж. монографията на Roselaar, S. T. Public land in the Roman Republic. A social and economic history of *ager publicus* in Italy, 369–89 BC. Oxford, Oxford University Press, 2010, както и Rathbone, D. W. The control and exploitation of *ager publicus* in Italy under the Roman Republic. – In: Tâches publiques et entreprise privée dans le monde romain. Genève, Droz, 2003, 135–178; burdese, A. Le vicende delle forme di appartenenza e sfruttamento della terra nelle loro implicazioni politiche tra IV e III secolo A. C. – In: BIDR 88 (1985), 39–72.

косрочност⁴³. Към тях могат да се добавят и разпределенията на земи в Италия и в провинциите при дедукциите на колонии⁴⁴.

По-особена е концепцията за провинциалната собственост, която се счита притежание на римския народ или императора (в зависимост от това дали провинцията е сенатска или императорска според разделението от края на I в. пр. Хр.), но реалното ползване в неговата пълнота принадлежи на жителите или на живущите римски граждани в провинцията срещу заплащането на *stipendium* или *tributum*⁴⁵, определяни в някои случаи и като *vectigal* или *vectigalia*⁴⁶. В този случай концесията може да се счита *ex lege*, макар че в някои случаи, особено във връзка с юрисдикционните

⁴³ Относно асигнациите вж. основно Kaser, M. Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republic. – In: ZSS 62 (1942), p. 1 ss. За цензорските аренди вж. Bresolin Zoppelli, D. Censors and Public Lands: The Failure of Governance of a Common? – In: Global Jurist 21. 3 (2021), 525–536. <https://doi.org/10.1515/gj-2021-0078>

⁴⁴ Относно поземления режим при създаването на колонии в провинциите вж. Garsonnet, E. Op. cit., p. 100 ss., Beaudoin, E. La limitation des fonds de terre dans ses rapports avec droit propriété. Etude sur le droit romain de propriété. – In: NRH 17(1893), 397–684, 18 (1894), 157–222, 309–365. Вж. по-новите изследвания на Christol, M. Ressources des colonies, ressources de l'Etat. – In: Colons et colonies dans le monde romain. Etudes reunies par S. Demougin et J. Scheid. Roma, Ecole française de Rome, 2012, 65–86; Dubouloz, J. Terres, territoire et juridiction dans les cités de l'Occident Romain. Le regard des arpenteurs. – In: Faire la preuve de la propriété. Droits et savoirs en Méditerranée. Etudes réunies par J. Dubouloz et A. Ingold. Roma, École Française de Rome, 2012, 79–128; Lanfranchi, T. Répartition des terres, colonisation et législation tribunicienne au début de la République romaine. – In: Hypotheses, 2010, 207–218. За създаването на колонии в провинциите в Испания, за които има и значителен епиграфски материал с правно съдържание, вж. напр. González Román, C. Las deducciones de colonias y la „Lex Ursonensis“. – In: Studia historica. Historia antigua, 15 (1997), 153–170 file:///C:/Users/USER/Downloads/oca,+6342-22087-1-CE.pdf; Ortiz Córdoba, J. Las colonias romanas de Hispania y los movimientos de población (siglos I-II d.C.). Tesis doctoral. Universidad de Granada, 2019 <http://hdl.handle.net/10481/55494>

⁴⁵ Относно провинциалната собственост вж. Kantor, G. Property in Land in Roman Provinces. – In: Kantor, G., Lambert, T., Skoda, H. (eds), Legalism: Property and Ownership. Oxford, Oxford Academic Edition, 2017; 55–74 <https://doi.org/10.1093/oso/9780198813415.003.0003>; Biundo, R. Agri ex alienis territoriis sumpti. Terre in provincia di colonie e municipi in Italia. – In: MEF, 116.1. (2004), 371–436; Luzzato, G. I. “Tributum.” In NnDI, Torino, UTET. 1957, T. XIX, 851–853. Вж. и относно управлението на собствеността Frank, T. ‘Dominium in Solo Provinciali,’ and ‘Ager Publicus’. – In: JRS, 17 (1927), 141–161 <https://www.jstor.org/stable/296130>; Jones, A. H. M. “In eo Solo Dominivm Popvli Romani est vel Caesaris” – In: JRS 31 (1941), 26–31 <https://www.jstor.org/stable/297101>. Срв. и Carlsen, J. Public land in the Western provinces of the Roman Empire. – In: Tâches publiques et entreprise privée dans le monde romain. Genève, Glöz, 2003, 179–192.

⁴⁶ Вж. общо за този вид данъци монографията на Camacho de los Rios, M. Vectigalia: contribución al estudio de los impuestos en Roma. Granada, Universidad de Granada, 1995, както и статиите на Torrent Ruiz, A. J. Anulación por el senado de „locationes censoriae de vectigalia y ultro tributa“ en el 184 a.C. (LIV. 39.44.7-8). – In: Teoría e storia del diritto privato, 7 (2014) http://www.teoriaestoriadel-dirittoprivato.com/media/rivista/2014/contributi/2014_Contributi_Torrent.pdf; Martínez De Morentin Llamas, M. L. The vectigalia income in western Roman cities. A particular assumption. – In: Signs of weakness and crisis in the Western cities of the Roman Empire (c. II–III AD). Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2019, 47–57 <https://biblioscout.net/book/99.140005/9783515124089>

правомощия на провинциалните управители да се припомня публичния характер на земите и частното ползване, определяно като фактическа собственост (*in bonis*) чрез правомощията *uti frui habere licere* или т. нар. в изворите „*ius possidendi ac fruendi heredique suo reliquendi*“⁴⁷. В изследванията относно емфитевзата се акцентира основно на възприемането на поземлената практика от провинциите в Северна Африка (Мавритания Цезарейска, Нумидия, Проконсулска Африка и Кирена) и по-специално в императорските домени⁴⁸. Те се обуславят от изключителното икономическо значение на региона за снабдяването на Италия със зърно, маслини и маслиново масло⁴⁹. Обаче римляните избягват да се намесват радикално в съществуващата система на земевладение и земеползване, съдържаща множество елементи от регламентацията на поземлените отношения от времето на Картаген и модифицирана под влияние на елинистичните поземлени обичаи. Те „встъпват“ в местната аграрна практика, като се създават обширни поземлени комплекси, които са под контрола на императорите (*saltus*), които не се третираат като *ager publicus*⁵⁰.

⁴⁷ Vacca, L. Il c.d. duplex dominium e l'actio Publiciana. – In: Vendita e trasferimento della proprietà nella prospettiva storicocomparatistica, Materiali per un corso di diritto romano, Torino, Giappichelli, 1997, p. 107 ss; ID. Dominium, in bonis e proprietà provinciale. – In: Città, territorio, diritto privato nei primi due secoli dell'Impero. RENDE: Edizioni Scientifiche Calabresi, 2004. Вж. общо за определянето на собствеността чрез правомощията, включително и в този случай на т. нар. фактическа собственост или собственост in bonis Földi, A. Historic and dogmatic aspects of the triad of proprietary rights. – In: Scritti in onore di Generoso Melillo, Napoli, Jovene, 2009, volume I, 353–402 (в сравнение със съвременната уредба в ГК на Унгария).

⁴⁸ Според Најје, op. cit., p. 59 ss. емфитевзата се изгражда изцяло по този модел, но той от своя страна е синтез на източна, египетска, картагенска и римска правна уредба. В основни линии тезата се поддържа и от Kamps, W. Op.cit., p. 99; Cascio, S. A. Op. cit, Bojarski, W L. Op. cit., p. 44. Вж. от по-новите изследвания – монографията на Kehoe, D. P. The economics of agriculture on Roman imperial estates in North Africa. Goettingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1988 и цитираната там литература, както и статиите на Carlsen, J. Estate management in Roman North Africa. Transformation or continuity? – In: L'Africa romana. Atti dell' VIII Convegno di studio Cagliari, 14–16 dicembre 1990. Sassari, 1991, 625–637; Jacques, F. Propriétés imperiales et cités de Numidie meridionale. – In: Cahiers du Centre Gustave Glotz, 3 (1992), 123–139; Kolendo, J. Sur la législation relative aux grands domaines de l'Afrique romaine. – In: Revue des Études Anciennes (REA), 65 (1963), 80–103. De Ligt, L. Studies in Legal and Agrarian History IV: Roman Africa in 111 B.C. – In: Mnemosyne, 54. 2 (2001), 182–217 на <https://www.jstor.org/stable/4433198>

⁴⁹ За икономическото развитие на североафриканските с Le Bohec, Y. L'Afrique romaine (146 avant J.-C. – 439 après J.-C.), Paris, Picard, 2005. Вж. и Vera, D. Terra e lavoro nell'Africa romana. – In: Studi Storici, 29.4. (1988), 967–992; Mastino, A. Economia e società nel Nord Africa ed in Sardegna in età imperiale: continuità e trasformazioni. – In: Mastino, A. (ed.), L'Africa romana VIII (Cagliari, 14–16 dicembre 1990), Sassari, Gallizzi, 1991, 35–48 и цитираната там литература за поземлените отношения.

⁵⁰ Вж. Crawford, D. J. Imperial estates. Studies in roman property. Cambridge, 1976, 35–70; Macmullen, R. Two notes on imperial properties. – In: Athenaeum, 54 (1976), 19–36; Capogrossi-Colognesi, L. Dalla villa al saltus: continuità e trasformazioni du latifundium au latifondo. Un heritage de Rome, une creation

Сведенията за особените поземлени отношения в Северна Африка от края на I–началото на II в. от н. е. се съдържат в една серия от надписи, наричани в романистиката *Lex Manciana* и *Lex Hadriana*⁵¹. В случая не става въпрос за комициални закони, а за административни статуты (*lex saltus*) с приложение за всички земи под контрола на императорските прокуратори⁵² извън тези под муниципално управление⁵³. Предполага се, че те са имали действие във всички провинции в Северна Африка, а вероятно подобни статуты са създавани и за други провинции предимно в западната част на Империята.

Императорските земи нито по времето на Принципата, нито на Домината са считани за публична собственост в традиционния смисъл на *dominium populi Romani*, но и частноправният им характер не е напълно идентичен с този на едрите поземлени собственици по времето на Империята. За тях още от I в. сл. Хр. се създава специален режим, разпростиран по-късно върху *res privata principis (Caesaris)*⁵⁴. В този смисъл е и въз-

medievale ou moderne? – In: Actes de la Table ronde internationale du CNRS organisée à l'Université Michel de Montaigne-Bordeaux III les 17–19 décembre 1992. Paris, 1995, 191–211.

⁵¹ Надписите, открити на територията на съвременен Тунис и Алжир в периода 1892–1906 г. в Хеншир-Метих, Аин-ел Джемала и Аин-Уасел, са датирани от епохата на управление на императорите Траян (98–118 г.), Хадриан (117–138 г.) и Септимий Север (193–211 г.). На тях е посветена значителна литература – от съвременните на откриването им съчинения на Beaudoin, E. Op. cit.; Cuq, M. Le colonat partiaire dans l'Afrique romaine d'après l'Inscription d'Henchir-Mettich, in: NRHDFE 23(1898), 622–652; Mispole, J.-B. L'inscription d'Ain-el Djemala, in: NRHDFE 31(1907), 5–48; ID. L'inscription d'Ain-Ouassel, ibid., 16(1892), 117–124. Вж. и обобщенията у Nostrand J. Van, The Imperial domains of Africa Proconsularis (An Epigraphical Study), Berkeley, University of California press, 1925 и по-специално текстовете на надписите на с. 17–65. Срв. и Hajje, A. Op. cit., p. 47 ss.; Claussing, R. The Roman Colonate. The theories of its origin, Roma, L'Erma di Bretschneider, 1965, 138–201; Kolendo, J., Kolonat w Africe Rzymskiej w I–II w. i ego genesa. Warszawa, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1962, p. 66 ss.

⁵² Вж. Hajje, AP Op.cit., p. 48 s.; Wojarski, WL. Op. cit., p. 40. Споменати са и отношения с други поземлени собственици освен принцепса, т. е. вероятно това е общ статут за всички поземлени комплекси от даден регион в Северна Африка независимо от вида собственост върху земите. За управлението на земите в Северна Африка вж. по-общо у Nostrand J. Van, Op. cit., The Imperial domains of Africa Proconsularis (An Epigraphical Study), Berkeley 1925, p. 12 ss.; Kotula, T., Rozwoj terytorialny i organizacja latifundiow w rzymskiej Africe w okresie wczesnego cesarstwa. – In: Eos 46 (1952-3), 113–139.

⁵³ Относно взаимоотношенията между императорските функционери и местното (муниципално) управление вж. Cordovana, O. D. Local administration and imperial government in North African cities. – In: Africa romana. Transformazione dei paesaggi del potere nell'Africa Settentrionale fino alla fine del mondo antico, volume I. Atti del XIX convegno di studio. Sassari, 16–19 dic. 2010, Roma, Carocci editore, 2012, 269–294. В цитирания сборник се съдържат множество изследвания относно Северна Африка, включително и на поземления режим.

⁵⁴ Относно *res privata principis* като синоним на *fiscus Caesaris* и *patrimonium Caesaris (Principis)* вж. основно монографията на Delmaire, R. Largesses sacrées et res privata. L'aerarium imperial et son administration du IVe au VIe siècle. Roma, École Française de Rome, 1989. p. 759; Lo Cascio, E. Patrimonium, ratio privata, res privata. – In: Il princeps e il suo impero. Studi di storia amministrativa e

приета терминологията за *conductores* на публични земи, които в случая са концесионери или арендатори на големи части от именията – римски граждани и представители на местната поземлена върхушка, докато непосредственото стопанисване е предоставено на вилици и колони в качеството им на субарендатори на отделни поземлени парцели.

Връзката на тези поземлени отношения с емфитевзата, както и паралелен режим с този в Древна Гърция, повечето автори виждат в допустимото завземане на прилежащите на арендуваните участъци земи, наречени *subcesiva, agri rudes, agri inculti*⁵⁵. Това са необработваеми (гористи и блатисти места) и прокураторите дават разрешение за усвояването им при условие за засаждане с и прилежащи на парцелираните участъци на арендуваните земи при условие те да се засадят с лозя и маслинови дървета или зърнени култури и да се осигури непрекъснатото им стопанисване, респ. обработване⁵⁶. Правата, придобити върху тези земи, са определени като „*ius possidendi ac fruendi heredique suo reliquendi*“ или „*usus proprius*“. В *Lex Hadriana* се споменава за първи път в запазените римскоправни източници привилегирован режим с освобождаване от плащането на рента на притежателите на *subcesiva, agri rudes u agri inculti* за срок от 7 до 10 години според вида насаждения, направени върху тези земи и необходимото време за достигане на нормалната им плодородност. Рентата е определяна винаги в натура, но не се третира като плащане към хазната (подобно на вектигала от този период), а е дължима към *conductores*, които контактуват с императорските прокуратори, независимо от това, че те могат да се сменят за различни периоди⁵⁷. Ако салтусът остане без *conductor*, рентата се заплаща директно на прокураторите.

Основните особености на тези отношения са както в многостепенната структура на концесии, аренды и субаренди, така и на създаването на особена извънсъдебна процедура по отнемане на земите при 2-годишно неизползуване на земята (*non usus*) и неплащане на рентата, която е обвързана с реколтата. Земите обявяват свободни за нова окупация, като

finanzaria romana. Bari, Edipuglia, 2000, 97–149; Masi, A. Ricerche sulla „res privata“ del „princeps“. Milano, Giuffrè, 1971; Giliberti, G. Dominium Caesaris. – In: Index, 1996, № 24, 199–228.

⁵⁵ Вж. за режима на *subcesiva* Hajje, A. Op.cit., p. 49 s.

⁵⁶ Вж. съответните текстове от надписите в този смисъл във FIRA 100, I.25; 101, III.; 102, III.3.

⁵⁷ По този начин *conductores* са заинтересовани да съдействуват за завземането на пустеещите земи и да спазват стриктно създадената и в техен интерес правна уредба. Срв. подробно у Hajje, A. Op. cit., 117–118.

предпочитание се отдава на съседите, а в някои случаи се създават за тях и принудителни концесии от типа на епиболе⁵⁸.

Поради прикрепването на непосредствено стопанисващите арендатори към предоставената им земя, от която не могат да бъдат изгонени, докато плащат редовно дължимата рента, според някои автори се касае за регламентиране изцяло на колонатни отношения от типа на тези, съществуващи в IV–VI в. в Римската империя и чийто генезис може да се открие в Северна Африка още към края на I в. сл. Хр.⁵⁹. Преобладават обаче становищата, според които в цитираните текстове се касае и за отразяване на съществуването в Северна Африка от края на I в. до началото на III в. сл. Хр. на подобни на емфитевзата отношения, макар и да не е използван такъв термин и те още да нямат точно определена правна характеристика⁶⁰. Това е и пътят на възприемането по аналогия на режима за концесиите на публични земи в провинциите в аренди с частноправен характер, който преминава през императорската собственост⁶¹. Всъщност емфитевзата от IV в. насетне се прилага основно в императорското земевладение⁶².

Трудно може да се определи дали все пак нормите относно завземането на пустеещи и необработваеми земи в Северна Африка са гене-

⁵⁸ Срв. Fira, op. cit., 100 col.IV, 18–19: „denuntiet superficiem cultam coloni denuntiationem denuntiatu textibus esse rogatis testando“; вж. Hajje, A. Op.cit., p. 54.

⁵⁹ Тази идея е застъпвана още от Fustel De Coulanges, N. D. Le colonat romain, in: Recherches sur quelques problemes d'histoire. Paris, Librairie Hachette, 1894, 1–186; вж. и Colendo, J. Op. cit., 66–86 и цитираните там автори. По-особена е тезата на Claussing, R. Op. cit., p. 200, която счита че колонатните отношения от Северна Африка имат „предимно мелиоративен аспект“.

⁶⁰ Monier, R. Manuel élémentaire de Droit Romain, Paris, Domat Montchrestien, 1947 v. I, p. 446 приема, че емфитевзата се възприема от Египет и картагенската поземлена практика и чрез Leges Manciana et Hadriana се утвърждава от римското провинциално право, но само по отношение на Северна Африка. Според CUQ, E. Le colonat partiaire..., cit., p. 28 ss. и Brissaud, J. Le régime de la terre dans la société étatisée du Bas-Empire. Paris, De Boccard, 1927, p. 77 n. 1) произходът на емфитевзата в следкласическото римско право и свързан с римската регламентация на отношенията от Северна Африка и в него няма чуждо влияние. Macchioro, V. Contributi alla storia dell'enfiteusi. – In: AG, 75(1905), p. 148) възразява, че споменатите два закона не могат да се считат като първи нормативни актове относно емфитевзата, тъй като уредбата в тях се различава съществено от тази в Теодосиевия кодекс и Юстиниановата компилация, а освен това не е с общ за цялата империя характер. Редица други автори (Beaudoin, Les limitations..., cit., p. 269; Kamps. Op. cit., p. 99 ss.) приемат, че в надписите се споменава за съществуването на аналогична на елинистическите дългосрочни аренди със задължение за обработване практика, която е различна от тази в римското право и поради това се налага специална регламентация само за провинциите, в които тя е разпространена.

⁶¹ Върху този възглед са изградени изследванията на емфитевзата у Cicogna, G. Dei possedimenti denominati „saltus“. – In: AG 75 (1905), p. 79 s.; Cornil, G. Droit romain. Aperçu historique, Bruxelles, Imprimerie médicale et scientifique, 1921, p. 617 s.; Bassanelli, E. La colonia perpetua, Roma, Foro italiano, 1933, p. 46.

⁶² Вж. в този смисъл монографията на Burdeau, F. Les domaines impériaux au Bas-Empire. Paris, Ed. du Cerf, 1966.

рализирани за цялата империя. В източниците от края на II в. до средата на IV в. се споменава специфично право за обработване на пустеещи земи, наричано *ius collendi*, което обаче към края на периода съществува паралелно с емфитевзата⁶³. В конституция на император Константин (CJ 11.63.1) от 319 г., издадена в Картаген, се разпределят правомощията между емфитевти, кондуктори и колони, осъществяващи *ius collendi* върху необработваеми земи. Конституцията свидетелства, че въпреки обособяването на емфитевзата към IV в. процесът на окупация продължава при условията на *Lex Hadriana*. Арендите по нея към този момент се различават от тези на емфитевзните концесии.

Привилегираният режим на *ius collendi* се разпростира по отношение на ветераните, които получават земи, както и паричен аванс, добитък и посевен материал във връзка с обработването им и се освобождават от поземлени данъци⁶⁴. Към края на IV в. се споменава и правото да се завземат императорски земи (*fundi patrimoniales*) с цел обработването им и да се наследяват при редовно плащане на установена рента, като върху тях се предоставя специфично вещно право: *ius privatum salvo canone*. Императорската власт гарантира притежаването на такива земи и дава правна защита, аналогична на тази на собственика срещу посегателства върху тях. Режимът не е новосъздаден, а вероятно е правно обобщение на неопределеното и емпирично регламентирано *ius collendi*⁶⁵.

Постепенно се възприема правилото за завземане не само на съседни изоставени имоти, а на всякакви земи, независимо от собствеността върху тях и местоположението им, стига да е предприето и да продължава непрекъснато тяхното обработване⁶⁶. Регламентацията на *ius collendi* в следкласическото право е основана предимно на съображения за икономическа целесъобразност и защита на фискалните интереси. По тази причина

⁶³ Херодиан споменава, че в 193 г. император Пертинакс промулгира закон за цялата империя, съгласно който в Италия и в провинциите може да се завзема неограничено количество пустеещи земи и да се обработват като свои при освобождаване от поземлени данъци за 10 години. Срв. цитирания текст у Најје, А. Ор. cit., p. 130.

⁶⁴ Срв. CTh 7.20.3 (320) *Veterani iuxta nostrum praeceptum vacantes terras accipiant easque perpetuo habeant immunes et ad emenda ruri necessaria pecuniae in nummo viginti quinquemillia follium conseqantur, boum quoque par et frigum promissesea rum modius centum...* Вж. и конституциите от 364 г. (CTh 6.20.8) и от 365–368 г. (CTh 7.20.11), като в последната изрично се споменава, че могат да се завземат и чужди пустеещи земи и техният собственик не може да се противопоставя на това или да изисква някаква рента. Срв. по-подробно у Најје, А. Ор. cit., p. 131.

⁶⁵ Вж. Најје, А. Ор. cit., p. 129.

⁶⁶ Още в *Lex Hadriana* отпада изискването за завземане само на съседни земи (*subcesiva*), като се позволява окупация на всички земи, които са изоставени и в продължение на 10 години не са обработвани. По-подробно по тези въпроси срв. Cascio, S. O. Ор. cit., p. 26.

се овластяват фискалните служители, след изтичане на 6-месечен срок от отправено предупреждение до собствениците, изоставили земите си и неплатили поземлените данъци, да ги завземат и предоставят на всеки желаещ да ги обработва и да поеме същите данъчни задължения.

Така в края на IV и началото на V в. всъщност се извършва двойна трансформация: на частната в публична собственост и след това предоставянето ѝ на частни лица в наследствено владение при облекчени първоначални условия и задължение за плащане на поземлените данъци. Същият режим е установен и по отношение на ветераните и на войниците от пограничните войски (*limitanei*), като в случая *ius collendi* е свързан с фаворизиране на военните с предоставяне на освободени от всякакви данъци имоти при задължение да ги обработват и да осигурят наследствена военна служба.

Ius collendi продължава да съществува по времето на Домината първоначално паралелно с емфитевзния режим, който е основан не на окупация на пустеещи земи и валидирането ѝ *ex lege*, а на концесия на публични и императорски, а по-късно и частни необработваеми земи. Постепенно двата режима се сливат в посока на емфитевзния модел.

Наред с елементите, които по-късно оформят задължение за обработване при емфитевзата, още от I в. започва оформянето на перпетуиран режим на земеползването. От една страна той е основан на принципа на вектигалните концесии, съответно и арендите на муниципални земи от времето на Републиката и на *ius collendi*, които съществуват, докато *conductores* заплащат редовно рентата. Като развитие на вектигалния режим, на провинциалната собственост и на някои автори приемат създаването на особено право за притежание на земи, наречено *ius perpetuum*⁶⁷, което също в определен период от време съществува паралелно с емфитевзата⁶⁸. Има хипотези, че емфитевзата се учредява върху

⁶⁷ Вж. Beaudoin, *Les limitations...*, cit., in: NRHDFE 1893, 397–469; 567–684; 1894, 157–222, 307–365; Attolico, B. *Di alcuni requisiti essenziali alla enfiteusi antica*, in: *Studi giuridici in onore di Carlo Fadda*, Roma, 6 (1906), p. 239 ss.; Simoncelli, V. *Le costruzioni giuridiche dell'enfiteusi e le moderneleggi d'affrancazione*, in: AG 40 (1888), p. 449 ss.; Albertario, *Il possesso...*, cit., p. 389 ss.; срв. и становищата на Fustel de Coulanges, Wiart, His, Schulten, цитирани у Cannata, op. cit., p. 161. Детайлна разработка на режима на *ius perpetuum* вж. у Cicogna, G. *Dei possedimenti denominati „saltus“* in: AG 75 (1905), 59–86; Levy, E. *West Roman Vulgar Law: The Law of Property*. Philadelphia, American Philosophical Society, 1951, p. 44 ss.

⁶⁸ Това е видно от източниците, в които се разглеждат заедно отношенията на *ius perpetuum*, *findi emphyteutici* и *fundi patrimoniales*: NVal. 26 pr. „iuvat itaque iuris perpetui emphyteutici patrimonialis iuris rei publicae“; CTh. 1.11.1 ...perpetuarii hoc est emphyteuticarii...; CJ. 1.33.2-ad palatinorum curam et rationalium officia, *fmnium rerum nostrarum et totius perpetuarii, hoc est emphyteuticarii iuris exatio*

земи, които са частна собственост на императора (*fundi patrimoniales*), а *ius perpetuum* – върху земи на короната (*fundi rei privatae*)⁶⁹. Обяснението на това разпределение се свързва с основната теза на Mitteis, според който вечния характер на *ius perpetuum* се противопоставя на временния, макар и дългосрочен, характер на емфитевзата, схващана като вид аренда⁷⁰. Той счита *fundi patrimoniales* като частна собственост на императора, които би трябвало да се запазят за династията на всяка цена и това определя гъвкавостта при концедрането им и възможността за ревокация.

В IV в. обаче подобен род грижи за императорското имущество не са били необходими. На преден план се е поставяла по-скоро необходимостта от постоянни приходи в императорската хазна, отколкото имущественото обезпечаване на династията. Следователно разграничението между двата института не би следвало да се търси в тази насока.

При *ius perpetuum* основното задължение също е за заплащане на определената рента, която според някои автори е с функциите на поземлен данък. Обаче перпетуариусът по своето положение е по-близо да собственика на един поземлен имот, тъй като неговото притежание не е ограничено с никакви други задължения. Ако се приеме, че при емфитевзата едно от съществените задължения е концедираният имот да се превърне в обработваем, като вероятно се е определял и начина на стопанисването му, разликата става очевидна. А когато основното задължение на емфитевта е станало само да заплаща канона, тогава са се създали и условията за сливането на двата института.

Следователно с постепенното отпадане на разликата между *fundi patrimoniales* и *fundi rei privatae* и перпетуирането на самото емфитевзно правоотношение в императорските конституции се изгражда еднакъв режим, но той остава на плоскостта на концесионните отношения, а не на

revertatur. Вж. подробно по този въпрос изследването на текстовете у Bojarski, op. cit., p. 56. Вж. относно паралелното съществуване на този режим с емфитевзата у Cascio, op. cit., p. 14, 27; Cannata, op. cit., p. 160, n. 41; Bojarski, op. cit., p. 55 ss.; Burdeau, F. Le ius perpetuum et le régime fiscal des res privata et des fonds patrimoniaux, in: IURA 23.1.(1972), p. 5 ss., 17 ss. и по-новото изследване на Laquerriere-Lacroix, A. Les droits des particuliers sur les domaines imperiaux. Reflexions à partir du Code Theodosien. – In: Societe, économie, administration dans le Code Theodosien, Lille, Presses universitaires du Septentrion, 2012, 311–328.

⁶⁹ Срв. различния режим на тези земи у Beaudoin, op. cit., p. 250 ss.; Garsonnet, op. cit., p. 150 ss.; Wiart, R. Le régime des terres du fisc au Bas Empire, Paris 1894; Brissaud, op. cit., p. 17 ss.; Bojarski, op. cit., p. 58 n. 355. Изрично тази разлика е подчертана в CJ 11.66.3 (376), 11.71.1 (380–383), 11.71.5 (Th., Val.).

⁷⁰ Срв. Mitteis. Op. cit., p. 41 ss.

арендните⁷¹. По тази причина и правната уредба на *ius perpetuum* е доста противоречива: отделни конституции в Теодосиевия и Юстиниановия кодекс са посветени изцяло на него⁷², в други се споменава за паралелното съществуване заедно с емфитевзата⁷³, а в трети са внесени интерполации с оглед последвалото сливане на двете концесии⁷⁴.

При този анализ би могло да се поддържа една дуалистична позиция, която изглежда по-съответна на запазените сведения, според която емфитевзата синтезира както гръцка, така и египетска, картагенска и римска уредба на поземлените отношения и нейното изследване би следвало да се съсредоточи не толкова в търсене на първообраза ѝ, който няма как да е един и единствен, колкото на умелото съчетаване на политики и практики с оглед на постигането на определена цел – концедирането или предоставянето в аренда на публични и частни земи за осигуряване на икономическото развитие, преодоляването на проблема с пустеещите и необработвани земи и регулярното постъпление на приходи в държавната хазна, както и издръжката на императора, църквата и муниципииите.

1.3. Характеристика на емфитевзата в следкласическото римско право и основания за нейната приемственост в следващите исторически епохи

Изследванията за римската емфитевза пространно анализират запазените сведения в източниците, които се обособяват в три големи групи: относно емфитевзата – концесия на публични и императорски земи, относно договора за емфитевза, който се прилага по отношение на частните земи и особените правила за емфитевзата на църковни земи, които подобно на императорските заемат междинно положение между публичната и частната собственост.

⁷¹ Тази основна постановка на проблема е в основата на съответните рубрики в учебните курсове и общите монографии. Срв. напр. Perozzi, S. *Istituzioni di diritto romano*, 2e ed., Roma, Athenaeum, 1928, p. 801; Girard, P. F. *Manuel élémentaire de droit romain*, 8e ed., Paris, Arthyr Rousseau, 1929, p. 414, n. 1; Bonfante, P. *Corso di diritto romano*, V. III, Milano, Giuffrè, 1963, p. 126; Betti, E. *Istituzioni di diritto romano*, 2e ed., Milano, Giuffrè, 1942, p. 121 ss.; Levy, E. *Op. cit.*, p. 45 ss.; Cascio, S. O. *Op. cit.*, p. 31; Arangio-Ruiz, V. *Istituzioni di diritto romano*, 14 e ed., Milano, Giuffrè, 1960, p. 255 ss.; Cannata, *op. cit.*, p. 160; De Martino, F. *Storia della costituzione romana*, T. V, Napoli, Jovene, p. 382; Savagnone, F. G. *Le terre del fisco nell'impero romano*, Palermo, Stab Tip. Virzi, 1902, p. 199.

⁷² Срв. NVal. 26.4.

⁷³ Срв. NVal. 26 pr. ...iuvat itaque iuris perpetui emphyteutici patrimonialis iuris rei publicae...

⁷⁴ Срв. CTh 1.11.1 ...*perpetuarii hoc est emphyteuticarii*...; CJ 1.33.2-ad palatinorum curam et rationalium officia, finium rerum nostrarum et totius *perpetuarii, hoc est emphyteuticarii* iuris exatio revertatur. Вж. подробно по този въпрос Wojarski, *op. cit.*, p. 56.

В императорските конституции трудно може да се определи момента на преминаване на емфитевзата от институтите на публичното в тези на частното право, както и на обратното навлизане на частноправни разрешения в публичната легламентация на емфитевзата. Процесът е продължителен и противоречив, като двете конструкции съществуват паралелно и в периода от края на V – началото на VI в. На това основание романистите разграничават няколко разновидности на емфитевзата в следкласическото и Юстиниановото право⁷⁵.

На първо място се отбелязва емфитевзата по нормите на публичното право или т. нар емфитевза-концесия. Нейните характерни черти са:

1. Учредяването се осъществява с административен акт, издаден често в резултат на търг от компетентен императорски или фискален служител. На основата на *licitatio* емфитевзата се слива с *ius perpetuum*.

2. Създава се вечно и наследимо право за емфитевта⁷⁶.

3. Емфитевтното право по принцип е неотчуждимо, а когато това се допуска⁷⁷, за разлика от *ius in agro vectigali* и *ius perpetuum*, за това е необходимо разрешение на съдебния магистрат във връзка с гарантиране на платежоспособността на новия емфитевт⁷⁸.

4. Емфитевтното право е с вещен характер, като основно доказателство за това е въвеждането на интерполации с оглед на използването по аналогия на вещния иск при вектигалните аренди⁷⁹. Според косвени сведения от конституции от IV–V в. може да се предполага и съществуването на интердиктна защита във връзка със специалния обект на концесиите-публично имущество⁸⁰.

5. Емфитевтното право е особено вещно право, което съществува под ризолутивно условие – докато се плаща определенният канон. То може да бъде отнето, респ. концесията да бъде прекратена при неизпълнение на задълженията на емфитевта⁸¹:

а) На първо място това е задължението да се превърне пустеещата земя в обработваема и да се направят насаждения. Въпреки дискусиата

⁷⁵ Срв. Hajje. Op. cit., p. 136 ss. и цитираните там автори.

⁷⁶ Срв. CJ 11.62.3-4, id.11-12.

⁷⁷ Срв. CJ 11.59.2.

⁷⁸ Срв. CJ 11.62.1.

⁷⁹ Срв. D.6.3; Hajje, op. cit., p. 138.

⁸⁰ Вж. CJ 11.62.4; 11.62.5; 11.61.3.

⁸¹ Вж. CTh 5.13-16.

в романистиката относно наличието на такова задължение⁸², запазването на термина „емфитевза“ вероятно е свързано с неговото имплицитно съществуване⁸³. *Ius emphyteutic(ari)um* обаче не е трансформиране на задължението за обработване в право, нито аналог на *ius collendi*, а комплекс от правомощия на концесионера при условията на емфитевза⁸⁴. В потвърждение на съществуването на това задължение са сведенията за икономическото състояние на Римската империя във връзка с нормите за задържане на колоните и робите в земите, които обработват, строгото санкциониране на изоставянето на обработваеми имоти, привилегиите за окупантите на пустеещи земи и пр.⁸⁵

б) Свързано с предходното е и задължението да не се влошава състоянието на концедирания имот. То също не е изрично фиксирано, но следва логически от признаването на емфитевта за арендатор. Той не разполага с правомощието за разпореждане с имота, следователно *per argumentum a fortiori* за него се прилагат нормите относно плодоползвателя и наемателя. Наред с изискването за добросъвестност са се поставяли и условия за поддържане в добро състояние на имота и осъществяване на необходимите поправки или подобрения.

в) В източниците специално е посочено задължението за плащане на канона. В случая той е с характер на поземлен данък, защото концесията е вечна, а плащането се извършва към хазната. Освен канона не се възлагат други данъци и повинности на емфитевта, което е елемент от привилегирания режим⁸⁶.

б. Основно основание за прекратяването на емфитевзата за отнемане на имота от емфитевта е неизпълнението на задължението за канон в продължение на две години, но няма пречка и преди изтичането на този срок да се търсят средства за принудително събиране на сумата⁸⁷. Някои автори приемат и съществуването като ризолутивна предпоставка на несъгласието на емфитевта с увеличаването на канона. Неговата неизменност е въведена едва в 364 г.

⁸² Началото на тази дискусия е още от времето на глосаторите – вж. Најје, *op. cit.*, p. 140 s., който разглежда становището на Куяций.

⁸³ Срв. CJ 11.59.17(444), CTh 11.15.30.

⁸⁴ Срв. Bassanelli, *op. cit.*, 53–54; Cascio, *op. cit.*, p. 32.

⁸⁵ Срв. CJ 11.62; Најје, *op. cit.*, p. 141. Идеята за подобрения се развива и по отношение на градските имоти. Срв. NJ 7.2.3 in fine; Bas. 55.2-13; 56.14–15.

⁸⁶ Няма освобождаване от задълженията, свързани с *anonna* – CJ 11.16.5, 11.65. 1–2.

⁸⁷ Вж. CJ 11.65.4.

7. Емфитевтното право по широтата на съдържанието си заема междинно място между правото на собственост и личните сервитути. С оглед на възприемането на режима на вектигалните аренди емфитевтът придобива в собственост плодовете от имота от момента на тяхното отделяне⁸⁸, може да учредява върху емфитевтният имот поземлени сервитути и да го ипотекира⁸⁹.

8. Приема се, че емфитевтно право върху публични имоти може да се придобие с 40-годишна прескрипция, но ако редовно е заплащан канон⁹⁰. Тази прескрипция обаче е неприложима за придобиване на правото на собственост върху емфитевтният имот.

Емфитевзата като частноправен институт или т. нар. емфитевза-договор е ясно очертана в конституцията на Зенон и следващите я закони от времето на Юстиниан.

1. Тя се създава по модела на емфитевзата-концесия върху публични земи, чиито норми се прилагат субсидиарно, ако няма специална уредба и нищо не е уговорено между страните⁹¹.

2. Регламентирана е широка свобода на договаряне както по отношение на разпределението на рисковете от погиването на реколтата, така и на клаузите за прекратяване на арендата.

3. Чрез внасянето на интерполации както в класическите текстове относно *conductio agri vectigali*⁹², така и в конституциите относно *ius perpetuum*, който се явява негов следкласически вариант се оформя системата от колизионни норми, прилагани в хипотезите, когато не е създадена специфична регламентация само за емфитевзата⁹³.

3. Емфитевзата в частното право е учредявана със *sui generis* договор, за който се споменава в Институциите на Юстиниан и в конституцията на Зенон. Относно характеристиката на този договор дискусиата все още продължава, като преобладава становището, че е налице особен, пети вид

⁸⁸ Вж. Accarias, C. Précis, de droit romain, v. I, Paris, A. Cotillon et C^e, p. 283 s.

⁸⁹ Вж. D.13.7.16.2 (itp.).

⁹⁰ Вж. CJ 11.62.14 (490).

⁹¹ Срв. Најје, А. Op. cit., p. 144 приема, че в началото се е запазил вектигалният модел, а по-късно се е въвела специалната уредба за избягване на шиканата на частни лица, които имитират публичните концесии и привилегиите им.

⁹² Вж. D.2.8.6.3.; 15.1; Cascio, op. cit., p. 23 n. 50.

⁹³ Срв. CTh 5.12.3,1.11.1, CJ 11.62.12,1.3.2.

консенсуален договор⁹⁴. Основание за това дава и систематичното място на фрагментите, което в повечето случаи е наред с наемните правоотношения.

4. Създаденото от договора право според повечето романисти е с вещноправен характер и по отношение на него се прилага по аналогия *actio in rem vectigalis*⁹⁵ и режимът на емфитевзата-концесия.

5. Емфитевзната аренда може да е вечна, а може да е ограничена със срок, което зависи от волята на страните при широката свобода на договаряне⁹⁶. По-точно е да се говори за създаването на особено наследимо право, което съществува, докато се плаща канона и поземлените данъци.

6. Емфитевзното право е отчуждимо. Специалната конституция по този въпрос (CJ 4.66.3) открива възможност за договаряне, а нейните норми се прилагат субсидиарно. Създадена е особена процедура за уведомяване на собственика на имота и реализиране на неговите права на предпочитително изкупуване и обезщетяване. Няма сведения дали това се е отнасяло само до продажбата на емфитевзното право и подобренията, или и до други възмездни и безвъзмездни сделки.

7. Емфитевзното правоотношение е наследимо по закон и по завещание. Дискусионен е въпросът дали е допустима делба между сънаследници и обособяване на отделни емфитевзни права върху отделни участъци от емфитевзния имот⁹⁷. Според принципите на римското право собственикът не е длъжен да приеме реалното раздробяване на емфитевзния имот и на задължението заплащането на канона⁹⁸.

8. Допустимо е придобиването на емфитевзно право по давност, ако се е заплащал канонът по аналогия с придобиването на *usus fructus* с прескрипция⁹⁹.

9. Емфитевзната аренда между частни лица може да бъде прекратена при неизпълнение на задълженията на емфитевта. Разликата от ем-

⁹⁴ Според постгласаторите (Донелиус и др.) емфитевзния договор е литерален, щом в конституциите от CJ 4.66 се изисква писмена форма. Според съвременните романисти се касае по-скоро за възприемане на елинистичните традиции за съставяне на писмени документи по отношение на сделките с недвижимите имоти и водене на поземлен регистър във връзка със събирането на данъците. Срв. Hajje, A. Op. cit., 145–146. Вж. и Beaudoin, Les grands domaines, cit. p. 260 s.; CUQ, Manuel ..., cit., 357–361; Cascio, op. cit., p. 33 ss.

⁹⁵ Вж. D.6.3; Hajje, A. Op. cit., 146–147.

⁹⁶ Срв. Hajje, A. Op. cit., p. 147.

⁹⁷ Вж. становището на Arangio-Ruiz, op. cit., p. 460, който допуска прилагането на исковете за делба. Обосноваване на противното становище вж. у Hajje, A. Op. cit., p. 149; Vove, L. Op. cit., 173–174.

⁹⁸ Срв. D.10.2.10, 10.3.7.pr.

⁹⁹ Вж. CJ 7.33.12.2; Hajje, A. Op. cit., 150–151.

фитевзата върху публични имоти е във връзка с разделението на канона, дължим към концедента и публичните данъци, плащани към фиска и удостоверявани с квитанции (*apocha*).

а) В цитираната конституция на Юстиниан от 529 г. (CJ 4.66.2) се регламентира възможността страните по договора сами да определят ризолутивните клаузи и срока, след който емфитевзното правоотношение се прекратява. При липса на такива се въвежда общ срок, който е 3-годишен и вероятно заменя прилагания по модела на публичните емфитевзи 2-годишен период, с изтичането на който собственикът може да отнеме имота.

б) Нов елемент е дискреционната преценка на собственика за прекратяването на договора, което в случая не настъпва *ipso iure*. Предполага се, че все по това време Юстиниан въвежда и принципа “*Dies interpellat pro homine*”, като в случая се регламентира отклонение от него¹⁰⁰. При отказ на собственика да приеме канона той се предлага пред свидетели и се влага при условията, определени в конституциите¹⁰¹.

в) Като ризолутивно условие по закон при липса на клаузи в договора се възприема и неспазването на изискванията при отчуждаването на емфитевзното право или подобренията да бъде предложено на собственика да ги изкупи предпочитително или с изтичането на 2-месечния срок да му се предостави 2% от продажната цена¹⁰².

Специалната регламентация по отношение на правото на собственост на църковното имущество се отразява и върху създаването на особени норми за емфитевзите върху земи – собственост на църковни институции. Предполага се, че преди края на V и началото на VI в. тя е била рядко практикувана както на Изток, така и на Запад, тъй като няма сведения за нея в конституциите от Теодосиевия кодекс, нито във варварските кодификации и каноническите документи¹⁰³.

1. От Константин насетне императорите създават привилегирован фискален режим за църковните емфитевза. Те постановяват, че само по изключение данъци могат да се събират от църковните земи. Това обяснява и високия размер на канона. По-късно емфитевтът наред с канона е плащал само такива данъци, които се дължат от самата църква.

¹⁰⁰ Срв. Hajje, A. Op. cit., 152–154.

¹⁰¹ Вж. CJ 4.66.2.2, 4.66.4; срв. и Bas. 20.2.4.

¹⁰² Вж. CJ 4.66.3.

¹⁰³ Освен в конституциите на Юстиниан емфитевзата се споменава в писмата на Григорий Велики дипломатическата кореспонденция на Марини и харти на италианската църква от началото на VI в. Вж. Beaudoin, op. cit., 697–718; Cascio, op. cit., p. 37 n. 74; Wojarski, op. cit., s.75.

2. В тези рамки се е ограничавала свободата на договаряне на страните, като се има предвид, че Църквата *de facto* е действала като юридическо лице на публичното право.

3. Забранено е получаването на църковно имущество в емфитевза от неговите управители, както и от еретици¹⁰⁴.

4. В новела 7 на Юстиниан от 535 г. се забранява учредяването на вечна емфитевза, което е продължение на серия от забрани на църковните събори още от началото на V в. да се отчуждава църковно имущество¹⁰⁵. Очевидно по това си разрешение юриспруденцията третира църковната емфитевза като разновидност на публичната емфитевза и на *ius perpetuum*, които се схващат като отчуждителни актове. Емфитевзната аренда върху църковни земи може да е само пожизнена и ако е съставен писмен акт и е изрично уговорено, да премине към два последователни низходящи наследника на емфитевта или към преживялата съпруга¹⁰⁶.

В новела 55 от 537 г. забраната за вечна и наследствена емфитевза се прилага само по отношение на имотите на патриаршалната църква в Константинопол, стига учредените емфитевзи да не са в полза на светски лица. Това последно условие се премахва с новела 120 от 544 г.

5. Възприема се 2-годишния срок на допустима забава на плащането на канона, който в случая е твърде висок и липсва привилегирован режим за първите години след концедирането на имота. Това се налага от факта, че се концедират обработваеми земи и се ползват фискалните облекчения за всички имоти на Църквата и по отношение на тях.

6. В новела 120 от 544 г. се въвеждат строги изисквания по отношение на канона, който е равен на естествената реколта от имота. Допуска се създаването на вечни емфитевзи, когато при липса на достатъчно средства за ремонт на сградите те се концедират на частно лице при условие то да ги поправи и поддържа в добро състояние. Канонът е 1/3, респ. 1/2 от прихода от сградите, ако емфитевзата се учреди преди, респ. след започването на ремонта. Ясно се очертава прилагането на съществуващата в Гърция практика на емфитевзна концесия на градски имоти със задължение за подобрения на съществуващите в тях сгради¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Срв. NJ 120.5.1, създадена по модела на забраните емфитевти да бъдат управителите на публичното имущество.

¹⁰⁵ Срв. NJ 7.praef.; 1.23-26; NJ 21, 25; CJ 1.2.24-25; 1.2.17.1-3, в които се съдържат забраните за разпореждане с църковно имущество. Вж. и коментара на Forchielli, cit., p. 419.

¹⁰⁶ Срв. NJ 7.1.23.

¹⁰⁷ Срв. NJ 120.1.2. За аналозиите вж. договорът от Атина, вж. Cascio, op. cit., p. 38.

7. Необходим е писмен договор с изрично отклонение от общия режим за пожизнени емфитевзни аренди¹⁰⁸. При липса на такъв е допустимо доказването на съществуването на договора със свидетели под клетва.

8. По модела на публичните емфитевзи се допуска 2-годишна забава на плащането на канона, след което концесията се прекратява *ipso iure*.

Отрицателното отношение към вечните емфитевзи се запазва в източниците на каноническото право през цялото Средновековие, като се повтаря забраната, съдържаща се в новела 7 на Юстиниан, без да се отчита фактът, че тя е отменена от следващите я новели 55 и 120 и съществува в *Corpus iuris civilis* само по отношение на имотите на Константинополската църква. Запазени са обаче много сведения за създаването на вечни емфитевзи върху църковни земи, вероятно с разрешения *ad hoc* от страна на папата, а по-късно и на епископите¹⁰⁹.

При така очертания режим на емфитевзата в къснокласическото римско право могат да се направят няколко извода относно нейната приемственост във феодалната епоха и в съвременността.

На първо място емфитевзата се явява подходяща форма за разделяне на собствеността от ползването и плодоприбирането тогава, когато от една страна трябва да се запази характерът на собствеността (публична или частна), а от друга – когато е целесъобразно и в интерес и на двата субекта-участници в правоотношението, предоставеното ползване да е с голяма пълнота и обхват. Рекогнитивният характер на плащането на канона (независимо от размера му) е основанието за запазване на тази „разделност“. Римската теория за *duplex dominium*, която е развита предимно във връзка с притежанието на *res in bonis*, когато не могат да се изпълнят предпоставките за придобиване на квиритска собственост, съответно защитата на т. нар. преторска (бонитарна) собственост чрез *actio Publiciana*¹¹⁰, намира своето развитие в следкласическата епоха при

¹⁰⁸ По тази причина са запазени предимно папируси, в които се документира създаването на църковна емфитевза. Срв. Arangio-Ruiz, op. cit., 442–443; Cascio, op. cit., p. 136.

¹⁰⁹ Вж. Cascio, op. cit., p. 39 n. 79.

¹¹⁰ Appleton, C. Histoire de la propriété prétorienne et de l'action publicienne, 2 vol. Paris 1889, reed. London, Forgotten Books, 2017–2018 ; Bonfante, P. Sul cosiddetto dominio bonitario e in particolare sulla denominazione “in bonis habere”. – In: Scritti giuridici varii, T. II Torino 1918, p. 370 ss; Di Marzo, Il duplex dominium di Gaio. – In: BIDR 42(1936); La Rosa, F. In tema di duplex dominium. – In: Annali dell'Università di Catania, 3 (1949); Solazzi, S. In tema di duplex dominium. – In: SDHI 16 (1950); Kaser, M. In bonis esse. – In: ZSS RA, 78 (1961). Вж. обобщението у Fuenteseca Degeneffe, M. Op. cit., p. 82 ss.

емфитевзата и оттам е основа на концепцията за феодалната разделна собственост през Средновековието¹¹¹.

На второ място обвързването на емфитевзата с режима на *ius in agro vectigali* би могло да е разглежда не само от гледна точка на римската генетична връзка между двата режима, а също и с оглед на определянето на правото на емфитевта като вещно право на ползване по модела на вектигалното и на суперфицията, при което се запазва правото на собственост на концедента, но се създава владелческа защита, а по-късно и специален иск за защита на вектигалиста, респ. на суперфициаря. По модела на тази посесорна и петиторна защита се оформя и защитата на емфитевта, за което юстиниановите компилатори просто разширяват по аналогия режима на *actio in rem vectigalis*¹¹². Следователно емфитевтното право се явява едновременно и с облигационна, и с вещноправна характеристика, което се възприема и в съвременната доктрина, а е видно и от систематичното му място в законодателната уредба.

На трето място римската юриспруденция ни дава една особено гъвкава конструкция, при която за емфитевзата се въвеждат елементите на договаряне със спецификата им при концедирането на публични, императорски, респ. църковни и частни имоти. При нея има преливане на уредба в зависимост от конкретната нужда и политика в даден исторически момент, като се запазва основното – обособяването на всеобхватно право на ползване на недвижим имот при запазване на собствеността на концедента, респ. арендодателя. И докато в Средновековието доминират концесиите на земи, при което емфитевзата е една от многобройните форми, в съвременните емфитевзи имаме предоставяне както на публично, така и на частно имущество, т. е. съвместно използване на уредба на административни и облигационни правоотношения.

¹¹¹ Вж. основно Meynial, E. Notes sur la formation du domaine divisé (Domaine direct et domaine utile) du XIIe au XIVe siècle dans les romanistes. Etude de dogmatique juridique. In: Mélanges Fitting, Montpellier, 1908, 409–461. Срв. и Solidoro Maruotti, L. 'Proprietà assoluta' e 'proprietà relativa' nella storia giuridica europea, in *Ius Antiquum* № 14. 2004. 7–50.

¹¹² Lanfranchi, F. Studi sull'ager vectigalis. Vol. I. La classicità dell'actio in rem vectigalis. Faenza, Fratelli Lega, 1938 и цитираната там литература. Вж. обобщението у Fuenteseca Degeneffe, M. Op. cit., p. 67 ss.