

---

*Н. Б. СРЕДИНСКАЯ*

### **ЭМФИТЕВЗИС В ФЕРРАРЕ XII–XIV вв.**

Целью данной работы является выявить особенности актов эмфитевзиса в Ферраре XII–XIV вв., что важно для развития такой темы, как поземельные отношения в Северной Италии. Темой развития поземельных отношений в Северной Италии много занималась Е. Ч. Скржинская, и данная работа во многом опирается на публикации и исследования актового материала, хранящегося в Архиве Санкт-Петербургского Института истории РАН, являющиеся результатом ее трудов.<sup>1</sup> Во вступительной статье к публикации актов Кремоны Е. Ч. Скржинская дает образец всестороннего исследования актового материала и значения этого материала для изучения этого локального центра Италии. Ее источниковедческие труды характеризует комплексный подход: рассмотрение дипломатики акта, его историко-правового содержания и всей полноты фактических сведений, которые дает этот источник.

Основной источник этого исследования — подлинные акты XII–XIV вв. из семейного архива графов Сакрати, рода, сыгравшего заметную роль в истории Феррары и Италии. Следует подчеркнуть, что основой богатства и возвышения этого рода стало упорное систематическое вложение доходов в землю и получение доходов в основном от разнообразных сделок с землей; это и делает архив Сакрати чрезвычайно ценным источником для исследования истории Феррары, и в особенности ее поземельных отношений.

Эти документы хранятся теперь частью в Государственном архиве Модены,<sup>2</sup> другая часть — в Западноевропейской секции архива Санкт-Петербургского Института истории РАН.<sup>3</sup> Выбор источника обусловлен

---

<sup>1</sup> *Скржинская Е. Ч.* Очерк из истории Кремоны (в связи с публикуемыми документами) // *Акты Кремоны XIII–XVI вв. в собрании АН СССР / Под ред. В. И. Рутенбурга и Е. Ч. Скржинской.* М.; Л., 1961. С. 5–38.

<sup>2</sup> Archivio di Stato di Modena, Archivio privato Fiaschi. Buste I–VI (далее — ASM).

<sup>3</sup> Архив СПбИИ РАН, ЗЕС, колл. 4 — Материалы по истории отдельных городов и областей Италии, карт. 133–135.

особенностями Феррары, где именно поземельные отношения стояли в центре развития экономики и права этого региона средневековой Италии.

Тема «Эмфитевзис» наиболее тесно связана с темой рецепции римского права. Рассматривая договоры, устанавливающие правоотношения такого вида, их несомненно большое значение для социально-экономического развития Феррары и Италии в целом, также следует подробно остановиться на том, как был освоен и развит опыт Древнего Рима в отношении прав на чужие вещи (*iura in re aliena*), в качестве права пользования чужой вещью в том или ином отношении. Основой развития этих форм земельного держания являются нормы эмфитевзиса и суперфиции, разработанные в классическом и постклассическом праве Древнего Рима. Достоинством этих форм держания является их принадлежность не к обязательственному праву, носящему временной характер, снабженному защитой, носящей относительный характер, а к вещному праву, стабильному, постоянному, надежно соблюдающему интересы и собственника земли, и держателя (эмфитевты).

Фактором, который во многом определял специфику развития Феррары, было то, что с первых веков своего существования (VIII–IX) Феррара вошла в состав папской области, и с IX–X вв. многие ее земли стали церковной собственностью; отчуждение церковных земель было запрещено, и поэтому церкви, монастыри и другие церковные учреждения распоряжались своими обширными землями, предоставляя их на основаниях различных видов держания.<sup>4</sup> Причиной широкого распространения в Ферраре эмфитевзиса, ливелла, позднее узуса (*usus*) стала надежность таких видов права на чужую землю, возможность наиболее полного соблюдения баланса интересов сторон, интересов и пользователя земель, и собственника.

Нотариальные акты XII–XV вв. из архива Сакрати способны дать точные сведения о значении и распространенности такого рода договоров в Ферраре и о глубине проникновения опыта римских юристов в жизнь североитальянского средневекового государства.

Как уже упоминалось, говоря об использовании разработанных римским правом положений о правах на чужую вещь (*iura in re aliena*) в землевладении и землепользовании Северной Италии XIV–XV вв., прежде всего следует остановиться на эмфитевзисе и суперфиции. Эмфитевзис, рожденный правом Греции, обогатил римское право и до сих пор используется в современном землевладении и землепользовании. В ныне действующий Гражданский кодекс Российской Федерации 1994 г. был введен такой римский институт, как пожизненное наследуемое

---

<sup>4</sup> *Бернадская Е. В.* Феррара и ее сельский округ (по книге нотарию Беллино Прегостини) // *Итальянские коммуны XIV–XV вв.: Сб. документов из Архива ЛОИИ АН СССР / Под ред. В. И. Рутенбурга.* М.: Л., 1965. С. 238–255; *Muratori L.A.* *Antiquitates italicæ Medii Aevi. Mediolani*, 1741. V. 4. P. 705; 1741. V. 5. P. 419–615; 1742. V. 6. P. 147, 157.

владение, являющийся близким аналогом эмфитевзиса.<sup>5</sup> Это долгосрочное, наследуемое, отчуждаемое право пользования чужой землей для ее сельскохозяйственной обработки за ежегодное вознаграждение (*canon, pensio*). Отношения эмфитевзиса надежно охраняли права пользователя чужой землей, вложившего немалый труд и средства в обработку этой земли, именно поэтому данное право является долгосрочным; как правило, договор заключается на 99 лет с правом его перезаключения. Именно поэтому эмфитевзис является наследуемым правом: необходимо, чтобы потомки, пришедшие на смену умершему эмфитевту (за 99 лет проходит не одно поколение), не потеряли право на чужую землю, приобретенное предками за немалые для того времени деньги. Это право являлось отчуждаемым, т. е. могло быть продано другому лицу, способному, не нарушая прав собственника, взять на себя те же обязанности, что и прежний пользователь. Преимущественным правом покупки (т. е. возможностью выкупить у эмфитевты право на пользование землей) обладает собственник земли, и о своем намерении реализовать свое право на отчуждение эмфитевта обязан предупредить собственника заранее. Существенным преимуществом эмфитевзиса для пользователя является неизменность размера ежегодного вознаграждения, т. е. новый эмфитевт платит собственнику земли точно столько, сколько платил прежний, и ни в каком случае в течение срока договора собственник не имеет права повысить эту плату. При продаже земли, находящейся в пользовании эмфитевты, новый собственник обязан сохранять неизменными все права пользователя.<sup>6</sup>

Суперфиций предоставляет пользователю точно те же правомочия, что и эмфитевзис, и отличается лишь объектом пользования — это городская земля для возведения на ней постройки. При отчуждении права на чужую землю покупатель должен возместить суперфициарию не только стоимость этого права, но и стоимость возведенной им на чужой земле постройки.<sup>7</sup>

Известно, что уже в Юстиниановом праве эмфитевзис и суперфиций сливаются<sup>8</sup> и дают основу для новых форм поземельных отношений эпохи средневековья. Один из видов таких новых форм даже сохранил название, установившееся еще в римском праве, и также именовался эмфитевзис; «вечная аренда» — такое прозвание получила эта форма земельного держания. Это наследуемое право пользования землей, сроком, как правило, на 99 лет с правом перезаключения договора. В отличие от Древнего Рима, средневековый эмфитевзис далеко не во всех случаях был отчуждаемым правом.

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, п. 1 ст. 131, ст. 216; *Суханов Е. А., Кофанов Л. Л.* Влияние римского права на новый гражданский кодекс // *Ius antiquum*. (Древнее право). М., 1999. № 1 (4). С. 12.

<sup>6</sup> Дигесты Юстиниана — D.6,3. Кодекс — C.4,66,1.

<sup>7</sup> Дигесты Юстиниана D. 43,18,1,1–3.

<sup>8</sup> *Novellae*, 7,3,2 anno 535; 120,1,2 anno 544.

Эмфитевзис получает широкое развитие в Северной и Средней Италии периода раннего средневековья. Как доказала известная исследовательница поземельных отношений Л. А. Котельникова, в VIII в. такие контракты, как ливелл и эмфитевзис, иногда оформляли вступление крестьянина в личную зависимость.<sup>9</sup> К XIII–XIV вв., как это показано в трудах той же Л. А. Котельниковой и в работах других исследователей, такие контракты претерпели значительную эволюцию.<sup>10</sup> Это было связано с освобождением крестьянства от личной зависимости. И если сохранялись прежние названия (ливелл, эмфитевзис), то содержание договора становилось другим.<sup>11</sup>

Фундаментальное исследование немецкого ученого Франка Тайзена целиком посвящено развитию эмфитевзиса в Северной и Центральной Италии в XII в.<sup>12</sup> Обращаясь к Ферраре, автор отмечает, что договоры эмфитевзиса и связанные с ними проблемы общественных изменений в Ферраре позволяют констатировать, что начиная с XII в. происходят изменения в юридической практике и одновременно (в духе времени) идет приведение документов в соответствие с римским правом. Опираясь на изучение ранних феррарских договоров эмфитевзиса, Ф. Тайзен доказывает, что акты XII в. обнаруживают континуитет по сравнению с аналогичными актами X–XI вв.<sup>13</sup> Глубина этого исследования, по нашему мнению, обусловлена рассмотрением особенностей документов, предоставляющих эмфитевзическое право в различных областях Италии.

Отмечая достоинства обстоятельной работы Ченчетти об эмфитевзисе,<sup>14</sup> представившей отдельные составные части договора и его правовой основы по глоссам, той работы, которая составила важную основу для его исследования, Тайзен указывает и на слабые стороны его труда, а именно на то, что Ченчетти привлек малое число источников, чтобы пересматривать догматическое толкование глоссаторов с помощью результатов практики. Основываясь на достижениях научно-пра-

---

<sup>9</sup> Котельникова Л. А. 1) *Итальянское крестьянство и город XI–XIV вв.* М., 1967. С. 188; 2) *Либеллярии в Северной и Средней Италии в VIII–X вв.* (К вопросу об образовании зависимого итальянского крестьянства) // *Средние века.* 1957. Вып. 10.

<sup>10</sup> Котельникова Л. А. 1) *Итальянское крестьянство и город XI–XIV вв.* С. 187–231; 2) *Феодализм и город в Италии в VIII–XV веках.* М., 1987; Бернадская Е. В. *К истории аграрных отношений в Северной и Средней Италии XIV–XV вв.: (по материалам провинций Модены и Феррары)* // *Из истории трудящихся масс Италии.* М., 1956. С. 179–199.

<sup>11</sup> Бернадская Е. В. *К истории аграрных отношений...* С. 179–199; Zucchini M. *L'agricoltura ferrarese attraverso i secoli: lineamenti storici.* Roma, 1967; Pasquali G. *Economia rurale e rapporti di produzione nelle campagne ferraresi del XII al XIV secolo* // *Storia di Ferrara.* Ferrara, 1987.

<sup>12</sup> Theisen F. *Studien zur Emphyteuse in ausgewählten italienischen Regionen des 12. Jahrhunderts: Verrechtlichung des Alltags?* Vittorio Klostermann. Frankfurt am Mein, 2003. S. 513.

<sup>13</sup> *Ibid.* S. 152.

<sup>14</sup> Cencetti G. *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei glossatori e dei commentatori.* Bologna, 1939.

вовых работ глоссаторов, он смог описать догматику, почерпнутую из этих трудов, как институт права, но не как их действие в реальности. Ченчетти разработал и направил свое исследование главным образом для реконструкции эмфитевзиса, однако без тех важных отличительных черт, в которых следовало увидеть региональное разнообразие. Определенный им формуляр эмфитевзиса существует, по мнению Тайзена, вне какого-либо определенного времени и места.

Между тем договор эмфитевзиса не был всегда одинаков. Автор данной работы присоединяется к точке зрения Тайзена в том, что отождествление эмфитевзиса и договора ливелла, произведенное Ченчетти,<sup>15</sup> неправомерно. Здесь требуется более точное рассмотрение, так как существует различие, предоставляется ли имущество трем поколениям, как это обычно для эмфитевзиса, или — как, например, в договоре ливелла — только на 29 лет.

В отличие от Тайзена, Ченчетти не останавливается на региональных особенностях, которые были выработаны эмфитевтическими контрактами. Однако, как доказывает Ф. Тайзен, различия в региональной правовой практике были настолько серьезны, что договоры эмфитевзиса, принятые в одно и то же время в различных локальных центрах Италии, следует отнести к различным видам контрактов.<sup>16</sup>

Задачей данной работы является демонстрация того, что отличия в условиях договоров под одним и тем же названием были обусловлены не только сменой времен и изменениями в обществе. На различиях в формулярах актов сказывался и итальянский полицентризм, отличия в развитии различных государств Италии. Различия в формулярах одноименных актов обуславливали в немалой степени место их появления. Рассмотрим такие различия, сопоставив феррарские акты о предоставлении эмфитевзиса с подобными документами того же времени, происходящими из Кремоны.

Издание «Акты Кремоны XIII–XVI вв.» среди 90 опубликованных документов содержит 4 договора, имеющих название эмфитевзис.<sup>17</sup> Акт 1331 г., определенный издателями как *Locatio in emphyteosin ad fictum*, представляет собой передачу епископом Кремоны представителям коммуны Караваджо сроком на 3 года территории замка Модзаника с землями и постройками около него с обязательством уплаты по 60 лир ежегодно. Акты 1340, 1351 и 1369 гг. — передачу епископом Кремоны сроком на 9 лет права сбора церковной десятины представителям трех различных коммун кремонского диоцеза (коммуны Миксано, коммуны Сан Джованни ин Кроче, коммуны Туценго) также за фикт, т. е. с обязательством ежегодной уплаты. Кремонские акты не воспринимают от

<sup>15</sup> *Ibid.* P. 130.

<sup>16</sup> *Theisen F.* Studien zur Emphyteuse... S. 6.

<sup>17</sup> Акты Кремоны XIII–XVI вв. ...: 1). № 68. 1331, Apr. 4. С. 165–167; 2). № 71. 1340, Febr. 2. С. 165–167; 3). № 81. 1351, Jul. 24. С. 188–189; 4). № 83. 1369, Maii 20. С. 190–193. Все четыре документа определены издателями как *Locatio in emphyteosin ad fictum*.

эмфитевзиса, существовавшего в рамках и в понимании римского права, ничего, кроме названия. Срок договора краток — от 3 до 9 лет; специально оговорено то, что по истечении срока договора права представителей коммун прекращаются; и, естественно, отсутствует упоминание о таком праве, как об отчуждаемом. Термин «эмфитевзис» появляется в документах один раз, в начале, далее пользователи землями или правом сбора десятины обозначены в договоре так, как они обозначаются в классическом договоре аренды (*locatio-conductio*): «*conductores*» (арендаторы, наниматели), а сами устанавливаемые договором правоотношения именуются «*locatio*» (аренда, договор найма). Таким образом, рассмотренные нами выше акты Кремоны по сути представляют собою договор аренды, где фигурирует не несущий под собою никакого содержания термин «эмфитевзис».

Предоставление эмфитевтического права в Ферраре, напротив, характеризуется полным восприятием наследия Древнего Рима. Актов о предоставлении имущества в эмфитевзис среди 335 исследуемых документов из семейного архива графов Сакрати сравнительно немного — всего 15 с 1198 по 1377 г., причем большинство из них — расписки о получении ежегодной платы за пользование землей (*canon, pensio*),<sup>18</sup> что свидетельствует о давности приобретения этого права. Актов, содержащих расписки о внесении ежегодной платы за один и тот же объект, может быть несколько, поскольку платежи повторяются из года в год. По этой причине по 15 документам мы можем выделить всего 7 объектов, на которые распространялось эмфитевтическое право представителей рода Сакрати и близких им семейств (например, Гваленги). Так, 5 актов 1332–1379 гг. связаны с предоставлением Уберто де Сакрато, а затем, после его смерти, его наследникам, одного и того же объекта их прав — земель в Фоссальте за скромную, не изменяющуюся все эти 47 лет ежегодную плату 4 фунта (*oncie*) воска.

Как уже было сказано, начиная со времен Юстиниана, когда эмфитевзис и суперфиций сливаются, в эмфитевзис предоставлялись не только земли, но и городские строения. История рода Сакрати в Ферраре, деятельность родоначальника знаменитой фамилии, Уберто де Сакрато и его сыновей, тесно связаны с контрадой (церковным приходом, одновременно городским кварталом) Санта Мария ин Вадо. В родовом архиве Сакрати начиная с 1312 г. откладываются документы о приобретении в этой контраде недвижимости на разных основаниях; семья там обосновывается, что отражается в актах: местожительство Уберто де Сакрато в это время обозначается «*de contrata Sancte Marie de Vado*».<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Эмфитевзис: ASM, Busta II L. III № 45; L. IV № 13, 44; busta III L. V № 10, 17, 18, 30, 47, 59; busta IV L. VII № 22; Архив СПбИИ РАН, ЗЕС, колл. 4, № 2, 5, 6/133, старые шифры L.I № 12, 20; № 1,3/134, старые шифры L. V № 36, 45.

<sup>19</sup> Архив СПбИИ РАН, ЗЕС, колл. 4, № 23/133, старый шифр L. II № 64, и далее. В акте 1324 г. (ASM, Busta II L.III № 7) отмечена смена резиденции: «*olim de contrata S. Maria de Vado, qui tunc habitat in contrata Sexti S. Romani*» («некогда из контрады Санта Мария ин Вадо, теперь живет в контраде Сесто Сан Романо»).

В качестве примера предоставления городской земли в эмфитевзис рассмотрим акт 12 мая 1351 г., устанавливающий эмфитевгическое право на одноэтажный дом со стенами, крытый черепицей, в этой контрате (*solum cuiusdam domus copate, plane et murate posite Ferrarie in contrata Sancte Marie de Vado*). Интересно отметить, насколько прочно род Сакрати утвердился в этом районе Феррары: при обозначении границ участка с домом в акте указано, что с трех сторон он окружен владениями наследников указанного ныне покойного господина Уберто (*utroque lateribus et uno capite heredes dicti quondam domini Uberti*). Данным актом сыновья и наследники Уберто де Сакрато, Франческино и Саламоне Сакрати, наделяются теми же правами, какими обладала госпожа Борга, вдова господина Джакопино, некогда прибывшего из Болоньи (*domina Borga uxor quondam domini Iacopini <...> qui fuit de Bononie*).<sup>20</sup> В тексте данного документа нет слова «инвеститура», он содержит термин «*innovatio*» — «возобновление» прав на дом, но подробное перечисление условий эмфитевзиса, а также указание на то, что до братьев Сакрати дом на тех же правах принадлежал другой пользовательнице (именно ее права возобновляются, но уже для других лиц), делают его содержание именно таковым, какой и должна быть инвеститура, т. е. наделение определенными правами.

Акт передачи имущества на основании эмфитевзиса предоставляет братьям Сакрати право долгосрочное, наследуемое, отчуждаемое, с возможностью возобновления через 60 лет. Плата за возобновление 10 малых венецианских сольди, ежегодный взнос 4 малых венецианских сольди. Особо оговаривается порядок отчуждения прав на дом: если эмфитевты захотят продать свои права, они обязаны вначале обратиться к монастырю, который может выкупить права на дом на 5% дешевле покупной цены. Эмфитевты могут продать свои права другому лицу только с разрешения монастыря и только тому лицу, которое не может нанести ущерб его правам. Нельзя продать свои права святынищу, высокопоставленному лицу, серву или рабыне (*liceat idem ius suum dicte rei vendere cuilibet emere vellet salvo quam ulli venerabili loco, maiori persone, servo vel ancille et salvo iure dicti domini prioris in re*). Если эмфитевты нарушают условия договора, они лишаются прав на дом.<sup>21</sup> Как мы видим, формуляр акта представляет собой буквальное следование нормам римского права.

Рассмотрим подробнее правомочия, предоставляемые эмфитевтам на основании данного контракта. Имущество предоставляется «*ad habendum, tenendum, possidendum, usufructandum, semper meliorandum in sexaginta annis advenientibus ad renovandum et quicquid sibi suisque filiis legitimis et descendantibus iure predicto placuerit faciendum*» («для обладания, держания, владения, пользования имуществом и его пло-

<sup>20</sup> ASM. Busta III L.V № 30, полный текст акта приведен в приложении 2 под номером 1.

<sup>21</sup> Ibid.

дами, постоянного улучшения, для возобновления [прав] через шестьдесят грядущих лет и для совершения всего, что ему [эмпитевте], его законным сыновьям и потомкам угодно в рамках вышеуказанного права».<sup>22</sup>

Из всей полноты прав, предоставляемых пользователям данным контрактом (обладание, держание, владение, пользование имуществом и его плодами), следует остановиться на «quicquid placuerit faciendum» — праве совершения всего, что [эмпитевте] угодно (что означает возможность и право эмпитевты по своему желанию, скажем, изменить характер землепользования, например, на место пашни насадить плодовые деревья). Эта последняя клаузула далеко не сразу появляется в формуляре актов эмпитевзиса и является достижением XII в., когда правовая практика Италии активно впитывала плоды изучения римского права. Как указывает Ф. Тайзен,<sup>23</sup> эта формула начиная с 1116 г. использовалась в Болонье и приписывалась Ирнерию.<sup>24</sup> Впрочем, Тайзен доказывает также, что предпосылки распространения данной формулы появляются в Ферраре и Равенне ранее, уже в XI в. Автор предполагает, что в изменение формуляра в Болонье внесло свой вклад развитие других городов и монастырей. В качестве примера он приводит акт 1082 г.<sup>25</sup> Епископ Феррары Грациан<sup>26</sup> предоставил некоему Герарду имущество, которое его отец держал по эмпитевтическому праву. Эмпитевта получает кроме обычных установленных по договору прав и обязанностей<sup>27</sup> возможность обращаться с вещью по своему усмотрению.<sup>28</sup>

Акт 1351 г., хранящийся в Модене, не только предоставляет эмпитевтам широкие правомочия, но рядом с ними приводит и такие их обязанности, как необходимость улучшения используемого имущества. Данным актом имущество предоставляется «ad... semper meliorandum» («для... постоянного улучшения»). Ф. Тайзен отмечает эту клаузулу как важную и приводит акт 1140 г., где она появляется. Гульельмо де Маркелла,<sup>29</sup> который происходил от одной из самых влиятельных в Фер-

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> *Theisen F. Studien zur Emphyteuse...* S. 152–153.

<sup>24</sup> Irnerius, Wernerius, Guarnerio — Ирнерий, Вернерий, Гварнерио (ок. 1050–1130) — основатель юридической школы в Болонье и школы глоссаторов.

<sup>25</sup> *Theisen F. Studien zur Emphyteuse...* S. 152. ASM, Archivio Segreto Estense, Giurisdizione Sovrana, Vescovado di Ferrara, busta 251, № 5 (A), июль 1082, in episcopio Ferrarie «petivit de iure sancti Georgii per anteriorem henfiteosin».

<sup>26</sup> Gratianus, епископ Феррары (1068–1083). *Samaritani A. Cronotassi dei vescovi di Voghenza (sec. V–X) e di Ferrara (dal sec. VII al Ponteficato di Innocenzo III, a 1198) // Supplemento del Bolletino Ecclesiastico della Archidiocesi di Ferrara-Comacchio. Ferrara, 1988. P. 32.*

<sup>27</sup> Archivio di Stato Modena, Archivio Segreto Estense, Giurisdizione Sovrana, Vescovado di Ferrara, busta 251, № 5 (A), «haec omnia ad habendum, tenendum, disponendum et ordinandum». Цит. по: *Theisen F. Studien zur Emphyteuse...* S. 152.

<sup>28</sup> Ibid., «placuerit faciendum».

<sup>29</sup> *Theisen F. Studien zur Emphyteuse...* S. 156. Guglielmus (I.) de Marchesella, ум. 1146 (?).

раре фамилий, получил посредством эфитевзиса в 1140 г.<sup>30</sup> от епископа Герарда<sup>31</sup> из имущества, принадлежащего епископской церкви, дом (scilicet casalem unum positum in regione ecclesie sancti Petri). Тайзен отмечает, что эфитевзис в Ферраре и других центрах Италии использовался не только для земельных, но и для городских владений, и считает, что клаузула, касающаяся улучшения (melioratio), применяется только в случае предоставления построек в городе. По его мнению, здесь играло роль улучшение городского земельного участка, т. е. арендатор должен был осуществлять определенные строительные и ремонтные работы. В этом пункте автор предлагаемой работы не вполне разделяет убежденность Тайзена. К сожалению, относительно малое количество эфитевтических контрактов среди актов Сакрати не позволяет обнаружить такой акт предоставления земли в эфитевзис для ее сельскохозяйственной обработки, где употреблялся бы термин melioratio или глагол meliorare. Сомнения в утверждении Тайзена о применении meliorare только для города у автора данной работы вызывает следующее: по нормам римского права эфитевта, не сохраняющий или ухудшающий качества (т. е. плодородность) земельного участка, лишается права пользования им,<sup>32</sup> а значит, улучшение подразумевается ipso iure — в силу самого этого права. Бесспорно следует согласиться с Тайзеном в его стремлении опираться только на нотариальные акты при построении выводов и заключений, а поэтому констатировать, что только расширение изучения этого вида источников может дать окончательный ответ и на этот вопрос. Именно недостаточное привлечение актового материала и привело Ченчетти к ошибочным представлениям касательно эфитевзиса: «Улучшение не входит в сущность контракта и поэтому не является обязательством эфитевты».<sup>33</sup>

На примере акта 1351 г., хранящегося в Модене, нами был рассмотрен основной вид документа, устанавливающего эфитевтическое право. Как уже было сказано, документы о предоставлении эфитевзиса, относящиеся к XIII–XV вв., в архиве Сакрати редки и представляют собой в основном расписки в получении ежегодного платежа или акт возобновления издревле установившихся договорных отношений. Подавляющее большинство предоставляемой на основании эфитевзиса недвижимости принадлежит церкви, но есть и другие случаи. Например, акт 1198 г. о передаче в эфитевзис шести участков земли в Контрапо.

<sup>30</sup> ASM, Archivio Segreto Estense, Giurisdizione Sovrana, Vescovado di Ferrara, busta 251, № 16, (Ferrara), 1140, 28 мая (копия 1282 г., 10 сентября).

<sup>31</sup> Theisen F. Studien zur Emphyteuse... S. 156. Archipresbiter церкви Сан Джорджо в Ферраре в 1140–1154 гг.

<sup>32</sup> Бартошек М. Римское право. Понятия. Термины. Определения. М., 1989. Emphyteusis. С. 119–120. У Бартошека даже указано, что по нормам греческого права, откуда и произошел эфитевзис, это «обязанность возделывать и улучшать земельный участок». Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. М., 1994. С. 217.

<sup>33</sup> Cencetti G. Il contratto... P. 132.

Джакопо де Луиболо от имени, в присутствии и с согласия своего несовершеннолетнего сына Даниеле наделяет Альдиджеро из Контрапо эмфитевтическим правом на эти земли за 8 лир и 7 сольди. Каждый год Альдиджеро или его наследники должны в марте уплачивать 2 феррарина Джакопо или его наследникам. Права на земли перешли к Даниеле от его ныне покойной матери Боны, и, хотя в акте прямо об этом не говорится, Джакопо выступает как опекун своего сына, поскольку сделки, совершенные несовершеннолетними, не получают силы.<sup>34</sup>

Полноту осуществления эмфитевзиса существенно сокращало следующее: право передачи эмфитевзиса по наследству было ограничено тремя поколениями. После окончания договора имущества должны были вернуться к собственнику. Установления относительно передачи прав после смерти первого эмфитевты специально определялись; арендатор субституировал для разных случаев разных лиц, чтобы для его семьи было возможно держать землю в течение трех поколений. Франк Тайзен приводит в качестве примера акт эмфитевзиса 1124 г. Стороны установили, что арендаторы могут устанавливать своих наследников в завещаниях (*perveniat quos per meum assique... testamentum unum post alterum*).<sup>35</sup>

В Ферраре, как и в других итальянских центрах, возникали судебные споры относительно возобновления эмфитевзиса, прежде всего тогда, когда наследники не были детьми или внуками, а принадлежали к другим степеням родства. В 1113 г. так произошло в суде Матильды Тосканской в Бавиане на слушании дела, в котором принимал участие также Ирнерий.<sup>36</sup> Таким образом следует предположить, что указанные затруднения с сохранением эмфитевтического права на имущества в руках одного рода по наследству и являются одной из основных причин сокращения числа актов эмфитевзиса в Ферраре, замены такого рода правоотношений в XIII–XIV вв. другими, более полно представляющими права пользователей.

Как это явствует из вышеизложенного, в родовом архиве Сакрати число эмфитевтических контрактов скудно, часто это продолжение издревле заложенных отношений. В подавляющем большинстве случаев в эмфитевзис предоставляются владения церкви. Это не является особенностью, обусловленной характером деятельности рода Сакрати, напротив, явное уменьшение доли договоров, устанавливающих или продлевающих эмфитевзис, отмечается исследователями как общее явление для Феррары и ее округи в XIV–XV вв.<sup>37</sup> Несмотря на полноту прав

<sup>34</sup> Архив СПбИИ РАН, ЗЕС, колл. 4, № 2/133, старый шифр L.I № 12.

<sup>35</sup> Archivio di Stato Ferrara, Archivio Tassoni Estensi, Busta I, № 15, Феррапа 1124 декабря 20.

<sup>36</sup> Monumenta Germaniae historica. Documenta Mathildae № 128, p. 321–322, Baviana, май 1113 г.

<sup>37</sup> *Bocchi F. Uomini e terra nei borghi ferraresi. Il catasto parcellare del 1494. Ferrariae decus*, 1976. P. 77.

пользователя, заложенную в сложившийся к XIV в. формуляр акта, предоставляющего эмфитевтические права, в XIV–XV вв. этот вид правоотношений в Ферраре уходит из практики. Сокращение числа эмфитевтических контрактов в XIII–XIV вв., смена их другими видами земельных держаний отмечаются исследователями и для других локальных центров Италии.<sup>38</sup>

## RIASSUNTO

Si mette come fine del presente studio l'esame delle particolarità del formulario dei contratti d'enfiteusi provenienti da Ferrara dei secoli XII–XIV. Il punto di partenza di queste riflessioni è costituito dalla ricerca degli atti autentici e prima non pubblicati dagli archivi di Ferrara, Modena e San Pietroburgo. La scelta dei documenti è stata suggerita dalla storia particolare di Ferrara, dove i rapporti fondiari definivano uno sviluppo dell'economia e del diritto di quella vasta regione dell'Italia Medievale. L'enfiteusi, creato dal diritto di Grecia, arricchì il diritto romano e dopo fu adottato dal diritto d'Italia del medio evo. Questo è un diritto di usufrutto della terra altrui per la sua lavorazione dietro un compenso annuo, un diritto a lungo termine, ereditario, alienabile.

L'articolo rivela differenze regionali degli stati dell'Italia Settentrionale nel formulario dei contratti d'enfiteusi. Il contratto di enfiteusi non era sempre uguale nei vari centri locali d'Italia. La comparazione dei formulari mostra che proprio in Ferrara l'eredità di diritto romano era adottato interamente. Lo specifico sviluppo di Ferrara si determinava a partire dai primi secoli della sua storia dalla sua appartenenza alla Santa Sede e molte terre ferraresi divennero proprietà della Chiesa. L'alienazione delle terre della Chiesa fu interdetta, perciò molte chiese, monasteri ed altri istituti ecclesiastici gestivano i loro vasti terreni, concedendoli in usufrutto con diversi tipi di possesso. I rapporti di enfiteusi proteggevano in modo sicuro i diritti dell'enfiteuta delle terre altrui, anche i diritti del proprietario delle terre. Ecco perché l'enfiteusi ebbe un largo uso a Ferrara.

---

<sup>38</sup> *Бернадская Е. В.* К истории аграрных отношений... С. 179–199; *Ковалевский М. М.* Экономический рост Европы до возникновения капиталистического хозяйства. М., 1895. Т. 2. С. 264–265; *Котельникова Л. А.* Итальянское крестьянство и город XI–XIV вв. С. 188–196.