



Лауринас Діджіуліс
кандидат юридичних наук, доцент,
Юридичний факультет
Вільнюського університету
Кафедра приватного права
вул. Саулетекіо, 9, Вільнюс
Тел.: +370 5 2366170
laurynas.didziulis@tf.vu.lt

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-53-76>

ПЕРЕБУДОВА ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ВЛАСНІСТЬ ДЛЯ ДЕМОКРАТИЧНОЇ РИНКОВОЇ СИСТЕМИ: ПРИКЛАД ЛИТВИ

Лауринас Діджіуліс. Перебудова законодавства про власність для демократичної ринкової системи: приклад Литви

Анотація

Основна сфера приватного права – приватна власність – розглядалася як головне соціальне зло в рамках комуністичного режиму. З цієї причини, за колишніх економічних умов, радянське право власності було зведене до карикатурної версії всеосяжного західного права власності. Після розпаду Радянського Союзу і падіння комунізму, економічно стресовим східноєвропейським країнам, включаючи Литву, довелося мати справу з радянською «спадщиною» і широко реформувати свої правові системи, щоб полегшити економічний перехід до ринкової системи. Важливою частиною цього процесу була реформа права власності – правового наріжного каменю ринкової економіки. Хоча це було нелегко, але здебільшого успішно, і сьогодні литовська економіка, інтегрована в єдиний ринок ЄС, процвітає частково завдяки своєму законодавству про власність. У статті представлено досвід Литви у процесі перебудови законодавства про власність та описано його зміст. Перехідний процес, хоча в цілому і був успішним, включав кілька невдач, які створили певні системні проблеми, що відчужуються і донині. Однак проблеми, що залишилися, здаються набагато менш значними порівняно з тими, які були вирішені протягом вирішального перехідного десятиліття, тому лише питання часу, коли литовська правова система, підтримувана постійним впливом європейської правової культури та національною рішучістю, впорається з ними.

Ключові слова: нерухомість, право власності, економічна система, перехідний період, історія права.

Право власності є важливою частиною кожної правової системи. За своєю природою це дуже консервативне і стабільне право, яке формує правову основу і пронизує соціально-економічну систему. З цієї причини цінність і сила права власності зростає з часом, як зростає дуб у дворі. Стабільність права власності та його проникнення в соціально-економічну систему означає, що значні зміни права власності відбуваються рідко і зазвичай збігаються з кардинальними змінами в суспільстві або

політичному устрої. Сучасна Литва пережила дві радикальні зміни протягом XX століття — до комунізму і назад до капіталізму, і обидві були болючими в економічному і соціальному плані. Однак сьогодні Литва здійснила свій перехід, живе в умовах верховенства права, а її економіка перебуває на найвищому рівні за всю історію нації. Оскільки найкраще вчитися не лише на власному, а й на чужому досвіді, спроба Литви відновити своє право власності може зробити і те, і інше — показати, що може добре працювати за належних обставин, і яких помилок слід уникати.

Мета цієї статті — проаналізувати досвід Литви у відновленні права власності після падіння комуністичного режиму та зробити висновки щодо правової реформи, її досягнень та викликів. Стаття містить коротку історію реформи права власності в сучасній Литві, основні засади сучасної системи права власності загалом і права нерухомості зокрема, а також аналіз викликів, що залишаються і потребують вирішення.

Методом дослідження є історичний, текстуальний і доктринальний аналіз права власності.

Історія

Історія Литви має багато спільного з історією України. Обидві країни входили до складу Великого князівства Литовського, Речі Посполитої, Російської імперії та Радянського Союзу. Нещодавно обидві країни доклали зусиль для реінтеграції в європейську цивілізацію, звільнившись від імперських амбіцій Москви. Адаже саме у складі Великого князівства Литовського та його Речі Посполитої з Польщею сучасні українські та литовські землі тривалий (і останній) час перебували разом у спільному європейському (на відміну від євразійського) політичному просторі. Протягом століть Литва та Україна мали однаковий соціально-економічний устрій та право власності, яке з середини XVI століття було зафіксоване у Литовських статутах і залишалося чинним на обох землях аж до середини XIX століття. Понад три століття українські землі жили за литовським правом власності не лише через спільні політичні рамки. Інша причина полягала в тому, що Литовські статuti були розумним сплавом, зокрема, литовського звичаєвого права, слов'янського права («Руська правда») [20, с. 76] та римського приватного права, а отже, за своєю суттю не були чужими для слов'янських народів. Однак після скасування феодалізму як у Литві, так і в Україні, Литовські статuti були замінені російськими цивільними законами. Пізніше ці закони — єдиними радянськими цивільними кодексами.

У перші роки незалежності обидві республіки розпочали перехід від комуністичної командної економіки, політичної автократії та закритого суспільства до їхніх протилежностей — капіталістичної ринкової економіки, ліберальної демократії та відкритого суспільства. Литва була менш схильна до впливу Москви, яка намагалася зберегти свій контроль над колишніми територіями, і швидко рухалася вперед. Мало того, що литовське суспільство було більш націоналістичним і менш культурно пов'язаним з Росією, країна також приблизно в десять разів менша за Україну і знаходиться ближче до Північної та Західної Європи, що дозволило їй швидко і гнучко інтегруватися в західні політичні структури. Як показав час,

перше десятиліття незалежності, хоча й було економічно складним, виявилось вирішальним для подальшого політичного розвитку та успішної інтеграції. Тому його можна умовно назвати «перехідним десятиліттям», оскільки, незважаючи на те, що перехідний період тривав, найважливіші політичні рішення і найважчі зусилля були зроблені саме в цей час. На противагу цьому, ряд колишніх радянських республік, зокрема Білорусь і Росія, не витримали такого економічного тиску («шокової терапії») і повернулися до диктатури.

На початку 1990-х років литовське право власності складалося з рудиментарних норм радянського Цивільного кодексу Литви 1964 року, який представляв досить вузьку версію права власності, спеціально пристосовану до комуністичної системи, згідно з якою приватна власність (капітал) розглядалася як соціальна загроза. Як наслідок, основна увага приділялася державній власності, в той час як приватна власність була дуже вузькою за змістом. Наприклад, навіть у 1991 році (через рік після відновлення незалежності) ст. 110 Цивільного кодексу 1964 року, яка дозволяла громадянину мати лише один будинок і не більше 130 квадратних метрів корисної площі, залишалася чинною. Цивільний кодекс 1964 року встановлював лише право власності, довірче управління майном та заставу майна (хоча останнє дивним чином було включено до розділу про зобов'язальне право, а не до розділу про право власності). Протягом перших років перехідного періоду парламент (Сейм) додав до цього переліку ще два види речових прав – сервітут та іпотеку. Це було зроблено у двох законах, що виходили за рамки Цивільного кодексу 1964 року – Законі про землю та Законі про іпотеку. Прозорість прав на нерухоме майно була досягнута Законом про кадастр нерухомості та Законом про реєстр нерухомості, а також Законом про нотаріат, який встановив латинську систему цивільного нотаріату для затвердження угод про передачу нерухомого майна.

Паралельно з реформою права приватної власності була необхідна лібералізація ринків нерухомості. Так, ще в 1991 році законодавець прийняв Закон «Про земельну реформу», який сприяв приватизації державних земельних ділянок, зокрема, шляхом повернення націоналізованої власності колишнім власникам або їхнім правонаступникам, а також шляхом продажу або передачі в оренду для підприємницької діяльності та інших законних приватних цілей. Однак земельна реформа проводилася досить повільно і з різними проблемами, і на сьогоднішній день ще не завершена. Поряд з приватизацією землі відбувалася приватизація державних підприємств, основних фондів, житлових квартир, що, правда, з різними труднощами та скандалами.¹ Це був час різкого економічного спаду, розгуду організованої зло-

¹ Найбільшим скандалом стала, мабуть, приватизація найбільшого державного підприємства – нафтопереробного заводу «Мажейко нафта», який, за даними останнього парламентського розслідування, був не проданий, а подарований на аукціоні американській корпорації «Вільямс Інтернешнл». Ця транзакція спричинила великий політичний резонанс, відставку прем'єр-міністра, який відмовився підписати приватизаційний контракт, і подальше кримінальне переслідування підписантів контракту за зловживання адміністративними повноваженнями. Однак кримінальну справу було закрито у зв'язку із закінченням строків давності. Постанову Сейму Литовської Республіки від 15 червня 2004 року про висновки підсумкової комісії Сейму з розслідування приватизації компанії «Мажейко нафта»; Висно-

чинності та її гіперактивності в процесі приватизації.² На перехідний період також серйозно вплинув політичний вибір уникнути або принаймні уповільнити ліквідацію радянської номенклатури, що дозволило їй зберегти частину своєї економічної та політичної влади в країні. Це спричинило іншу проблему – колишній радянський істеблїшмент проник у незалежну державу, її економіку і зберіг свої «старі добрі» методи управління, насамперед – корупцію та непотизм. Однак з часом все налагодилося, правова система була успішно реформована, організована злочинність знищена, економіка відновилася, і навіть радянський істеблїшмент влився в нове суспільство або з часом був замінений молодим поколінням, більш близьким до західних цінностей. Таким чином, литовське суспільство успішно витримало тиск болючої «шокової терапії».

Фундаментальна основа литовської системи права власності була закладена в 1992 році в рамках новоприйнятої Конституції Литви, яка встановила принципи недоторканності власності (ст. 23), приватної власності як основи литовської економіки (ст. 46) та найважливіші правила щодо публічної власності (ст. 47, 128). Конституційні положення про право власності були важливими для подальшого розвитку правової системи Литви у двох напрямках. По-перше, вони закликали до створення сучасної і всеосяжної системи права власності [25, с. 232]. По-друге, вони забезпечили стабільність і захист права власності від різних політичних спокус обмежити його за допомогою звичайного права. Литовське суспільство протягом тривалого періоду жило в умовах самодержавного правління, яке наголошувало на публічних інтересах і придушувало приватні. Не дивно, що права власності протягом перехідного десятиліття були швидко і щільно оточені численними публічними законами, спрямованими на обмеження прав власності на користь суспільних інтересів, такими як Закон про землю, Закон про територіальне планування, Закон про будівництво, Закон про охорону навколишнього середовища, Закон про заповідні території, Закон про ліси тощо. Однак Конституція Литви, особливо її ст. 23, слугувала важливим форпостом проти законодавчого втручання у права приватної власності і стала правовою основою для великої практики Конституційного суду Литви, який намагався збалансувати права приватної власності з суспільними інтересами.³ Цей баланс мав вирішальне значення для підтримки вільного та безпечного ринку.

вок департаменту законодавства від 15 листопада 2002 року щодо проекту поправки до статті 4 постанови Сейму «Про створення Тимчасової комісії Сейму з розслідування обставин приватизації компанії «Мажейку нафта» [53].

² Знаковим прикладом тієї епохи була компанія «EBSW», пов'язана з каунаською організованою злочинністю, яка була дуже активною в той період. Наприклад, рішення Апеляційного суду Литви від 24 січня 2012 року у кримінальній справі № 1А-198/2012 [46].

³ Наприклад, захист власності та його зв'язок із суспільними інтересами аналізувався у рішеннях Конституційного Суду Литовської Республіки від 4 липня 2008 року [30], постановках Конституційного Суду Литовської Республіки від 8 липня 2005 року [28], 23 серпня 2005 року [29], 30 жовтня 2008 року [31], 6 січня 2011 року [32], 12 квітня 2018 року [33], 4 травня 2018 року [34], 8 липня 2020 року [35] та ін.

Фундаментальна реформа литовського права власності завершилася у 2000 році прийняттям чинного Цивільного кодексу Литви (далі – ЦК Литви), який повернув литовське приватне право до західного зразка. Четверта книга ЦК Литви «Речове право» (в основному підготовлена А. Тамінскасом – литовським дослідником права власності та суддею Верховного суду Литви) кодифікувала існуючі речові права і навіть (ре)запровадила нові – узурфрукт, суперфіції та емфітевзис, а також правила щодо квазіречових прав – володіння та управління чужою власністю. Одним з головних досягнень всього ЦК Литви було широке визначення власності, що включало не лише речі, але й *res incorporales* під заголовком «інше майно». Економічний розвиток довів, що це був правильний і своєчасний вибір, оскільки він може запропонувати речовий статус для фінансових і цифрових активів, які в іншому випадку характеризувалися б як права *in personam*. ЦК Литви, який в більшості важливих рис нагадує романську (французьку) правову традицію, є набагато складнішим і приблизно втричі довшим, ніж його радянський попередник, заснований на спрощеній версії (зазвичай дуже складній) німецького цивільного права. Тому для початкового успіху та безперешкодної інтеграції ЦКЛ у правову систему було вкрай важливо, щоб головний розробник ЦКЛ – проф. В. Мікеленас долучився до роботи у Верховному суді Литви ще до прийняття кодексу в 1998 році і розглядав справи до 2006 року. Роки роботи проф. В. Мікеленаса були «золотим віком» литовського прецедентного права, і в перші роки дії ЦКЛ литовське приватне право просто процвітало.

На економічний і правовий розвиток також сильно вплинув своєчасний і правильний геополітичний вибір. У 1993 році Литва вступила до Ради Європи, а в 1995 році приєдналася до Європейської конвенції з прав людини. Це призвело до припливу судової практики з прав людини в національне законодавство, в основному через прецедентне право Конституційного суду Литви, яке вплинуло на всі галузі права, включаючи приватне право. Членство в НАТО забезпечило литовську державу від зовнішніх загарбників (фактично Москви), що сприяло притоку іноземних інвестицій в країну. У 2004 році Литва вступила до Європейського Союзу і стала однією з його офіційних держав-членів. Це міжнародне членство (особливо в Європейському Союзі) в поєднанні з сучасним приватним правом виявилось вирішальним фактором для приватних інвестицій, економічного зростання і розвитку сучасного європейського суспільства в Литві. Приплив західного фінансового капіталу згодом вплинув на місцеву бізнес-практику і модернізував її. Наприклад, сприятливі економічні умови та близькість залучили до Литви скандинавські банки, такі як SEB, Swedbank, DNB Nord, Danske, які вплинули на литовський бізнес за допомогою кредитних угод і, таким чином, імпортували скандинавські комерційні практики в економічне життя Литви. Зараз Литва є однією з найбільш розвинених і провідних посткомуністичних країн Європи.

Загальні риси сучасного литовського права власності

У найширшому сенсі, право власності намагається відповісти на питання – кому належить актив, на відміну від зобов'язального права, яке вирішує інше важливе

юридичне питання — кому належить борг. Після того, як знайдено відповідь на питання, хто має право на актив, виникає наступне питання — що він може робити з цим активом, або, іншими словами, які юридичні повноваження він має щодо активів. Обидва ці аспекти формують регулятивну функцію права власності, яка має вирішальне значення для всієї правової системи. Наприклад, кримінальний суд може визнати винним у крадіжці лише ту особу, яка не є власником речі, податкова може стягувати податок на нерухоме майно лише тоді, коли знає, що таке нерухоме майно, і т.д. Другою загальною функцією права власності є захист права власності за допомогою спеціальних *речових засобів захисту*, які можуть перемогти інших позивачів навіть у справах про неплатоспроможність і можуть бути використані проти всього світу (*erga omnes*).

Литовське право власності ґрунтується на низці фундаментальних ідей, принципів і правил. Принципи права власності поділяються на дві групи — принципи переваги та принципи контролю. Принципи верховенства стосуються особливих можливостей права власності, які роблять його більш широким, ніж звичайні приватні права. Це принципи недоторканності власності, єдності власності, абсолютності (*erga omnes*), переслідування за річчю (*ius persequendi*), пріоритету (*ius preferendi*), оборотоздатності та стабільності права власності. Принципами контролю є *numerus clausus*, прозорість (у тому числі конкретність та публічність), доступність забезпечувальних прав та *lex rei sitae*. Принципи контролю ґрунтуються на доктрині формалізму, що панує в праві власності, яка пропагує формальності з метою досягнення правової визначеності та запобігання зловживанню переважними правами, що використовуються *erga omnes* без згоди всіх осіб, на яких вони поширюються. Функціоналізм є протилежною доктриною, яка переважає в зобов'язальному праві і менш характерна для права власності, за деякими винятками, такими як інститут цивільного володіння та забезпечення рухомого майна.

Право власності, згідно з законодавчим визначенням, наведеним у ст. 4.20 ЦКЛ, є абсолютним правом, яке включає правомочності володіння, користування або розпорядження майном або лише деякі з цих правомочностей. Система майнових прав у Литві обмежена принципом *numerus clausus* і складається з права власності та обмежених майнових прав. Право власності визначається в ЦКЛ як право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктом права власності на свій розсуд, не порушуючи законів, прав та інтересів інших осіб (ст. 4.37 ЦКЛ). Незважаючи на включення тристороннього змісту у вищезгадане визначення, литовське законодавство визнає право власності не як «пучок прав», а як найбільш повне право, яке особа (власник) може мати щодо майна, що охоплює всі законні дії, які власник бажає вчинити. Обмежені речові права (*ius in re aliena*) — це розчленовані права власності, які поділяються на дві групи: права користування та забезпечувальні права. До прав користування належать сервітут, узурфрукт, суперфіцій та емфітевзис. Сервітут — це речове право щодо чужої нерухомої речі, яке надається для користування цією річчю (службова річ), або обмеження права власника цієї речі щодо

забезпечення належного користування річчю, на користь якої встановлено сервітут (панівна річ) (ст. 4.111 ЦКЛ). Узурфрукт — це речове право користування та володіння, що надається на строк життя особи або на певний строк, який не може бути більшим за строк життя особи, чужою річчю, її плодами, продуктами та доходами (ст. 4.141 ЦКЛ). Право суперфіцію — це речове право користування чужою земельною ділянкою для здійснення будівельних робіт або набуття та володіння земельною ділянкою на праві власності чи на праві користування надрами (ст. 4.160 ЦКЛ). Емфітевзис — це речове право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном за умови, що емфітевзисний наймач не погіршує її якості, не зобов'язується зводити на ній будівлі, насаджувати багаторічні насадження та проводити інші роботи, які істотно збільшують вартість як самої земельної ділянки, так і іншого нерухомого майна, інакше як з дозволу власника земельної ділянки (ст. 4.165 ЦКЛ). Забезпечувальними правами є іпотека, застава рухомого майна та право притримання. Іпотека — це речове право на нерухоме майно іншої особи, що забезпечує виконання теперішнього або майбутнього майнового зобов'язання, коли володіння предметом застави не переходить до кредитора (ст. 4.170 ЦКЛ). Обтяження — це майнове право на рухоме майно іншої особи, що забезпечує виконання існуючого або майбутнього боргового зобов'язання (ст. 4.198 ЦКЛ). Існує два підвиди обтяження: невластницьке обтяження та застава. Як і у випадку з іпотекою, договір про створення невластивого обтяження повинен бути затверджений нотаріусом⁴ для набуття чинності та зареєстрований у державному реєстрі для того, щоб мати силу щодо третіх осіб, тоді як договір застави (володіння) може бути укладений без будь-якого нотаріального посвідчення і виконується шляхом володіння предметом застави (ст. 4.209 ЦКЛ). Право притримання — це майнове право законного володільця, який має вимогу до власника, утримувати річ до задоволення його вимоги (ст. 4.229 ЦКЛ). Усі забезпечувальні права, за винятком права притримання, можуть мати консенсуальну форму, тобто можуть бути створені, передані або змінені договором, однак у спосіб, дозволений законом про власність (аспект *typenfixierung numerus clausus*).

У литовському законодавстві існують й інші поняття, такі як довірча власність, володіння та управління чужим майном, які деякі автори [22, с. 31] або навіть закони⁵ номінально визначають як самостійні права власності. Однак, незважаючи на формальне формулювання, така характеристика в кращому випадку є дуже спірною і не може бути прийнята, оскільки жодна з цих концепцій не представляє стабільних антагоністичних прав, які заслуговують на те, щоб називатися правами власності в *строгомому сенсі*. Насправді все *навпаки* — довірча власність та управління чужим майном є протагоністами права власності, виступаючи не як самостійні

⁴ Однак з 1 січня 2022 року нотаріальне посвідчення більше не вимагатиметься для правочинів, які не є зобов'язальними, якщо такі правочини укладаються між юридичними особами та вчиняються в спеціальній електронній формі.

⁵ ЦКЛ, ст. 4.22 (1); Закон про Реєстр рухомого майна, ст. 11.

речові обтяження, а як способи реалізації права власності власника. Хоча володіння є суто антагоністичним за своєю природою, в інкубаційний період (тобто до трансформації у право власності) воно є надто схильним і нестійким, щоб утримувати статус самостійного речового права, оскільки може бути легко зруйноване виндикаційним позовом власника. Неможливість бути використаним проти власника означає, що володіння не має справжньої абсолютності – обов'язкового елемента для характеристики права власності як такого (ст. 4.20 ЦКЛ). Тому теоретично точніше було б розглядати ці поняття під назвою «квазімайнові права».

Спектр об'єктів у литовському праві власності дуже широкий – він охоплює матеріальне майно (речі) та інші активи. Речі, відповідно до ст. 4.1 ЦК Литви, визначаються як предмети матеріального світу. 4.1, які можуть бути отримані з природи або виготовлені. Таким чином, вирішальним критерієм для кваліфікації речі є існування об'єкта в матеріальному (фізичному) світі. Наприклад, електрика у фізичному сенсі не є нерухомою річчю, а є потоком заряду, який, однак, існує у фізичному світі, і який може бути легко перевірений будь-якою людиною, хоча і не рекомендується з міркувань безпеки. Те саме стосується інших форм енергії, газів та інших природних явищ, які можуть бути визначені і використовуватися як товар у торгівлі. На відміну від них, *res incorporales* – це об'єкти нефізичного світу, створені людським інтелектом, навіть якщо їх сприйняття підтримується технічними засобами, такими як екран комп'ютера. У сучасному економічному середовищі можна виділити наступні класи *res incorporales*. По-перше, фінансові активи, такі як гроші, грошові вимоги та фінансові інструменти (інвестиційні цінні папери). По-друге, цифрові активи, такі як облікові записи електронної пошти, доменні імена, ігрові аватари, файли даних програмного забезпечення, токени утиліт тощо. По-третє, майнові права, включаючи особисті права вимоги, обмежені майнові права та права інтелектуальної власності.

Майно є активним елементом особистої спадщини, тоді як пасивний елемент складається з зобов'язань. Майно фізичної особи є найбільш широким видом універсалій у цивільному праві Литви, поряд з простим видом універсалій, що складається з речей, об'єднаних спільним господарським призначенням (ч. 2 ст. 1.110 ЦК Литви). Майно фізичної особи не має спеціальної назви, за винятком спадкового права, де воно називається спадщиною. Майно юридичної особи називається підприємством, визначеним у ст. 1.110 ч. 1 ЦКЛ, як сукупність майна, майнових і особистих немайнових прав, що належать особі, яка займається підприємницькою діяльністю (з метою отримання прибутку), а також борги та інші обов'язки, пов'язані з нею. Підприємство є нерухомим за законом. Практичний бік цих визначень полягає в можливості розпоряджатися підприємством або просто універсальністю певними передбаченими законом способами (продати, здати в оренду або створити плаваючу заставу), але не всім майном фізичної особи.

Право власності в Литві, як і в інших юрисдикціях, може набуватися шляхом первісного або похідного набуття. Первісне набуття – це коли створюється нове

право власності на майно, вільне від будь-яких приватних обтяжень. Видами первісного набуття є заволодіння безхазяйним майном (скарб, безхазяйне майно, дикі тварини), створення, приєднання, поділ плодів та одностороннє заволодіння приватною власністю (*usucapio*, добросовісне набуття, конфіскація, експропріація, реквізиція та інші форми націоналізації). Похідне набуття – це коли власність набувається разом з майновими правами іншої особи. Похідне набуття охоплює всі види передачі за угодами *inter vivos*, правонаступництво, передачу після реорганізації або ліквідації юридичної особи та суброгацію. Похідне набуття обмежується правилом *neto dat quod non habet*, яке означає, що до нового власника переходять такі ж права та обов'язки щодо переданої речі (майна), які мав попередній власник речі (майна), якщо інше не встановлено законом або договором (ч. 4 ст. 48 ЦКЛ). Обмежені речові права (*ius in re aliena*) набуваються за аналогією з похідним набуттям права власності, оскільки їх виникнення здійснюється шляхом розкладання права власності та подальшої передачі вилученого елемента іншій особі. Однак конституційний принцип непорушності права власності вимагає відновлення права власності в повному обсязі після закінчення дії обмеження. Цей ефект називається «еластичністю права власності».

Нарешті, литовське законодавство про власність встановлює широкий набір *речових засобів захисту*. По-перше, воно пропонує загальні позови, включаючи три класичні позови про визнання права власності: віндикаційний, негаторний та деклараційний (ст. 1.138, 4.95–4.99 ЦКЛ). Крім того, існує загальний посесорний позов (ст. 4.34 ЦКЛ), який спрямований на швидке відновлення фактичного володіння, включаючи не тільки цивільного володільця, а й титульного, наприклад, власника, користувача, орендаря, заставодержателя, довірчого власника тощо. Друга група способів захисту – це специфічні позови негаторного характеру, які можливі лише в конкретних майнових відносинах, наприклад, позови про встановлення порядку користування спільною власністю, про поділ спільної власності, про зміну речових прав, наприклад, про встановлення сервітуту, узурфрукту або примусового стягнення, про звернення стягнення на предмет іпотеки тощо.

Право на нерухоме майно

Хоча обіг фінансових активів та іншого рухомого майна сьогодні домінує в економіці, правове поле традиційно займається питаннями права нерухомого майна. У цій главі буде представлено кілька практично важливих аспектів литовського права приватної власності для порівняльної перспективи.

Відповідно до литовського майнового законодавства, земля та інші речі, які пов'язані із землею і не можуть бути переміщені з місця на місце без зміни їх призначення та істотного зменшення їх вартості, є нерухомими речами (будівлі, обладнання, багаторічні насадження та інші речі, які за своїм призначенням і характером є нерухомими). Морські та повітряні судна, обов'язкова реєстрація яких встановлена законом, також є нерухомими речами. До нерухомих речей законом

може бути віднесено й будь-яке інше майно (ст. 1.98 ЦКЛ), наприклад, підприємство (ст. 1.110 ЦКЛ).

Земля охоплює суцю і місцевість під внутрішніми і територіальними поверхневими водами, розташованими на території Литовської Республіки, її спеціальної економічної зони і континентального шельфу в Балтійському морі (Закон про землю, ст. 2). Земля може бути об'єктом комерції лише як зареєстрована земельна ділянка, сформована відповідно до її кадастрових параметрів (ЗКЛ, ст. 1.109). Структурно земельна ділянка є найважливішим об'єктом у всьому цивільному праві. Вона домінує над усім іншим майном і поглинає його своїм правовим режимом (*superficies solo cedit*). Згідно зі ст. 4.40 ЦКЛ, власник земельної ділянки має право власності на неї. Йому належить верхній шар ґрунту, будівлі та інші споруди, що знаходяться на земельній ділянці, а також інше нерухоме майно. Власник земельної ділянки має права на простір над нею, верхній шар ґрунту та корисні копалини, що містяться в ґрунті, якщо це не суперечить закону і є необхідним для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. У разі продажу земельної ділянки до покупця земельної ділянки переходить право власності на будівлі, споруди, установки, насадження та інші об'єкти, розташовані на земельній ділянці, якщо договором не передбачено інше (ст. 6.395 ЦКЛ).

Більшість економічно важливих видів нерухомого майна — земля та її штучні об'єкти (будівлі, інші споруди, квартири та інші приміщення) повинні бути зареєстровані в державному реєстрі (ст. 4.253 ЦКЛ, ст. 9 Закону «Про реєстр нерухомого майна»). Реєстрація права власності за литовським законодавством має лише процесуальний (декларативний) характер і лише оприлюднює, але не створює право власності. Однак, існує неспростовна законодавча презумпція, що дані, внесені до державного реєстру, є точними та вичерпними, доки вони не будуть спростовані у встановленому законом порядку (ЦК Литви, ст. 4.262). Це означає, що Литва має позитивну і декларативну систему реєстрації прав власності на нерухоме майно. Обмежені речові права, однак, підлягають субстантивній (установчій) реєстрації, таким чином, сервітут, узурфрукт, суперфіцій, емфітевзис, іпотека та невластиві речові права можуть стати абсолютними правами лише після їхньої публікації в державному реєстрі. Виняток становлять застава рухомого майна та право приримання, які публікуються в одноосібному порядку і не потребують реєстрації.

Система позитивної реєстрації має явну перевагу над системою негативної реєстрації, оскільки вона зменшує транзакційні витрати та сприяє підвищенню ефективності на ринку нерухомості, надаючи право набувачу отримати вигоду від статусу *добросовісності*, просто покладаючись на дані, надані в державному реєстрі. Замість того, щоб аналізувати довгий ланцюжок транзакцій, покупець у Литві може продовжувати транзакцію, якщо немає відомих або легкодоступних доказів, які вказують на те, що річ пропонується не справжнім продавцем. Якщо особа є добросовісним набувачем, навіть якщо правочин буде анульовано, вона все одно може володіти правом власності і виграти позов виключно на підставі факту добросовіс-

ності набуття. Отже, такий власник є правовласником за первісним правочином, а не за похідним, який був анульований і більше не може слугувати правовою підставою для набуття права власності. Добросовісний набувач нерухомого майна захищається, навіть якщо первісний власник втратив своє майно не з власної волі, за винятком випадків вчинення злочину. І навіть злочин проти первісного власника не має значення, якщо нерухоме майно продається судовим виконавцем або арбітражним керуючим на виконання судового рішення (ст. 4.96 ЦКЛ). Існує спростована презумпція добросовісності набувача (ст. 4.26 ЦКЛ), яка може бути спростована доказами, що вказують на підозрілість угоди через її умови (незвично низька ціна, відсутність документації тощо)⁶, нетипова поведінка (поспіх, необґрунтований ризик тощо)⁷, сторони (родичі, друзі тощо)⁸, фактичне знання або незнання про те, що продавець є підставною особою (через інформацію в публічному реєстрі, особисті попередження електронною поштою тощо)⁹ або інші факти. Якщо майно все ж таки було витребувано у набувача, він має право вимагати відшкодування витрат, понесених на майно, за рахунок доходу від майна, однак розмір відшкодування залежить від добросовісності, тобто добросовісний набувач перебуває у кращому становищі порівняно з недобросовісним (ст. 4.97 ЦКЛ).

Система передачі власності в Литві є каузальною. Це означає, що для дійсного набуття права власності має існувати дійсна підстава для передачі, наприклад, договір, заповіт, спадкування за заповітом тощо. Так, у системі речового права договір купівлі-продажу є самостійною підставою для похідного набуття права власності шляхом передачі (ч. 4 ст. 47 ЦКЛ). Це *causa traditionis*, без якої в системі каузальної передачі, що існує в Литві, майно не переходить до покупця. Без *causa traditionis* майнові права на передане майно можуть бути створені лише

⁶ Наприклад, у рішенні Верховного суду Литви від 25 червня 2014 року у цивільній справі № ЗК-3-335/2014 [41] особу було визнано недобросовісним набувачем, коли вона придбала історично та культурно цінну земельну ділянку в гарному місці за 800 литів, коли ринкова вартість майна була більш ніж у 10 разів вищою. У рішенні Верховного суду Литви від 28 вересня 2010 року у цивільній справі № ЗК-3-367/2010 [38] суд постановив, що набувач не може вважатися добросовісним, оскільки до укладення договору купівлі-продажу він знав, що реальна вартість нерухомого майна, яке він придбав, становить не 320 000 литів (сплачена ціна), а 2 007 300 литів, і що ця вартість також була зазначена в договорі купівлі-продажу.

⁷ Наприклад, у рішенні Верховного суду Литви від 25 червня 2020 року у цивільній справі № ЗК-3-203-403/2020 [44] договори дарування та страхування були визнані удаваними правочинами, а набувачі – недобросовісними, оскільки договір дарування (а не договір купівлі-продажу) був укладений лише з метою уникнення зобов'язань за договором купівлі-продажу та додаткових податків.

⁸ Наприклад, у рішенні Верховного суду Литви від 30 грудня 2008 року у цивільній справі № ЗК-3-617/2008 [37] суд застосував презумпцію недобросовісності, оскільки сторони правочину були тісно пов'язані між собою (батько і дочка) і сторони перебували у тісному контакті між собою.

⁹ Наприклад, рішенням Верховного суду Литви від 22 червня 2007 року у цивільній справі № ЗК-3-294/2007 [36] встановлено, що навіть якщо були надані недостовірні дані, особа повинна надати докази того, що вона зробила все можливе, щоб з'ясувати, чи доступна земля, або що вона добросовісно помилилася з вини інших осіб (наприклад, органи державної влади надали невірну інформацію або приховали заявників при запиті даних).

шляхом первісного набуття, наприклад, *добросовісного набуття*, набувальної давності або конфіскації.

Однак для переходу права власності, крім наявності самого договору, литовське законодавство про власність вимагає наявності двох додаткових умов: права продавця розпоряджатися та переходу права власності в належному порядку (*модусі*). Що стосується права розпоряджатися, то в ст. 4.48 ЦКЛ зазначено, що право власності може бути передане іншій особі лише власником речі або особою, якій власник надав такі повноваження. Але навіть власник може не мати права розпоряджатися річчю, якщо вона тимчасово вилучена за рішенням суду, договором застави (ст. 4.170 ЦКЛ) або на іншій підставі. Що стосується способу передачі, то ст. 4.49 ЦКЛ передбачає, що до набувача речі (майна) переходить право власності на річ (майно) з моменту її (його) передання, якщо інше не встановлено законом або договором. Таким чином, існує дві можливості: реальний акт передачі (*traditio*), як правило за замовчуванням, і консенсуальне застереження про передачу (*solo consensus*), як договірний виняток, можливий лише для передачі рухомого майна. Для передачі нерухомого майна дозволяється лише реальна передача. Реальна передача може передбачати передачу фактичного володіння (*traditio possessorium*) або може бути просто символічною (*traditio symbolica*), тобто здійснюватися шляхом підписання передавального акта, що є звичайним випадком при продажу нерухомого майна (ЦКЛ ст. 6.393, 6.398). *Traditio* — це односторонній майновий правочин, що здійснюється особою, яка передає майно, з метою передати його у власність набувачеві. Оскільки це майновий правочин, у випадку продажу його слід відрізняти від самого договору купівлі-продажу, який є зобов'язальним правочином, за яким здійснення такої передачі є цивільним обов'язком продавця.

Передача майнових прав на нерухоме майно повинна бути опублікована в Реєстрі нерухомого майна, щоб її можна було ефективно використовувати проти третіх осіб. Правочин може породжувати наслідки *inter partes*, навіть якщо він не зареєстрований в обов'язковому порядку. У таких випадках права та обов'язки між сторонами виникають не з моменту реєстрації правочину, а з моменту, встановленого законом або домовленістю сторін, крім випадків, коли законом прямо визначено, що права та обов'язки сторін виникають лише з моменту реєстрації відповідного правочину. Наприклад, договір про встановлення сервітуту відповідно до ч. 2 ст. 4.124 (2) ЦКЛ набуває чинності лише після його вчинення в державному реєстрі.

Крім того, існують спеціальні правила щодо конкуренції між кількома потенційними набувачами майна, коли воно передається недобросовісною або недбалою особою за кількома дублюючими один одного договорами. Відповідно до доктрини формалізму, пріоритет тут ґрунтується на факті реєстрації та на часі її проведення або вчинення правочину (принцип *prior tempore, potior iure*). Таким чином, якщо ті самі майнові права або те саме майно були предметом одночасного набуття кількома непов'язаними між собою набувачами, але лише один з них зареєстрував

правочин, то дійсним набувачем є особа, яка зареєструвала правочин. Якщо жоден з потенційних набувачів не зареєстрував правочин, то дійсним набувачем є перша особа, яка сформулила цей правочин. Якщо право власності або речове право на одну й ту саму річ реєструють кілька осіб, то дійсним набувачем є особа, яка першою зареєструвала правочин. Шкода, завдана незаконними діями посадових осіб органів державної влади, які здійснюють обов'язкову реєстрацію правочинів, відшкодовується державою (ст. 1.75 ЦКЛ).

Методологічною основою права власності є доктрина формалізму, з кількома функціоналістичними винятками, спрямованими на заповнення прогалів та оптимізацію всієї системи права власності. Найважливішим винятком є інститут цивільного володіння, який з часів Римської імперії надає гнучкий правовий захист певним фактичним ситуаціям, що нагадують формальну власність. Однак, згідно з формалістичним підходом розробників ЦКЛ, володіння майном може існувати лише тоді, коли воно зареєстроване в реєстрі. Стаття 4.27 ЦКЛ містить, дійсно, розумне загальне правило, згідно з яким цивільне володіння нерухомим майном може виникнути шляхом фізичного заволодіння річчю, а також тоді, коли особа шляхом передачі володіння вказує на те, що річ була передана, за умови, що не існує перешкод для доступу до речі або для фізичного володіння нею в інший спосіб. Однак ця ж стаття обмежує набуття володіння формальною вимогою, згідно з якою володіння нерухомим майном починається лише з моменту реєстрації володіння в державному реєстрі. Більше того, володіння не може бути зареєстроване в державному реєстрі, якщо право власності на цю річ вже зареєстровано. Таке законодавство ґрунтується на хибній законодавчій передумові, що цивільне володіння є самостійним речовим правом (ст. 4.22 ЦКЛ). Більше того, суди, слідуючи доктринальним міркуванням головного розробника ЗКУ, поширили цю аргументацію на титульне володіння і дійшли висновку, що реєстрація сама по собі визначає, хто є володільцем, навіть якщо право власності вже зареєстровано. Як не дивно, якщо землевласник зареєстрований у державному реєстрі, але позбавлений фактичного контролю, наприклад, у випадку самозахоплення, він все одно перебуває у володінні і повинен обрати негативний позов, а не в'їдкаторський [21, с. 2–13; 42]. Практична різниця полягає в тому, що на в'їдкаторський позов проти добросовісного володільця поширюється 10-річний строк позовної давності (ч. 4 ст. 96 ЦКЛ), тоді як на негативний позов взагалі не поширюється позовна давність (ч. 5 ст. 1.127 ЦКЛ). Така аргументація не має сенсу, оскільки, по-перше, цивільне володіння не є повністю абсолютним, а отже, повноцінним правом власності, незважаючи на його формальне формулювання, по-друге, вона ігнорує фактичні відносини, які є сутністю як володіння, так і в'їдкаторського майна. Така жорсткість була частково пом'якшена судовим прецедентом Верховного суду Литви, який визнав набуття володіння на підставі фактичного контролю (*corpus*) і необхідного наміру (*animus*), але без формальної реєстрації.¹⁰

¹⁰ Це було роз'яснено в рішенні Верховного суду Литви від 8 лютого 2011 року у цивільній справі № ЗК-3-41/2011 [39].

В якості альтернативи позовним заявам власник може захиститися від втручання у своє фактичне володіння за допомогою посесорного позову (ст. 4.35 ЦКЛ). Литовське законодавство передбачає, що така процедура має бути швидкою (до 30 днів на підготовку справи і до 30 днів на її розгляд), обмежена питаннями фактичного контролю без урахування того, хто є власником права власності, і не допускає подання зустрічного позову проти посесорного позову (Цивільний процесуальний кодекс, ст. 421–422). Однак на практиці посесорний захист рідко буває успішним, оскільки сучасні литовські суди намагаються належним чином дотримуватися встановлених законом правил і надавати засоби захисту без зволікань.¹¹ Це викликає здивування, оскільки посесорний захист був добре відомий і застосовувався в Литві вже в XVI столітті. Схоже, це ще один тривалий наслідок радянської окупації, коли ця галузь практично не існувала, і судова влада була змушена починати вивчати основи права власності з нуля.

Ще один *де-факто* речово-правовий засіб захисту, що стосується операцій з нерухомістю, передбачений у ст. 6.401 ЦКЛ, яка регулює продаж запланованого житлового будинку або квартири споживачеві на підставі попереднього договору купівлі-продажу. Якщо за таким попереднім договором покупець фінансує будівництво житлового будинку або квартири на умовах, передбачених договором, покупець набуває право власності на нерухомість після сплати ціни будівництва, навіть якщо продавець є неплатоспроможним. За винятком попередніх споживчих продажів, литовське законодавство не передбачає жодного спеціального права власності для інвесторів у будівництво нерухомості і захищає їх лише особистими діями, які можуть бути неефективними у випадку неплатоспроможності продавця. Однак ситуація для комерційного набувача може бути пом'якшена шляхом придбання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, оскільки воно також може бути зареєстроване в державному реєстрі та передане. Таке придбання може бути добре профінансоване банками, оскільки зареєстрована нерухомість є придатною заставою для іпотеки, навіть якщо вона недобудована. Якщо особа бажає розширити захист, вона може придбати та передати в іпотеку земельну ділянку, на якій буде збудовано об'єкт.

Дійсно, поряд з правом власності, на розвиток ринку нерухомості в Литві, особливо після перехідного періоду, значний вплив мало використання іншого речового права – іпотеки. В результаті системної реформи литовського цивільного права інститут іпотеки був включений до ЦК Литви у 2000 році. Початкова кодифікована система іпотеки була проборжницькою та формалістичною, що передбачала використання жорсткої форми іпотечного договору та його складну реєстрацію, наявність нотаріального та судового схвалення при зверненні стягнення на предмет іпотеки та різні інші формальності, спрямовані на правову визначеність та захист

¹¹ Наприклад, цивільна справа (процес № 2-02-3-13769-2009-4) була порушена в 2009 році і розглядалася в суді першої інстанції до винесення судом остаточного рішення 10 травня 2010 року і до 16 березня 2011 року в суді апеляційної інстанції [40].

боржника. Така негнучкість сповільнювала процес кредитування та збільшувала його витрати, які перекладалися на боржника (власника). У відповідь на це законодавець вніс зміни до ЦЖК на основі проекту, підготовленого вченим-правознавцем А. Смалиюкасом та іншими фахівцями.¹² Зміни були масштабними і мали як позитивні, так і негативні наслідки. З одного боку, зміни спростили всю систему, усунули різні неефективні перешкоди та запровадили різноманітні нововведення, такі як можливість побудови іпотеки, що не є додатковою, іпотеки підприємства, зменшили роль реєстрації іпотечних угод тощо. З іншого боку, зміни шттовхнули систему з однієї крайності в іншу, тобто від формалізму в бік консенсуалізму, іноді ціною захисту прав споживачів. Наприклад, реформа усунула суд від створення та реалізації іпотеки, натомість зробивши нотаріуса центральною фігурою у всьому процесі, водночас парадоксальним чином обмеживши його повноваження та відповідальність за перевірку кредитної угоди, включаючи перевірку *ex officio на наявність* несправедливих умов для споживача (Закон про нотаріат, ст. 49¹). Система стала явно прокредиторською з меншою кількістю стримувань і противаг. Більше того, через кілька років уряд ініціював ще один крок (очевидно, для головних банефіціарів таких змін – комерційних банків), щоб усунути навіть нотаріуса від створення іпотеки і залишити його єдиним контрольним пунктом, але без повноважень і відповідальності за перевірку кредитної угоди на стадії примусового виконання зобов'язань.¹³ Така система дозволила б банкам поводитися зі споживачами на власний розсуд і призвела б до серйозних порушень прав людини на власність і житло (Європейська конвенція з прав людини, ст. 8, Перший протокол, ст. 1). Тому не дивно, що цей експансіонізм був підданий загальній критиці в литовській правовій доктрині, включаючи навіть А. Смалиюкаса – юридичного натхненника реформи 2012 р. [24, с. 35–36] Після загальної та різкої критики уряд відступив і продовжив лише дуже обмежену реформу, яка залишила нотаріальну участь обов'язковою на етапі створення.

¹² А. Смалиюкас зазначає, що реформа 2012 року була послідовним і всеосяжним зусиллям, спрямованим на реформування та гармонізацію як рухомого, так і нерухомого майна. Розробники нового литовського законодавства про забезпечені транзакції, серед іншого, спиралися на Керівництво ЮНСІ-ТРАЛ для законодавців щодо забезпечених транзакцій. Головна особливість і досягнення реформи – система створення, вдосконалення та забезпечення виконання зобов'язань була спрощена і стала більш ефективною. Незважаючи на багато теоретичних і практичних «таємниць, міфів і потвор» забезпечувального права, які все ще так часто зустрічаються у великій кількості юрисдикцій світу (включаючи економічно розвинені держави), Литві вдалося увібрати в себе передовий міжнародний досвід, навчитися на власних помилках (а також на деяких помилках своїх сусідів) і створити сучасне та уніфіковане законодавство про забезпечені транзакції, що охоплює як забезпечення рухомого, так і нерухомого майна. На його думку, не було зафіксовано жодних негативних правових чи економічних наслідків реформи – навпаки, реформа призвела до значно більшої доступності дешевих кредитів для бізнесу та домогосподарств [23, с. 207–208].

¹³ Це було встановлено у проекті Закону про внесення змін до статей 1.74, 4.173, 4.177, другого підрозділу глави XI розділу XI книги IV, частини другої книги IV, статті 4.189, четвертого та п'ятого підрозділів глави XI частини другої книги IV, статті 4.202, статті 4.207, статті 4.207, статті 4.209, статті 4.210, статті 4.212, статті 4.213, статті 4.223, статті 4.224, статті 4.225, статті 6.104 та статті 6.561 Цивільного кодексу Литовської Республіки. Міністерство юстиції Литовської Республіки, 2018, № 18–12961 [19].

Сьогодні ринок нерухомості в Литві дедалі більше діджиталізується. Більшість рекламних оголошень публікуються на веб-сайтах нерухомості, часто брокерами, чиє посередництво стало звичним в операціях з нерухомістю. Державний реєстр також є цифровим, і навіть зазвичай консервативні нотаріуси під час пандемії почали пропонувати дистанційні послуги для затвердження угод (Закон про нотаріат, ст. 28¹). Згідно з литовським законодавством, можна навіть обміняти цифрову валюту на нерухомість, оскільки перша є власністю згідно зі ст. 4.38 цивільного кодексу Литви. Тим не менш, поки що не існує ні блокчейну для державного реєстру прав власності, ні смарт-контрактів, ні правовстановлюючих інструментів в операціях з нерухомістю, оскільки нотаріуси не використовують криптографію та програмування у своїй роботі. Це, однак, не виключає використання блокчейну та смарт-контрактів в інвестиційних схемах або схемах управління нерухомістю, якими керують різні фонди, приватні компанії або приватні особи, які все ще повинні згодом вдосконалити криптовалютні транзакції у формальному традиційному контрактному та інституційному середовищі.

Виклики, що залишилися

Я вже згадував, що протягом вирішального десятиліття перехідного періоду Литва досягла значного прогресу в реформуванні законодавства про власність і створила демократичну та функціональну ринкову систему. Однак, залишаються невирішені проблеми та недоліки литовської правової системи, які сповільнюють цей прогрес. Тут я представляю добірку пов'язаних з цим системних проблем, залишаючи осторонь різні технічні аспекти права власності, які час від часу потребують вдосконалення в усіх правових системах.

Основним джерелом існуючих системних проблем, пов'язаних з правами власності в Литві, є те, що суспільство протягом п'яти десятиліть жило в умовах тоталітарної радянської системи, яка робила все можливе, щоб промити мізки людей та індоктринувати їх утопічними економічними ідеями. Це сформувало негативне ставлення суспільства до приватної власності та особистої ініціативи, в той же час звеличуючи суспільний інтерес, який фактично збігався з інтересом держави. Люди в теорії розглядалися як робоча сила або абстрактні економічні фігури, які беруть участь у будівництві комунізму та боротьбі соціальних класів. Однак на практиці це закріплювало в певній частині суспільства лише ліниву та корумповану ментальність. Іншою проблемою була відсутність комплексних досліджень з приватного права та невелика кількість студентів-юристів у радянській Литві, що спричинило брак компетентних фахівців з приватного права, так необхідних у законодавчій та судовій сферах після здобуття незалежності. У поєднанні з невдалим політичним вибором ці фактори створили ланцюг системних проблем.

У сфері законодавства основні потоки були спричинені переважно зусиллями, спрямованими на гармонізацію минулого з майбутнім та інтеграцію суперечливих елементів у поточну систему. Одним з найбільших викликів протягом перехідного

періоду було відновлення ринку землі – основи всього ринку нерухомості, оскільки за радянського режиму вся земля належала державі. Як наслідок, 11 березня 1990 року, коли було відновлено незалежність, єдиним власником усієї землі в країні стала Литовська Республіка. Оскільки земля є одним з ключових факторів виробництва, нормальна економічна діяльність за межами вже зруйнованого комунізму за таких обставин була неможливою. Очевидно, що держава, щоб сприяти створенню ринку, повинна була розпочати широку програму приватизації землі, враховуючи при цьому інтереси колишніх власників, майно яких було націоналізовано радянськими окупантами. Однак цей процес приватизації, хоча і здавався на перший погляд правильним, був дуже погано організований.¹⁴ Законодавець зробив вибір на користь одночасної реалізації двох суперечливих цілей земельної реформи – приватизації державної власності на землю (шляхом продажу або передачі в оренду землі її нинішнім користувачам) та відновлення націоналізованих прав власності на нерухоме майно в натурі. Це, разом з нестабільною судовою практикою, породило багато судових спорів і, в свою чергу, глибоку невизначеність щодо приватизованої землі, оскільки набувач ніколи не міг знати, чи залишиться угода про придбання дійсною і чи буде він захищений на підставі *добросовісності* набуття.

Крім того, на систему майнового права в новому ЦКЛ негативно вплинула недостатня синхронізація договірного права з правом власності. Причинами цього, знову ж таки, були складні економічні реалії перехідного періоду та триваюча земельна реформа. Протягом перехідного періоду відбулася масова приватизація землі не тільки прямим, але й непрямым шляхом. Коли попит на землю для будівництва приватних об'єктів у містах став дуже високим, непряма приватизація здійснювалася на дуже простій правовій основі: приватні підприємства набули права на використання та освоєння державних земель на основі простої особистої оренди. Договори особистої оренди землі зазвичай укладалися з державою на мак-

¹⁴ А. Смальюкас стверджує, що паралельне управління цими двома процесами призвело до одного з найбільших провалів, що приписується виключно уряду сучасної Литви, і породило правові проблеми принаймні протягом приблизно двадцяти років після відновлення незалежності в 1990 році. Внаслідок численних суттєвих змін до Закону «Про відновлення прав власності громадян на вціліле нерухоме майно» було розширено розмір та інші критерії земельних ділянок, доступних для реституції, що призвело до ситуації, коли земля, яка спочатку вважалася «вільною», вже була продана (або здана в оренду) відповідно до Закону «Про земельну реформу». Постійні зміни законодавства у поєднанні з недбалістю та неефективним управлінням усім процесом також призвели до численних «людських помилок» при визначенні меж земельних ділянок, що підлягають реституції, і, крім того, до затягування процесу в часі (фактично, реституція досі повністю не завершена). Право особи, яка має право на реституцію, перенести свою земельну ділянку з попереднього місця в інше місце (часто з метою отримання землі, що має більшу комерційну цінність), додало справжнього хаосу до і без того складної ситуації. Нарешті, реєстр земель, що підлягають реституції, так і не був створений, а отже, процес був непрозорим – лише після ретельної юридичної перевірки, яка включала листування (не завжди успішне) з компетентними муніципальними та державними органами, зацікавлена сторона могла дізнатися, що земля, яку вона прагнула придбати, вільна від реституційних вимог. І навіть з'ясувавши, що на той момент земля дійсно була вільною, ситуація могла змінитися пізніше (через зміну законодавства або людські помилки муніципалітетів та державних службовців) [23, с. 136–138].

симально можливий термін – дев'яносто дев'ять років (Закон про землю, ст. 9 (3)) за дуже низькою ціною. Таким чином, особиста оренда, будучи тимчасовим правом *in personam*, широко використовувалася в литовській практиці як основний правовий інструмент для освоєння і довгострокового використання землі, що належить іншій особі. Новий ЦКЛ, хоча і запровадив більш стабільні та досконалі обмежені речові права користування, такі як суперфіцій та емфітевзис, все ж зберіг цю примітивну та вразливу структуру прав на чужу землю. ЦКЛ ст. 6.550 навіть сьогодні на підставі особистого найму дозволяє будувати та утримувати споруди на чужій землі. Зрозуміло, що це проблематичний «короткостроковість», оскільки особистий найм є простим особистим правом, яке може бути змінено або припинено легше порівняно з реальною орендою (*емфітевзисом*). Широке розповсюдження особистого найму на практиці дублює використання *суперфіцію* та *емфітевзису* і компрометує систему прав власності на землю.¹⁵ Таким чином, навіть сьогодні розвинута і складна система прав власності на землю все ще страждає від помилок перехідного періоду, які потребують законодавчих дій або, принаймні, судової активності, щоб їх виликнути.

Відсутність зрілого демократичного досвіду, недосконалість юридичної техніки та підозріле ставлення до приватного інтересу в Литві призвели до низки програних справ у Європейському суді з прав людини. Так, до 2023 року Литва вже порушила ст. 1 Першого протоколу ЄСПЛ щодо захисту права власності 33 рази. Це більше, ніж сума порушень на цій підставі Нідерландів (1), Фінляндії (1), Австрії (2), Іспанії (2), Данії (2), Естонії (2), Великобританії (4), Німеччини (4), Латвії (4), Швеції (6) разом узятих [53]. Європейський суд з прав людини розглядає справи лише тоді, коли заявник вичерпав усі засоби правового захисту в національних судах. Таким чином, така низька статистика результатів може бути пояснена не лише недосконалістю законодавства, але й недостатньою обізнаністю частини судів щодо втручання у власність. Відповідно до ст. 7 Конституції Литви вона має пряму дію і пріоритет перед усіма іншими законами, ст. 23 встановлює недоторканність власності. 23 встановлює недоторканність власності, а ст. 106 надає процесуальне право судам загальної юрисдикції звертатися до Конституційного суду і перевіряти конституційність відповідного нормативно-правового акта. Таким чином, національні суди мають всі необхідні судові інструменти для захисту власності практично в кожній справі і таким чином уникають порушень міжнародного права прав людини. Незважаючи на це, литовські суди іноді нео-

¹⁵ Більше того, деякі хибні уявлення про права користування землею існують навіть у внутрішній логіці ЦКЛ, наприклад, згідно зі ст. 6.557 (1) ЦКЛ. 6.557 (1), після закінчення строку договору оренди землі або при його достроковому розірванні власник земельної ділянки зобов'язаний відшкодувати орендарю зведені будівлі, будівельні роботи та споруди, будівництво яких було передбачено договором оренди землі; якщо ці споруди залишаються у володінні орендаря на праві власності, останній має право на земельний сервітут, за умови, що це було передбачено договором оренди землі або додатковою письмовою угодою. Таким чином, право сервітуту використовується в унікальний і незручний спосіб – як замітник суперфіцію, який дає право розмішувати споруди на чужій земельній ділянці.

хоче використовують такі інструменти.¹⁶ З мого особистого досвіду, литовські судді більш підготовлені у сфері зобов'язань, ніж у сфері власності, ймовірно, тому, що перша галузь права була менш пригніченою за радянських часів, ніж друга. На додаток до браку досвіду роботи з майновим правом, існують й інші проблеми, такі як корупційні скандали,¹⁷ суперечливі публічні заяви,¹⁸ низький рівень фінансування, що спричиняє труднощі із залученням професійних кадрів, які все ще негативно впливають на литовську судову систему загалом і на її здатність працювати краще та завоювати довіру громадськості в питаннях захисту власності зокрема.

¹⁶ Іноді байдуже ставлення литовських судів до приватної власності можна проілюструвати, наприклад, судовою сагою, в якій приватний інвестор, хоча і є беззаперечним власником нерухомого майна, побудованого на державній землі, не може продати, передати в заставу, змінити правовий режим, реконструювати і навіть відремонтувати його, оскільки державні установи не бажають надавати приватним особам право користування землею, як це передбачено Земельним кодексом. Вони аргументують це тим, що формально адміністративний режим використання землі після зміни політики зонування міста більше не збігається з адміністративним режимом використання будівель, а отже, земля не є необхідною для використання будівель. Коли власник будівель звернувся до державних органів за дозволом на зміну адміністративного режиму будівель, йому було відмовлено на тій підставі, що якщо він хоче змінити режим власності, він повинен мати право на користування землею. Хоча інвестор подав до суду на державу в декількох справах, для судів така ситуація замкненого кола була прийнятною. Районний суд, наприклад, заявив, що інвестор пішов на ризик і його не слід захищати в цьому глухому куті, тоді як Верховний Суд відмовився прийняти справу до касаційного розгляду на підставі відсутності важливих правових питань, які підлягають перегляду. Це було встановлено у низці судових рішень: Рішення Верховного суду Литви від 22 листопада 2018 року у цивільній справі № 3К-3-447-916/2018 щодо продажу будівель [43]; Рішення Вільнюського міськрайонного суду від 21 грудня 2021 року у цивільній справі № e2-144-466/2021 про затвердження мирової угоди [48]; в рішенні Вільнюського окружного суду від 12 грудня 2022 року у цивільній справі № e2-8717-608/2022 про відмову в укладенні договору оренди державної землі без проведення аукціону [49]; в рішенні Вільнюського окружного суду від 23 березня 2023 року у цивільній справі № e2A-717-430/2023 про залишення в силі рішення суду першої інстанції про відмову в укладенні договору оренди державної землі без проведення аукціону [51]. Іншим прикладом є справа, в якій поліція вилучила трактор у добросовісного набувача, а після кримінального розслідування повернула його колишньому власнику на підставі постанови прокурора про те, що справжнім власником є колишній власник. Добросовісний набувач подав позов до суду на державу, оскільки здійснення правосуддя у цивільних справах є виключною компетенцією суду, а також вимагав судового визнання його права власності (action declaratoria). Хоча декларційний позов є добре відомим засобом захисту в литовському праві, цього разу суди нижчих інстанцій не просто відхилили позов, але й закрили справу в частині цієї вимоги як таку, що не належить до компетенції суду. Однак Верховний суд знову відмовився прийняти справу до розгляду, мотивуючи це відсутністю важливих правових питань, що потребують перегляду. Рішення Каунаського окружного суду від 2 березня 2023 року у цивільній справі № e2-136-894/2023 [50]; Рішення Апеляційного суду Литви від 5 липня 2023 року у цивільній справі № e2A-432-407/2023 [47]; Рішення Верховного суду Литви від 11 жовтня 2023 року у цивільній справі № eСІК-967/2023 [45]. Іншим прикладом можуть бути справи, які Верховний суд Литви відмовився прийняти до розгляду, але які не тільки були прийняті Європейським судом з прав людини, але й Суд констатував порушення Європейської конвенції з прав людини або протоколів до неї [26].

¹⁷ Наприклад, триває кримінальна справа, в якій колишній суддя Верховного суду Литви Е. Лаужікас був заарештований і звільнений з посади в результаті цієї справи про суддівську корупцію. В іншій справі суд визнав, що звільнення було [51; 55].

¹⁸ Наприклад, колишній голова Верховного суду Литви Г. Крижявічюс публічно назвав іншого литовського суддю Н. Венцене «гнійником» [54].

Всі ці проблеми мають бути вирішені, оскільки ефективна діяльність у сфері захисту прав власності безпосередньо впливає на вартість конкретного об'єкта нерухомості та всього ринку нерухомості в країні. Беручи до уваги рішучість литовського суспільства до розвитку, історію досягнень і працьовитість, я впевнений, що це лише питання часу, коли ми нарешті вирішимо решту проблем, що залишилися від темної епохи радянської окупації. Загалом, наше приватне право та економіка сьогодні в основному розвиваються добре.

Висновки

Відразу після відновлення незалежності Литва розпочала перехід від комуністичної командно-адміністративної економіки, політичної автократії та закритого суспільства до їхніх протилежностей – капіталістичної ринкової економіки, ліберальної демократії та відкритого суспільства. Перше десятиліття, хоча і було складним в економічному та соціальному плані, виявилось вирішальним для подальшого політичного розвитку та успішної інтеграції. Серед іншого, на економічний і правовий розвиток Литви сильно вплинув своєчасний і правильний геополітичний вибір, орієнтований на західні структури.

Реформа литовського права власності завершилася у 2000 році прийняттям чинного Цивільного кодексу Литви, який повернув литовське приватне право до європейської цивілізації. Сучасна система речових прав у Литві обмежена принципом *numerus clausus* і складається з права власності та обмежених речових прав – сервітуту, узуфрукту, емфітевзису, суперфіцію, іпотеки, застави та права утримання. Майнові права можуть набуватися в Литві шляхом первісного або похідного набуття. Система переходу права власності в Литві є каузальною. Спектр об'єктів у литовському праві власності дуже широкий – він охоплює матеріальну власність (речі) та інші активи. У Литві діє позитивно-декларативна система реєстрації права власності. Законодавство про власність встановлює широкий набір *речово-правових засобів захисту*.

Хоча обіг фінансових активів та іншого рухомого майна сьогодні домінує в економіці, правове поле традиційно займається питаннями права нерухомого майна. Окрім права власності, на розвиток ринку нерухомості в Литві, особливо після перехідного періоду, значний вплив мало використання іншого речового права – іпотеки. Сьогодні ринок нерухомості в Литві дедалі більше діджиталізується.

Литва дійсно досягла значного прогресу протягом вирішального перехідного десятиліття у перебудові законодавства про власність і створенні демократичної ринкової системи. Процес переходу, хоча і був переважно успішним, включав кілька невдач, які створили системні проблеми, що відчужуються і донині. Крім того, недостатній досвід і знання литовської судової системи у вирішенні майнових справ призвели до численних порушень права власності з боку Литви в Європейському суді з прав людини. Однак проблеми, що залишилися, набагато менш значущі порівняно з тими, які були вирішені протягом вирішального перехідного десятиліття,

тому це лише питання часу, коли литовська правова система, підтримувана постійним впливом європейської правової культури та національною рішучістю, впоратється з цими проблемами.

REFERENCES

Legal Acts and soft law

1. Constitution of the Republic of Lithuania (1992). *Lietuvos aidas*, 220–0.
2. The Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (1950). *Valstybės žinios*, 1995, 40–987.
3. Civil Code of the Republic of Lithuania (2000). *Valstybės žinios*, 74–2262.
4. Republic of Lithuania Law on Code of Civil Procedure (2002). *Valstybės žinios*, 36–1340.
5. Republic of Lithuania Law on Land Reform (1991). *Lietuvos aidas*, 151–0.
6. Republic of Lithuania Law on Environmental Protection (1992). *Lietuvos aidas*, 20–0.
7. Republic of Lithuania Law on Notariate (1992). *Lietuvos aidas*, 192–0.
8. Republic of Lithuania Law on Protected Areas (1993). *Valstybės žinios*, 63–1188.
9. Republic of Lithuania Law on Land (1994). *Valstybės žinios*, 34–620.
10. Republic of Lithuania Law on Forests (1994). *Valstybės žinios*, 96–1872.
11. Republic of Lithuania Law on Territorial Planning (1995). *Valstybės žinios*, 107–2391.
12. Republic of Lithuania Law on the Real Property Register (1996). *Valstybės žinios*, 100–2261.
13. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions (2010). New York.

Historic legal acts

14. The First Statute of the Grand Duchy of Lithuania (1529).
15. The Second Statute of the Grand Duchy of Lithuania (1566).
16. The Third Statute of the Grand Duchy of Lithuania (1588).
17. Civil Code of Lithuania (1964). *Valstybės žinios*, 19–138.
18. Republic of Lithuania Law on Hypothec (1992). *Lietuvos aidas*, 200–0.

Projects of legal acts

19. Draft Law on Amendments to Articles 1.74, 4.173, 4.177, the second section of Chapter XI of Part XI of Book IV, Part II of Book IV, Article 4.189, the fourth and fifth sections of Chapter XI of Part II of Book IV, Article 4.202, Article 4.207, Article 4.207, Article 4.209, Article 4.210, Article 4.212, Article 4.213, Article 4.223, Article 4.224, Article 4.225, Article 6.104 and Article 6.561 of the Civil Code of the Republic of Lithuania. Ministry of Justice of the Republic of Lithuania, 2018, No 18–12961.

Legal Doctrine

20. AVIŽONIS, K. (1978). *Rinktiniai raštai. Lietuvos Statutai*, 2 tomas. Roma: Mokslo ir enciklopedijų leidybos centras.
21. MIKELĖNAS, V. (2005). Vindikacija ir jos taikymas. *Justitia*, No 1, p. 2–13.
22. PAKALNIŲKIS, V. et al. (2010). *Daiktinė teisė*. Manual. Vilnius: Mykolas Romeris University.
23. SMALIUKAS, A. (2017). *Property and Trust Law in Lithuania*. Netherlands: Wolters Kluwer.
24. SMALIUKAS, A. (2019). Nuomonė dėl planuojamos hipotekos ir įkeitimo teisinės registracijos reformos. *Notariatas*, 28, p. 35–36.
25. TAMINSKAS, A. et al. (1998). *Civilinė teisė*. Manual. 2 edition. Kaunas: Vijusta, p. 232.

Case law

26. Case law of European Court of Human Rights
27. European Court of Human Rights 24 February 2016 Judgement in case *Noreikienė ir Noreika v. Lithuania* (petition No 17285/08; (petition No 17285/08; ECLI:CE:ECHR:2016:1004JUD001728508).
28. European Court of Human Rights 24 November 2015 Judgement in case *Tunaitis v. Lithuania* (petition No 42927/08; ECLI:CE:ECHR:2016:1004JUD004292708).

Case law of the Republic of Lithuania

29. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 8 July 2005. *Valstybės žinios*, 87–3274.
30. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 23 August 2005. *Valstybės žinios*, 152–5605.
31. Decision of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 4 July 2008. *Valstybės žinios*, 78–3080.
32. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 30 October 2008. *Valstybės žinios*, 126–4816.
33. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 6 January 2011. *Valstybės žinios*, 3–93.
34. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 12 April 2018. TAR, 5957.
35. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 4 May 2018. TAR, 7217.
36. Ruling of the Constitutional Court of the Republic of Lithuania of 8 July 2020. TAR, 15246.
37. Judgement of the Supreme Court of Lithuania of 22 June 2007 in civil case No 3K-3-294/2007.
38. Judgement of the Supreme Court of Lithuania of 30 December 2008 in civil case No 3K-3-617/2008.

39. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 28 September 2010 in civil case No 3K-3-367/2010.
40. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 8 February 2011 in civil case No 3K-3-41/2011.
41. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 11 October 2011 in civil case No 3K-3-385/2011.
42. Judgement of the Supreme Court of Lithuania of 25 June 2014 in civil case No 3K-3-335/2014.
43. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 13 March 2018 in civil case No 3K-3-101-313/2018.
44. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 22 November 2018 in civil case No 3K-3-447-916/2018.
45. Judgement of the Supreme Court of Lithuania of 25 June 2020 in civil case No 3K-3-203-403/2020.
46. Judgement of the Supreme Court of Lithuania 11 October 2023 in civil case No eCIK-967/2023.
47. Judgement of the Court of Appeal of Lithuania of 24 January 2012 in criminal case No 1A-198/2012.
48. Judgement of Court of Appeal of Lithuania 5 July 2023 in civil case No e2A-432-407/2023.
49. Judgement of the Vilnius City District Court 21 December 2021 in civil case No e2-144-466/2021.
50. Judgement of the Vilnius City District Court 12 December 2022 in civil case No e2-8717-608/2022.
51. Judgement of Kaunas District Court 2 March 2023 in civil case No e2-136-894/2023.
52. Judgement of Vilnius Regional Court of 9 January 2023 in civil case No e2-1493-861/2023.
53. Judgement of the Vilnius Regional Court 23 March 2023 in civil case No e2A-717-430/2023.

Other sources

54. ALEKNAITĖ, K. «Mažeikių naftos» byla baigėsi senaties terminu. [online] (modified 2004). Available at: <https://www.delfi.lt/news/daily/lithuania/mazeikiu-naftos-byla-baigesi-senaties-terminu.d?id=5504206> [date of access 3.10.2023].
55. European Court of Human Rights. Violations by Article and by State. [online] (modified 2022). Available at: https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/stats_violation_1959_2022_eng [date of access 3.10.2023].
56. SINKEVIČIUS, D. G. *Kryževičius: N. Venckienė – visos valstybės bėda ir pūlinys*. [online] (modified 2012). Available at: <https://www.delfi.lt/archive/gkryzevicius-nvenckiene-visos-valstybes-beda-ir-pulins.d?id=57624861> [date of access 3.10.2023].

57. STENIUNIENĖ, I. Teismas nusprendė – korupcija apkaltintas buvęs teisėjas Laužikas atleistas pagrįstai. [online] (modified 2023). Available at: <https://www.lrt.lt/naujienos/lietuvoje/2/1877773/teismas-nusprende-korupcija-apkaltintas-buves-teisejas-lauzikas-atleistas-pagristai> [date of access 03.10.2023].

Laurynas Didiulis
PhD, Associate professor
Vilnius University Faculty of Law
Department of Private Law
Vilnius, Lithuania
Tel.: +370 5 2366170
laurynas.didziulis@tf.vu.lt

Didžiulis Laurinas. Restructuring Property Law for a Democratic Market System: The Case of Lithuania

Abstract

The core area of private law – private property – was seen as a major social evil within the communist regime. For this reason, under former economic circumstances, Soviet property law was reduced until a caricature version of the comprehensive Western property law. After the collapse of Soviet Union and the fall of communism, economically stressed Eastern European countries, including Lithuania, had to deal with Soviet 'heritage' and extensively reform their legal systems in order to facilitate economic transition into market system. A crucial part of it was the reform of property law – the legal cornerstone of the market economy. Though it was not easy, but mostly successful and today Lithuanian economy, integrated in EU single market, is flourishing partly due to its property law. The article presents Lithuanian experience in the process of rebuilding its property law and describes its content. The process of transition, although successful in overall, included several failures which created some systemic problems that are felt even to this day. However, remaining challenges seem much less significant compared to those which were solved during the crucial transition decade, therefore it is only the question of time when Lithuanian legal system, supported by the consistent influence of European legal culture and national determination, will deal with them.

Keywords: real estate, property law, economic system, transition, legal history.