

## **ШВИДКА В. Г.**

Національний університет «Одеська юридична академія»,  
аспірант кафедри цивільного права

### **РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА ЗА ЦИВІЛЬНИМ КОДЕКСОМ ГАЛІЦІЇ 1797 Р.**

Наприкінці XVIII століття в результаті трьох розділів Польща припинила своє існування як державне утворення. Ці події корінним чином відобразилися на подальшій історії українських земель. Галичина та Буковина стали австрійськими територіями, на які з 1772 року стали розповсюджуватися австрійські закони. Треба відзначити, що кінець XVIII століття для Австрії був періодом активних законодавчих дій, які передусім стосувалися цивільного приватного права та були направлені на підготовку нового Цивільного кодексу. К 1796 року кодифікаційною комісією під керівництвом барона Мартіні був створений новий Цивільний кодекс, який в 1797 році був введений в дію на території Західної та Східної Галіції та отримав відповідну назву — Цивільний кодекс Галіції.

Як і інші зводи законів того часу, Цивільний кодекс Галіції містив главу, яка закріплювала правила майнового найму. Так, відповідно до ст. 220 глави VII Цивільного кодексу Галіції «договор найма — тот, по которому приобретает пользование чужой непотребляемой вещью на определенный срок и за определенную плату, и эта вещь используется либо сама по себе, без приложения какого-либо труда, либо может быть полезной только с приложением труда и стараний» (Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. = Codex civilis pro Galicia Orientali anni MDCCXCVII / Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. — 536 с., с. 399). Законодавцем закріплено два види майнового найму: найм та оренда, хоча відповідні назви в тексті кодексу відсутні. Майновим наймом вважалися договори найму речей, послуг, а також надання процентної позики. Предметом договору найму могли бути рухомі та нерухомі речі, права, сервітути, земельні ділянки, житло. Слід акцентувати на тому, що в рамках даного кодексу договір найму житла залишається законодавцем майже без уваги. Глава VII Цивільного кодексу Галіції 1797 року, під назвою «Про найм», містить загальні норми відносно договорів майнового найму, а спеціальні норми, що регулюють договір найму житла зустрічаються поодинокі. Основними загальними нормами, які розповсюджувалися на договори майнового найму взагалі та найму житла зокрема були правила щодо встановлення предмету, строку та ціни договору; правила отримання наймодавцем найомної плати; повернення йому предмету найму по

закінченню відповідного договору; правила повернення речі у стані, в якому вона була первісно отримана, а у випадку погіршення її стану чи заподіяння шкоди за вини наймача, відшкодування збитків наймодавцю; правила можливості надання найомної речі у піднайом, якщо це не спричинить збитки наймодавцю та прямо не заборонено договором первісного найму тощо. Спеціальні норми, що регулюють договір найму житла (будинків, житлових приміщень) закріплені в ст.ст. 236, 242, 248, 249, 250 Цивільного кодексу Галиції, при цьому, в кожній з перелічених статей крім правил щодо договору найму житла є правила присвячені договорам найму земельної ділянки, рухомих речей тощо. Так, ст. 236 Цивільного кодексу Галиції крім акценту на найм земельної ділянки також закріплює правило втрати права наймодавця житла на встановлену найомну плату, якщо будинок, який є предметом найму зруйновано чи він згорів в результаті пожеги. Захист інтересів наймодавця декларується ст. 242 Цивільного кодексу Галиції, відповідно до якої «в целях обеспечения внесения платежей за наем закон наделяет наймодателя зданий правом залога на мебель и все движимое имущество, принадлежащее нанимателю, которое было занесено в помещения до тех пор, пока это имущество или мебель существуют в пределах срока для предъявления иска в отношении нанятого жилья» (Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г.=CodexcivilisproGaliciaOrientalianniMDCCXCVII/ Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. — 536 с., с. 407). Припиненню та розірванню договору майнового найму в главі VII Цивільного кодексу Галиції присвячено ряд статей, в яких закріплені і спеціальні норми щодо договору найму житла. Так, законодавець надає наймачу право відмовитися раніше встановленого строку від договору найму у двох випадках: — за умови не збереження наймодавцем предмету найму у придатному для використання стані; — у випадку перебування предмету найму у стані, що «угрожает очевидным риском» (Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г.=CodexcivilisproGaliciaOrientalianniMDCCXCVII/ Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. — 536 с., с. 409). Стаття 252 Цивільного кодексу Галиції закріплює право вимоги наймодавця на дострокове розірвання договору найму: у разі згубного використання наймачем предмету найму; в разі затримання наймачем виплати найомної плати більш ніж на один повний період; у разі відбудови найманого будинку. «Но только по причине ремонта или улучшения зданий контракт найма не может быть расторгнут без согласия нанимателя» (Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г.=CodexcivilisproGaliciaOrientalianniMDCCXCVII/ Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. — 536 с., с. 411). Наступні статті 248, 249 Цивільного кодексу Галиції закріплюють

норми щодо відновлення договору найму житлового приміщення. Так, законодавець, виходячи з того, що житло використовується щоденно встановив правило відновлення договору найму житлового приміщення лише та строк необхідний для зміни житла. Крім того, договір найму житлових приміщень або кімнат, що укладається на день, тиждень, місяць, вважається відновленим на той самий строк, на який був укладений первісний договір.

На основі Цивільного кодексу Галіції 1797 року, в 1811 році було затверджено Австрійське цивільне уложення, яке із змінами та доповненнями залишається дійсним донині та виступає фундаментом для чисельних сучасних спеціальних законів Австрії.