



Н. КАРЫШЕВЪ.

~~ДОЦЕНТЪ СВ. СЛАВЯНО ИСТИТУТА.~~

# ВЪЧНО-НАСЛѢДСТВЕННЫЙ НАЕМЪ ЗЕМЕЛЬ

НА

## КОНТИНЕНТЪ ЗАПАДНОЙ ЕВРОПЫ.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ИЗСЛѢДОВАНИЕ.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія (бывшая) А. М. Котомина, у Обуховскаго м., д. 93.

1885.



Н. КАРЫШЕВЪ.

ДОЦЕНТЪ СНВ. ЛѢСНАГО ИНСТИТУТА.

---

ВѢЧНО-НАСЛѢДСТВЕННЫЙ НАЕМЪ ЗЕМЕЛЬ

НА

КОНТИНЕНТЪ ЗАПАДНОЙ ЕВРОПЫ.

---

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ИЗСЛѢДОВАНИЕ.

БІВЛІЯТКА  
Венгярскіуниверсітета  
імя У. і. Ленина

1443970

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія (бывшая) А. М. Котомина, у Обуховскаго м., д. 93.

1885.

Печатано съ разрѣшенія Совѣта С.-Петербургскаго Лѣснаго Института,  
28 Января 1885 г.

Директоръ *В. Собичевскій.*

За Секретаря *В. Струве.*

Считаю для себя пріятнымъ долгомъ выразить мою живѣйшую признательность Совѣту Спб. Лѣснаго Института, принявшему на свой счетъ, когда эта работа находилась уже въ типографіи, часть расходовъ по ея печатанію.

**Авторъ.**

Спб.  
Лѣсное.  
Январь 1885 г.

---



## О Г Л А В Л Е Н И Е.

Стран.

### ВВЕДЕНИЕ.

- |                                                                                                      |  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| § 1. . . . .                                                                                         |  | 1  |
| § 2. Распространение вѣчно-наслѣдственнаго пользованія на континентъ Европы прежде и теперь. . . . . |  | 12 |

### ГЛАВА I. *Le Droit de Marghé.*

- |                                                                                                                        |  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| § 1. Территоріальное распространение обычая. Понятіе. Существенныя его черты. Его защита мѣстнымъ населеніемъ. . . . . |  | 22 |
| § 2. Мнѣнія о происхожденіи обычая. Гоненія Людовика XIV. Послѣдствія этихъ гоненій. Новое время . . . . .             |  | 32 |
| § 3. Оцѣнка обычая. Его исчезновение. . . . .                                                                          |  | 47 |

### ГЛАВА II. *Le domaine congéable.*

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| § 1. Территоріальное распространение обычая. Общія понятія. Терминологія . . . . .                                                                                                                                                                                                          |  | 59 |
| § 2. Мнѣнія о происхожденіи обычая. Крестовые походы. Ордонансъ Генриха II . . . . .                                                                                                                                                                                                        |  | 64 |
| § 3. Отношенія между собственникомъ и сѣемщикомъ. А) Возникновение ихъ. Срокъ найма. <i>Assurgences</i> . . . . .                                                                                                                                                                           |  | 71 |
| § 4. Продолженіе. В) Течение найма à <i>domaine congéable</i> . Права землевладѣльца: 1) право собственности, 2) арендная плата, 3) лѣса и плодовые деревья. Права колона: 1) продажа, 2) залогъ, 3) вторичный наемъ, 4) право на улучшенія въ хозяйствѣ и ограниченіе этого права. . . . . |  | 79 |
| § 5. Продолженіе. В) 5) Наслѣдованіе. Общее положеніе. <i>Premesse</i> . Особенность <i>Goëllo</i> . Особенности <i>Rohan'a</i> : <i>миноратъ</i> , <i>вдовья часть</i> , <i>наслѣдникъ-собственникъ</i> .— <i>Lettres recognitoires</i> . . . . .                                          |  | 86 |
| § 6. Продолженіе. С). Прекращеніе найма à <i>domaine congéable</i> . 1) <i>Vente par simples bannies</i> , 2) <i>deguerpiement</i> , 3) <i>congément</i> : права и обязанности собственника и колона; <i>revue</i> . . . . .                                                                |  | 92 |
| § 7. <i>Droit de Quevaise</i> и <i>droit de Mothe</i> . Распространеніе. Вѣроятное происхожденіе. Сущность. Уничтоженіе. . . . .                                                                                                                                                            |  | 99 |

§ 8. Отношеніе революціи къ domaine congéable. Измѣненія, послѣдовавшія въ обычаѣ въ силу закона 6 Августа 1791: 1) при возникновеніи отношеній между собственникомъ и domanier, 2) при ихъ теченіи, 3) при ихъ прекращеніи . . . . .	105
§ 9. Оцѣнка обычая. Его исчезновеніе . . . . .	113
<b>ГЛАВА III. Afogamento.</b>	
§ 1. Источники. Терминологія. Виды afogamento прежде и теперь . . . . .	117
§ 2. Территорія afogamento.—Происхожденіе.—Кодификація.	
§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ: а) арендная плата. . . . .	131
§ 4. Продолженіе: в) право foreigo распоряженія участкомъ: аа) продажа, вв) наслѣдованіе, сс) залогъ, dd) вторичный наемъ. . . . .	139
§ 5. Оцѣнка afogamento въ источникахъ. Община при afogamento. . . . .	151
<b>ГЛАВА IV. Becclem-regt (Beklemming).</b>	
§ 1) Источники. Названіе обычая. Общія понятія. . . . .	158
§ 2. Происхожденіе becclemming. Вышательство закона. . . . .	164
§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ: а) арендная плата, в) becclemrepingen, с) наслѣдованіе, d) залогъ, е) вторичный наемъ. Выкупъ . . . . .	173
§ 4. Оцѣнка becclem-regt въ мѣстныхъ источникахъ. . . . .	188
<b>ГЛАВА V. Contratto di livello.</b>	
§ 1. Прошлое этого контракта. . . . .	203
§ 2. Сущность contratto di livello. Срокъ контракта. Возникновеніе отношеній между сторонами. . . . .	213
§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ. Ограниченія права распоряженія послѣдняго: а) recognizione, б) арендная плата, с) продажа, d) наслѣдованіе, е) залогъ. . . . .	220
§ 4. Окончаніе отношеній между сторонами при contratto di livello . . . . .	235
§ 5. Оцѣнка contratto di livello преимущественно въ итальянской литературѣ предмета. . . . .	242
<b>ГЛАВА VI. Egbrecht въ Мекленбургъ-Шверинѣ.</b>	
§ 1 Дореформенныя аграрныя отношенія сьемщиковъ доменъ и переходъ въ Egbrecht . . . . .	250
§ 2. Виды вѣчно-наслѣдственныхъ сьемщиковъ. Нѣкоторыя статистическія данныя объ Egbrecht . . . . .	258
§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ: А) при заключеніи контракта: а) надѣленіе участками,	

b) Erbstandsgeld, c) Kaufgeld . . . . .	268
§ 4. Продолженіе. В) Послѣ заключенія контракта: а) арендная плата (Canon); b) laudemium; c) другіе платежи; d) неизмѣняемость величины участковъ; e) наследованіе; f) залогъ . . . . .	273
§ 5. Erbpächter на частновладѣльческихъ и монастырскихъ земляхъ. Оцѣнка Erbpaecht въ Мекленбургъ-Шверинѣ. . . . .	287

## ГЛАВА VII. Итоги.

§ 1. Схема вѣчно-наслѣдственныхъ аграрныхъ отношеній. Ихъ социальное-экономическое значеніе. . . . .	299
§ 2. Поправки къ современнымъ условіямъ вѣчно-наслѣдственнаго найма земель.—Заключеніе . . . . .	321

## Приложенія.

Приложеніе	I Выдержки изъ контрактовъ по droit demarché и формула росписки. . . . .	III
»	II L'usement de Cornvaille . . . . .	V
»	III » » Leon et Daoulas . . . . .	X
»	IV » » Bohan . . . . .	XII
»	V » » Goëlle . . . . .	XV
»	VI Бретанскій контрактъ XIV в. . . . .	XVI
»	VII L'usement de Mathe. . . . .	XVII
»	VIII Текстъ закона 6 Августа 1791, регулирующаго domaine congéable . . . . .	XVII
»	IX Копія контракта по aforamento . . . . .	XXIII
»	X » » » . . . . .	XXVIII
»	XI » » » . . . . .	XXXV
»	XII » » » . . . . .	XL
»	XIII » » » beklem-regt . . . . .	XLIII
»	XIV » contratto di livello отъ IX в. . . . .	XLV
»	XV » » » X в. . . . .	XLII
»	XVI выдержка изъ contr. di livello XIII в. . . . .	XLVIII
»	XVII копія contratto di livello XIII в. . . . .	XLVIII
»	XVIII выдержка изъ contr. di livello XIII в. . . . .	XLIX
»	XIX » » » XIII в. . . . .	L
»	XX копія contratto di livello XIV в. . . . .	L
»	XXI » » » (современнаго) . . . . .	LI
»	XXII Копія контракта di enfiteusi perpetua (современнаго). . . . .	LIV
»	XXIII Erbpaechtcontract въ Мекленбургъ-Шверинѣ. . . . .	LVIII



«Die Volkswirtschaftspflege soll nie *Güter* geben, sondern nur die *Bedingungen* des Erwerbs desselben. Sie soll sie nie vertheilen, sondern die Vertheilung der freien Arbeit unterordnen. Sie soll den Erwerb nie begränzen, sondern nur beschützen. *Sie soll stets da beginnen, wo die Kraft des Einzelnen ihrer Natur nach aufhält, und stets da aufhalten, wo die Einzelkraft beginnt.* In dieser ihrer Begränzung liegt einerseits die äussere Freiheit des Wirthschaftlichen Lebens, andererseits die innere Tüchtigkeit».

(Lorenz Stein—*Die Verwaltungslehre* B. VII. S. 11 1868).

«Le légistateur doit chercher à conserver aux cultivateurs dans la richesse qu'ils font naître la plus grande part conciliable avec la continuation de leur travail, pour répandre le plus de bonheur possible sur la classe la plus nombreuse des citoyens; il doit fixer dans les champs et occuper aux travaux agricoles le plus grand nombre possible de citoyens;... il doit donner de la stabilité à l'existence du cultivateur, favoriser tous les contrats qui lui donnent un droit permanent sur la terre, repousser au contraire ceux qui rendent sa condition précaire, et qui le laissent en doute sur son lendemain; car la moralité est intimement liée aux souvenirs et aux espérances, elle se nourrit par la durée, elle est nulle pour celui qui ne considère que le moment présent».

(S. de Sismondi — *Etudes sur l'ec. pol.* — t. 1 p. 201).

«Die Erbpacht soll auch kein Universalmittel für alle agrarischen Uebelstände sein, und man hüte sich doch davon, das Verhältniss mehr als nöthig zu compliciren».

(D-r Ruprecht—*Die Erbpacht*—S. 165).

## ВВЕДЕНИЕ.

### § 1.

Предметъ, которому посвящена эта работа, едва-ли нуждается въ оправданіи, въ доказательствахъ его важности для жизни современныхъ обществъ. Вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей есть одна изъ формъ аграрныхъ отношеній. Эту форму начинаютъ рекомендовать, въ видѣ рецепта, для излѣченія старой и вѣчно-новой аграрной болячки

человѣчества. Этого довольно, чтобы объяснить тотъ интересъ, который она можетъ и начинаетъ возбуждать въ экономической литературѣ.

Нужно-ли говорить объ этой болячкѣ? Нужно-ли прибавлять еще что-нибудь къ тѣмъ мнліонамъ мнліоновъ словъ, написанныхъ и сказанныхъ въ разное время въ разныхъ мѣстахъ, по поводу аграрнаго вопроса отъ древности до нашихъ дней людьми великими и малыми, учеными, мыслителями и практиками? Нужно-ли указывать на то, что этотъ вопросъ надвигается на цивилизованный міръ съ возрастающей требовательностью и настоятельностью? Порожденный практической жизнью онъ съ улицы, изъ толпы входитъ въ кабинеты теоретиковъ и, наконецъ, дѣлается элементомъ первостепенной важности въ политикѣ тѣхъ, кто держитъ въ своихъ рукахъ судьбы народовъ. Комбинируясь съ вопросомъ рабочимъ или фабричнымъ, вопросъ аграрный не представляетъ-ли въ настоящее время важнѣйшаго пункта государственнаго управленія, не является ли тѣмъ центромъ, около котораго группируются всѣ другіе вопросы внутреннихъ и внѣшнихъ отношеній любой страны. Излишне упоминать объ Ирландскихъ дѣлахъ, излишне указывать на экономическую политику «железнаго канцлера». Промышленный кризисъ во Франціи, кризисъ, не падающій и земледѣлія, привлекъ годъ назадъ усиленное вниманіе палаты и вызвалъ специальное его изслѣдованіе при посредствѣ особой комисіи, которой поручено вести дѣло съ особой энергіей и быстротой <sup>1)</sup>. Италія только что окончила свою аграрную enquête, вызванную проявленіемъ настоятельной нужды среди земледѣльцевъ въ улучшеніи ихъ матеріальнаго положенія. По поводу этой enquête появилась уже цѣлая литература (работы

---

<sup>1)</sup> Еще недавно графъ St.-Vallier сообщилъ сенату французской республики нѣкоторыя ужасающія подробности о состояніи земледѣлія въ департаментѣ Aisne. Два года назадъ, говоритъ онъ, тамъ было 650 незанятыхъ фермъ—теперь ихъ 840. Въ arrondissement de Laon населеніе уменьшилось съ 1841г. на 10<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% и изъ 14,000 гект. бывшихъ подъ обработкой больше половины—7080 въ настоящее время заброшено и проч. (*Journal des Economistes* № 75. Mars. 1884. p. 484).

Jacini, Bertagnolli и друг.); она продолжает весьма живо интересоваться весь мыслящий слой этой страны. Въ Германіи нѣчто подобное выполнено извѣстнымъ Verein für Socialpolitik, издавшимъ теперь цѣлую серію драгоцѣнныхъ трудовъ, представляющихъ полную картину аграрныхъ отношеній объединенной имперіи. Баденское правительство только что выпустило обстоятельную «Erhebungen über die Lage der Landwirthschaft» въ великомъ герцогствѣ. Въ Пруссіи начата аграрная enquête. Мнѣ едва-ли представляется надобность говорить о значеніи того-же вопроса въ нашемъ отечествѣ. Я надѣюсь заняться этимъ предметомъ въ спеціальному трактатѣ, долженствующемъ быть логическимъ слѣдствіемъ и какъ-бы продолженіемъ настоящей работы. Укажу здѣсь лишь на то значеніе, которое приобрѣлъ указанный вопросъ въ экономической политикѣ послѣдней четверти нашего вѣка, на enquête комиссіи 1872 г., на основаніе крестьянскаго поземельнаго банка, на нѣкоторые шаги правительства на пути къ урегулированію переселенческаго вопроса, къ уменьшенію выкупныхъ платежей и проч. Что-же касается до экономической литературы и публицистики, то было-бы чрезчуръ банально указывать на ту первенствующую роль, которую здѣсь занялъ аграрный вопросъ. Стоитъ лишь окинуть взглядомъ ту уже многотомную массу земскаго статистическаго матерьяла, которая едва-ли имѣетъ себѣ что-либо аналогичное на западѣ не только по количеству, но и по качеству. — Я никогда не кончилъ-бы, еслибы задумалъ исчерпать всѣ тѣ факты, которые характеризуютъ значеніе аграрнаго вопроса въ современной политикѣ и экономической наукѣ Европы. Вторая половина текущаго столѣтія выдвигаетъ такихъ фактовъ все больше и больше, и четвертая четверть, повидимому, стремится въ этомъ случаѣ перещеголять третью. *Экономическіе* вопросы начинаютъ принимать на себя роль того общаго знаменателя, къ которому приводится разрѣшеніе всѣхъ общественныхъ вопросовъ.

Ясно, какое значеніе по этому имѣетъ вопросъ о *вѣчнонаслѣдственномъ* пользованіи чужой землей. Рѣшеніе аграр-

наго вопроса должно заключать въ себѣ удовлетвореніе требованій наилучшаго распредѣленія и наибольшаго производства. Демократизація землевладѣнія рекомендуется единственно возможнымъ путемъ такого удовлетворенія. *Вѣчно-наслѣдственное* пользованіе чужой землей есть тотъ видъ демократизаціи, который удобенъ болѣе другихъ, такъ какъ онъ не требуетъ напряженія покупательныхъ силъ земледѣльцевъ. Послѣднія въ огромномъ большинствѣ случаевъ черезчуръ слабы. Если иногда они и могли бы выдержать необходимое напряженіе, то отняли бы всѣ наличныя средства для *обработки* пріобрѣтенной земли. Отсутствие необходимѣйшаго минимума оборотнаго капитала уничтожило бы всѣ выгоды демократизаціи землевладѣнія. Это положеніе едвали можетъ подлежать спору. Но, повторяю, въ весьма рѣдкихъ случаяхъ покупательныя силы пріобрѣтателей земли могутъ оказаться достаточными. Стоитъ оглянуться лишь вокругъ себя, чтобы убѣдиться въ вѣрности сказаннаго. Изъ «отчета крестьянскаго поземельнаго банка» за 1883 г. видно, что изъ общей суммы денегъ, полученныхъ собственниками за проданную крестьянамъ при содѣйствіи банка землю — 6,692,355 р. 91 к. выплачено лично покупателями лишь 901,662 р. 91 к., или около 13<sup>1</sup>/<sub>3</sub>%.—Что такая сравнительно ничтожная сумма есть результатъ дѣйствительнаго отсутствія средствъ, декаказывается тѣмъ фактомъ, который «ожидался многими a priori» и подтвердился a posteriori. Фактъ этотъ, по заявленію г. управляющаго крестьянскимъ банкомъ, состоитъ въ томъ, что доплата вносится обыкновенно группой болѣе состоятельныхъ крестьянъ, такъ какъ большинство не въ силахъ сдѣлать *даже такого* взноса. Понятно, что эта группа, ссудившая деньги односельчанамъ, играетъ первенствующую роль при распредѣленіи выгодъ отъ покупки земли <sup>1)</sup> и тѣмъ парализуетъ въ значительной мѣрѣ желательныя экономическія послѣдствія этой покупки.

---

<sup>1)</sup> *Извлеченіе изъ отчета представленнаго министру финансовъ управляющимъ кр. поз. банкомъ по командировкѣ его весной 1884 г.* Спб. 1884 г. стр. 89—90.

Не слѣдуетъ думать, чтобы указанное явленіе имѣло мѣсто только въ Россіи. Въ послѣдующемъ изложеніи мы увидимъ, что тамъ, гдѣ мы имѣемъ точныя свѣденія о введѣннн вѣчно-наслѣдственнаго пользованія (Тоскана, Мекленбургъ), послѣднее вызывалось полной нищетой населенія, не имѣвшаго никакой возможности пріобрѣсти землю, безъ которой, однако, оно осуждено было на самое жалкое существованіе.

Къ указанному выводу о значеніи изслѣдуемой формы аренды мало по малу начинаютъ уже приходиться въ Германіи. Изъ слѣдующаго § мы убѣдимся, что форма эта, собственно говоря, не нова для Европы, что она имѣетъ свою исторію и была распространена чуть-ли не на всемъ континентѣ. Мы увидимъ далѣе, что она погибла почти вездѣ и сохранилась лишь въ немногихъ уголкахъ, начинающихъ въ настоящее время привлекать къ себѣ вниманіе изслѣдователей. На нашихъ глазахъ агитація въ пользу ея введенія снова начинаетъ развиваться и принимаетъ болѣе и болѣе широкіе размѣры. По словамъ проф. Schönberg'a, этотъ вопросъ, внѣ всякаго сомнѣнія, *весьма скоро займетъ одно изъ наиболее выдающихся мѣстъ среди аграрныхъ и политическихъ вопросовъ дня* <sup>1)</sup>— «И это движеніе, продолжаетъ профессоръ, не имѣетъ реакціоннаго характера. Дѣло идетъ не о простомъ возвращеніи къ прежнимъ правовымъ и хозяйственнымъ отношеніямъ этого рода», и имѣвшимъ свои стѣснительныя стороны для прежнихъ съемщиковъ. Желаютъ болѣе современнаго ихъ устройства, «очищеннаго отъ вредныхъ наростовъ, сообразно съ требованіями земледѣльческаго производства, введенія лучшихъ формъ землевладѣнія въ интересахъ самаго земледѣльческаго населенія <sup>2)</sup>». Это заявленіе въ устахъ одного изъ выдающихся представителей новѣйшей германской школы экономистовъ можетъ достаточно характеризовать ту важность, которую вѣчно-наслѣдственная аренда начинаетъ имѣть въ экономіи и едва ли авторъ

<sup>1)</sup> *Schönberg-Erbpacht u. Erbzinsleihe*,—Meyer's Conversation Lexicon Supplement. 1880—1881- В. 18. р. 287.

<sup>2)</sup> Ibidem.

ошибается относительно той роли, которую ей въ еще большей степени предстоит играть въ будущемъ. Вліянію проф. Schönberg'a слѣдуетъ далѣе приписать и появленіе въ Германіи два года назадъ спеціальнаго изслѣдованія по этому предмету его ученика молодого геттингенскаго ученаго D-г Ruprecht'a, посвятившаго ему свою работу. Книга эта—первый серьезный шагъ германской школы на пути къ изученію даннаго вопроса. Нельзя не пожалѣть, что симпатичный авторъ специализировалъ свой трудъ по преимуществу положеніемъ дѣла въ Германіи и только вскользь упомянулъ о положеніи его въ другихъ странахъ и то съ большими пробѣлами. Но историческая часть вопроса въ его отечествѣ и теоретическая его обработка является первымъ опытомъ и въ качествѣ такового заслуживаетъ вниманія. Книга эта была встрѣчена печатью весьма радушно. Изъ выдающихся отзывовъ о ней укажемъ на заявленіе Міасковскаго въ *Jahrbücher für Gesetzgebung* и. s. w. <sup>1)</sup> о полной *своевременности* появленія работы автора. Въ томъ же смыслѣ относится къ послѣдней и Roscher, по его личному признанію.

По словамъ Nasse, «вѣчно-наслѣдственное пользование чужой землей есть лучший способъ добиться образованія мелкихъ хозяйствъ при существованіи крупнаго землевладѣнія. Въ этомъ отношеніи оно имѣетъ высоко-культурно-историческое значеніе, которое было понято правильно камералистами прошлаго вѣка» <sup>2)</sup>. Авторъ пошелъ еще далѣе и высказалъ въ личной бесѣдѣ убѣжденіе, что Ergbacht представляетъ единственный шагъ, какой въ настоящее время можетъ быть желателенъ для улучшенія земледѣльческой производительности и поднятія матерьяльнаго благосостоянія фермеровъ. По его словамъ, срочные контракты, заключаемые хотя бы и на продолжительное время, при извѣстныхъ условіяхъ могутъ все-таки стѣснять сѣмщиковъ, препятствуя свободѣ эмиграціи.

<sup>1)</sup> 1883, Heft. I. S. 345—6.

<sup>2)</sup> «Die wirthschaftliche Bedeutung» и. s. w.—Thiel's-Landwirthschaftliche Jahrbücher. B. VII (1878), Heft, 1, S. 66.

А. Wagner признает за этой формой аренды существенныя преимущества для эксплуатаціи государственныхъ земель <sup>1)</sup>.

Приведенными мнѣніями, однако, не ограничивается въ Германіи число сторонниковъ новаго введенія вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей.—Такъ, извѣстный знатокъ арендныхъ отношеній Blomeyer придерживается, хотя и съ оговорками, того-же мнѣнія <sup>2)</sup>. Такъ Hollzendorf видитъ въ Erbpacht единственный путь къ рѣшенію аграрнаго вопроса въ тѣхъ странахъ, гдѣ существуетъ крупное землевладѣніе.

Но этого мало. Означенное движеніе не ограничивается кабинетами и книжками выдающихся нѣмецкихъ ученыхъ. Ему не чужды и люди практики, заявляющіе все съ большей и большей настойчивостью о настоятельной потребности въ обезпеченіи участи безземельныхъ именно этимъ способомъ.

Въ засѣданіи прусской палаты 3 декабря 1873 г. была внесена резолюція извѣстнаго депутата Miquel съ товарищами, въ которой было выражено категоричное желаніе о продолженіи и по возможности болѣе широкомъ развитіи того опыта, который предпринялъ въ этомъ направленіи нѣсколько раньше прусскій министръ финансовъ Camphausen въ Помераніи. Депутаты выражали желаніе, чтобы по возможности большее количество казенныхъ земель распредѣлялось между земледѣльцами небольшими участками (съ соблюденіями, однако, мѣстныхъ хозяйственныхъ условій) на возможно выгоднѣйшихъ условіяхъ съ цѣлью образованія впослѣдствіи класса мелкихъ собственниковъ послѣ выкупа ими своихъ земель.—Послѣ небольшихъ преній докладъ коммисіи, разсматривавшей резолюцію и не внесшей въ нее никакихъ измѣненій, былъ принятъ палатой подавляющимъ большинствомъ <sup>3)</sup>.

---

<sup>1)</sup> *Rau-Wagner—Lehrbuch der Pol. Oek.*—В. III. Finanzwissenschaft. 6 Ausgabe. 1 Abt. 1872. § 155.

<sup>2)</sup> *Pachtrecht und Pachtverträge* Berlin. 1873. S. 6.

<sup>3)</sup> *Stenographische Berichte...* В. I. Berlin. 1874 S.- 747.—*Anlagen zu den Sten. Ber...* 1873—4. В. I. Berlin. 1874. N 52 und 100: *Miquel's und Genossen Antrag über die Erbpacht im preussischen Abgeordnetenhaus.*

Но результаты и опыта Кампгаузена и этой резолюціи были незначительны. Разбирая неудачи этого опыта, членъ Рейхстага Sombart-Ermsleben горячо сѣтуетъ на уничтоженіе Erbbracht въ Пруссіи въ 1850 г. <sup>1)</sup>.

Наконецъ, въ засѣданіи 23 января 1879 года, первой сессіи новой прусской Landes-Oekonomie-Kollegium были весьма интересныя пренія по тому-же вопросу вслѣдствіе предложенія Когп'а и корреферата Vokelmann'a. Предполагалось ввести вновь вѣчно-наслѣдственный наемъ земли въ Восточной Пруссіи, вслѣдствіе тѣхъ огромныхъ выгодъ, какія эта его форма имѣетъ и для съемщиковъ, и для сдающихъ, и для государства въ народо-хозяйственномъ и политическомъ отношеніяхъ. Пренія этого засѣданія имѣютъ существенную важность для интересующихся даннымъ вопросомъ. Мы будемъ имѣть случай познакомиться съ ними немного ближе въ послѣдней главѣ. Укажемъ здѣсь лишь только на то, что ораторы почти единогласно признали за Erbbracht величайшую важность съ соціально-политической точки зрѣнія. За этой стороною указанной формы найма земли они признавали особое значеніе (не умаляя ея заслугъ въ области производства) и рекомендовали ее особому вниманію правительства. Къ этому взгляду примкнулъ между прочими и министръ земледѣлія D-г Friedenthal. Слѣдуетъ замѣтить, что даже самое разсмотрѣніе предложенія Когп'а было ускорено по особому предложенію того-же министра.—Въ концѣ концовъ это предложеніе, имѣвшее цѣлью — просить министра о возбужденіи этого вопроса въ законодательномъ порядкѣ — было, конечно, принято Коллегіей.

Если я не ошибаюсь, сказаннымъ исчерпывается то движеніе, которое возникло въ Германіи въ новѣйшее время съ цѣлью вызвать снова къ жизни вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей. Но если къ сказанному мы еще прибавимъ всѣмъ хорошо знакомые взгляды на этотъ предметъ

---

<sup>1)</sup> *Die Fehler im Parzellirungs-Verfahren...* Berlin 1876 г.

извѣстнаго E. de Laveleye, то предъ нами откроется цѣлое направленіе, пока еще немногочисленное, правда, но считающее въ своихъ рядахъ всѣхъ наиболѣе извѣстныхъ континентальныхъ экономистовъ, мнѣнія которыхъ служатъ руководящими для ихъ многочисленныхъ послѣдователей. Изъ этого мы можемъ заключить едвали ошибочно, что въ вопросѣ о вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи чужой землей мы имѣемъ дѣло съ однимъ изъ тѣхъ вопросовъ, которые достаточно назрѣли и выдвигаются современными жизненными требованіями, но которые еще не обслѣдованы съ надлежащей полнотой. Мы видѣли, что теоретики и практики стремятся къ его развитію и что въ тоже время его литература крайне бѣдна, ограничивается лишь *одной* книгой и нѣсколькими статьями, разбросанными въ періодической прессѣ.

Нѣсколько пополнить этотъ пробѣлъ казалось мнѣ интересной задачей, когда я приступилъ къ подлежащей работѣ. Помимо согласія или несогласія съ ученіемъ указанной школы въ остальныхъ пунктахъ, этотъ вопросъ кажется мнѣ крайне важнымъ, заслуживающимъ самаго серьезнаго вниманія экономистовъ нашего времени. Онъ выдвигается своей *жизненностью*—онъ долженъ быть всесторонне разобранъ.—Прежде чѣмъ говорить объ универсальной полезности изслѣдуемой формы аренды, о возможности примѣненія ея тамъ, *гдѣ ея не было раньше*, я счелъ необходимымъ заняться изученіемъ ея тамъ, *гдѣ она существуетъ*, прослѣдить тѣ *результаты*, которые она приноситъ на практикѣ, и затѣмъ уже строить общіе выводы на основаніи добытыхъ такимъ экспериментальнымъ путемъ данныхъ. Серія малоизвѣстныхъ *мѣстныхъ* брошюръ дала мнѣ возможность ознакомиться съ остатками вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей въ Пикардіи и Бретани. Я входилъ въ личныя и письменныя сношенія съ португальскими, голландскими и итальянскими спеціалистами, снабжавшими меня соотвѣтственнымъ *мѣстнымъ* матерьяломъ и дававшими мнѣ весьма цѣнные совѣты и указанія. Я старался, по возможности, пользоваться меньше *общей* литературой и въ

основаніе знакомства съ каждымъ обычаемъ клалъ мѣстный *контрактъ* между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ (во Франціи—мѣстные *usements*, которые я привожу въ приложеніяхъ въ концѣ книги)—этотъ сырой матерьялъ, которымъ я дорожилъ болѣе всего. То обстоятельство, что нѣсколько подробное *параллельное* описаніе данныхъ отношеній во всѣхъ тѣхъ странахъ, гдѣ они практикуются, является въ этой работѣ въ первый разъ, обусловливало извѣстную *догматичность* изложенія. Факты, приведенные ниже, должны были быть возможно подробнѣ собраны и возможно систематичнѣ расположены, чтобы служить основаніемъ для дальнѣйшаго изученія, если вообще правъ проф. Schönberg—если этому вопросу не суждено загдохнуть.—Наконецъ, считаю пріятнымъ долгомъ засвидѣтельствовать здѣсь публично мою сердечную признательность слѣдующимъ лицамъ, усиленному содѣйствію которыхъ я былъ обязанъ весьма многимъ при этой работѣ: извѣстному ученому *E. de Laveleye*, любезно не отказывавшему мнѣ въ совѣтахъ и рекомендаціяхъ; профессору политической экономіи г. *A. Cort-van-der-Linden*, его *супругъ* и члену верхней палаты, нотариусу *B. Van Royen* въ Groningen (Голландія), сдѣлавшимъ для меня переводъ на французскій языкъ избранныхъ мѣстъ голландскихъ источниковъ; члену палаты депутатовъ въ Португаліи г. *Oliveira Martins* въ Оporto, написавшему для меня цѣлый мемуаръ объ *aforamento*, и профессору и адвокату *Henri Midosi* въ Лиссабонѣ, обстоятельно отвѣтившему мнѣ на мои вопросные пункты по тому-же предмету; итальянскому вице-консулу въ Вѣнѣ *Carlo Pallotti*, молодому ученому *Ugo Rabbeno*, привать-доценту болонскаго университета гр. *Alberto Zorli*, профессору и адвокату *Oresto Regnoli*, адвокату *Guisepppe Pigozzi* и завѣдующему университетской бібліотекой *Corrado Ricci* въ Болонѣ за ихъ крайне любезную и предупредительную помощь при собираніи матерьяла для моей пятой главы; доктору *Ruprecht* въ Геттингенѣ, доставившему мнѣ форму мекленбургскаго контракта и рескриптъ о введеніи *allgemeine Vererbpachtung* въ той-же странѣ; наконецъ, про-

фессорамъ *Helperich* и *Hanssen*, любезнымъ содѣйствіемъ которыхъ я пользовался при ознакомленіи съ нѣмецкой литературой въ Мюнхенѣ и Геттингенѣ.

Во всемъ послѣдующемъ читатель найдетъ возможно точное описаніе фактическихъ отношеній, существующихъ между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ въ тѣхъ небольшихъ уголкахъ континента Европы, гдѣ существуетъ вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей *въ настоящее время*. Изъ слѣдующаго § мы увидимъ, что эта форма аренды была распространена прежде на гораздо большемъ пространствѣ. Наша задача—не этюдъ по исторіи собственности. Историческія данныя о *существующихъ нынѣ* наймахъ этого рода входили въ изложеніе лишь посколькѣ это было рѣшительно необходимо для характеристики ихъ развитія. Съ другой стороны, подлежащая книга не принадлежитъ къ области сравнительнаго правовѣденія. Юридическая квалификація описываемыхъ отношеній не была нашей цѣлью.—Мы имѣли дѣло лишь съ извѣстнымъ родомъ найма земли, отличительными чертами которыхъ мы считаемъ *вѣчность* и *наслѣдственность*, описывали взаимное положеніе, которое занимаютъ по отношенію другъ къ другу собственникъ и сѣмщикъ, и старались уяснить, какіе *экономическіе* результаты вытекаютъ изъ этого положенія, *какое вліяніе оказываетъ оно на распредѣленіе и производство страны*. Эта *экономическая* точка зрѣнія была нашей *единственной* и *экономическая оцѣнка* изслѣдуемыхъ явленій—нашей *единственной цѣлью*.—Поэтому мы и ограничиваемъ наше изслѣдованіе только *существующими* формами вѣчно наслѣдственнаго найма. *Какова его приложимость и каковы его плоды при существующихъ экономическихъ условіяхъ*—такова единственная постановка вопроса, при которой мыслима экономическая оцѣнка данной формы аренды съ цѣлью изученія возможности для нея служить тѣмъ «рецептомъ» отъ аграрной болѣзни, которую ей приписываютъ.—

Прежде, однако, чѣмъ приступить къ самому изслѣдованію, бросимъ предварительно общій взглядъ на былое распростра-

неніе вѣчно-наслѣдственнаго пользованія на континентѣ. Постараемся быть возможно краткими.

## § 2. Распространеніе вѣчно-наслѣдственнаго пользованія на континентѣ Европы прежде и теперь.

- 1) D-r Ruprecht—Die Erbpacht. Göttingen. 1882; 2) Garsonnet—Histoire des locations perpétuelles. Paris. 1879; 3) Lefort—Hestoire des contracts de location perpétuelle. Paris. 1875; 4) Laveleye—De la propriété. Paris. 1882; 5) Hanssen—Aufhebung der Leibeigenschaft in Schleswig und Holstein. St-Petersburg. 1861; 6) Hanssen—Das Amt Bordesholm im Herzogthume Holstein. Kiel. 1842; 7) Schumann—Erläuterungen zu dem Gesetze vom 2 März 1850. Berlin 1850; 8) Dohm—Materialien für die Statistik. Lemgo. 1779; 9) Krug—Betrachtungen über den Natural-Reichthum des preussischen Staats. Berlin. 1805. B. II; 10) Bergius—Polizey und Cameral Magazin. II. Frankfurt a/M. 1768; 11) A. v. Haxthausen—Die ländliche Verfassung in den Provinzen Ost-und West-Preussens. Königsberg. 1839; 12) A. Judeich—Die Grundentlastung in Deutschland. Leipzig. 1863; 13) Sugenheim—Geschichte der Aufhebung der Leibeigenschaft in Europa. St. Petersburg. 1861; 14) L. Stein—Die Verwaltungslehre. B. VII; 15) Nasse—указанная выше статья въ Thiel's Jahrbücher; отдѣльныя указанія Arnold, Schwerz, Bokelmann и друг. см. въ текстѣ.

Не касаясь общаго вопроса о происхожденіи вѣчно-наслѣдственнаго контракта и приводя для каждой страны по этому предмету предположенія, существующія у *мьстныхъ* писателей по преимуществу, мы можемъ, однако, повидимому, безошибочно признать, что эта форма найма земли была распространена по всей Европѣ. Garsonnet называетъ ее «*однимъ изъ возрастовъ собственности*», указывая на то, что этотъ институтъ долженъ былъ пережить между другими и данную форму, что въ его эволюціи изслѣдуемый видъ аренды былъ *первой формой частной собственности*, которая, очищаясь постепенно отъ узъ первобытнаго коммунизма, не приобрѣла еще той независимости, какая служить, или будетъ служить въ ея окончательной формѣ ея главной принадлежностью и существенной характерной чертой <sup>1)</sup>».—Послѣдующія страницы ука-

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 2—3.

жутъ намъ, что историческая преемственность формъ собственности страдаетъ въ этой тирадѣ. Вѣчно-наслѣдственный контрактъ вовсе не представляетъ собой повсемѣстно наслѣдство первобытныхъ временъ. Нерѣдко онъ былъ вводимъ въ весьма недавнее время, когда, очевидно, о «первобытномъ коммунизмѣ» не могло быть болѣе и рѣчи. Послѣдующія страницы покажутъ, что въ Тосканѣ и Мекленбургѣ онъ получилъ свое начало въ заботахъ правительствъ о надѣленіи землей сельскаго пролетаріата, былъ, слѣдовательно, вызванъ плохими экономическими условіями земледѣльцевъ, условіями, не имѣющими ничего общаго съ «первобытнымъ коммунизмомъ». — Но, дѣлая такое обобщеніе, авторъ, очевидно, имѣлъ въ виду *всеобщность* этой формы найма земли въ Европѣ въ средніе вѣка, которую подтверждаетъ и Laveleye <sup>1)</sup>. — Въ самомъ дѣлѣ изъ работъ Garsonnet и Lefort мы убѣждаемся, что едва ли была тогда такая страна въ нашей части свѣта, гдѣ-бы не практиковался вѣчно-наслѣдственный контрактъ. Во Франціи еще до сихъ поръ встрѣчаются его переживанія. Съ ними мы познакоимся сейчасъ. Но несомнѣнно, что распространеніе его было гораздо шире и не ограничивалось двумя сѣверо-западными провинціями. Можно думать, что по лицу всей страны встрѣчались разновидности такихъ аграрныхъ отношеній. Въ Испаніи, по увѣренію Garsonnet, встрѣчается еще до сихъ поръ этотъ контрактъ въ Галиціи, Астуріи, Бискайѣ и Валенціи <sup>2)</sup>. Къ сожалѣнію, мнѣ не удалось добыть для этой страны болѣе подробныхъ свѣдѣній. Голландія, Португалія и Италія представляютъ предметъ нашего дальнѣйшаго изученія. — Наконецъ, Германіи и Австріи изслѣдуемая форма найма земли была извѣстна весьма хорошо.

По словамъ Rurpcht'a <sup>3)</sup>, въ средніе вѣка она была весьма сильно распространена въ этой странѣ и служила для крупныхъ собственниковъ (физическихъ и юридическихъ лицъ) сред-

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 255.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 586--7.

<sup>3)</sup> Op. cit.—S. 14 399..

ствомъ получать доходъ отъ ихъ обширныхъ владѣній. Особенно сильное развитіе она получила къ концу этого періода, благодаря колонизаціи пустынныхъ окраинъ — Ольденбурга, Мекленбурга, Гольштейна, Бранденбурга, Шлезвига, Познани и проч. Здѣсь огромныя пространства болотъ и лѣсовъ были культивируемы наслѣдственными съемщиками голландскими и нѣмецкими. — Слѣдуетъ прибавить, что этотъ контрактъ практиковался тогда не только при наймѣ земель, но и недвижимаго имущества въ городахъ. Въ интересномъ изслѣдованіи Арнольда <sup>1)</sup> приведена одна такая сдѣлка отъ XII в. (наемъ мельницы въ Кельнѣ въ 1158 г.), одна отъ XIII в. (наемъ еврейскаго дома), шесть отъ XIV и одна отъ XV в. Условія этихъ сдѣлокъ вполнѣ аналогичны тѣмъ, съ которыми мы познакомимся ниже. — Съ XV в. такая форма аренды начала падать, а арендуемая имущества — мало по малу обращаться въ полную собственность съемщиковъ. Въ 1527 г. былъ уже изданъ законъ о *выкупѣ* всѣхъ такихъ отношеній и они кончили свое существованіе.

Въ новое время вѣчно-наслѣдственное пользованіе землями въ Германіи начало получать болѣе широкое развитіе на доменахъ. Увеличеніе доходности послѣднихъ, увеличеніе и большая обезпеченность населенія — таковы были цѣли, |съ которыми производились отдѣльныя попытки въ этомъ направленіи <sup>2)</sup>. Особенная нужда почувствовалась въ нихъ по окончаніи 30-лѣтней войны, когда страна была разорена, населеніе значительно уменьшилось, земледѣліе пало <sup>3)</sup>. Наконецъ, въ послѣдующее время въ этомъ видѣли лучшій способъ постепеннаго уничтоженія крѣпостнаго права.

Первый опытъ былъ произведенъ въ Нассау (XV в.), гдѣ

---

<sup>1)</sup> *Dr. Wilhelm Arnold*—Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten.—Basel. 1861.—S. 36, 82—3, 289—91, 303 и друг.

<sup>2)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—S. 15.

<sup>3)</sup> *Nasse*—op. cit.—S. 56.

результатомъ его было совершенное исчезновеніе крѣпостной зависимости уже около половины XVI вѣка <sup>1)</sup>).

Затѣмъ въ самомъ началѣ второй половины того-же XVI вѣка курфюрстъ Августъ I сдѣлалъ такой-же опытъ на поместьяхъ въ Саксоніи, но черезъ десять лѣтъ прекратилъ его въ виду неисправности плательщиковъ. Управление казенными землями снова перешло въ непосредственное завѣдываніе государства <sup>2)</sup>).

Далѣе, черезъ столѣтіе, въ половинѣ XVII в., великій курфюрстъ повторилъ опытъ въ Пруссіи. Размѣры его были, однако, сравнительно невелики <sup>3)</sup>).

Но мысль не была оставлена и возродилась вновь при Фридрихѣ I. Душой дѣла на этотъ разъ былъ энергичный сторонникъ Egebracht von Luben. Его проэктъ распредѣленія всѣхъ казенныхъ земель въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе былъ принятъ курфюрстомъ въ 1701 г. и началъ быстро приводиться въ исполненіе. Въ нѣсколько лѣтъ почти всѣ домены Пруссіи были розданы на этомъ основаніи.—Но реформа задѣла интересы весьма многихъ, причастныхъ къ управленію казенными землями. Образовалась весьма дѣятельная оппозиція, тщетно борющаяся съ Лубеномъ девять лѣтъ и только въ 1710 г. ей удалось поколебать къ нему довѣріе Фридриха. Онъ былъ удаленъ. Весьма быстро были уничтожены почти всѣ результаты его усилій и только незначительному числу наслѣдственныхъ съемщиковъ были сохранены ихъ контракты <sup>4)</sup>).

Земли снова начали сдаваться *срочнымъ* фермерамъ.—Что дѣйствительно главнымъ мотивомъ дѣятельности оппозиціи въ данномъ случаѣ были личныя цѣли, что государство *терпѣло убытки* благодаря этой реакціи,—въ этомъ убѣждаетъ весьма интересная сравнительная таблица доходовъ казны при срочномъ и вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи, приведенная

<sup>1)</sup> Ruprecht—op. cit.—S. 17.

<sup>2)</sup> ibd. s. 17—18; Nasse—op. cit. S. 55—6.

<sup>3)</sup> Ruprecht—op. cit.—S. 19—20.

<sup>4)</sup> ibd.. S. 20—28.

Круг'омъ <sup>1)</sup>.— Изъ этой таблицы оказывается огромный перевѣсъ на сторонѣ послѣдняго съ финансовой точки зрѣнія. Прусское государственное казначейство послѣ реформы стало получать ежегодно въ видѣ арендной платы изъ 24 округовъ (Amtern) сумму, большую почти на 38.000 рейхсталеровъ или на 20 съ лишнимъ процентовъ, чѣмъ въ дореформенное время.— Къ сказанному надо прибавить, что противниками такого земельного устройства въ Пруссіи были не одни чиновники. Все «юнкерство» относилось весьма подозрительно къ улучшенію быта поселенцевъ на земляхъ казенныхъ, въ которомъ сквозила угроза крѣпостному праву на помѣщичьихъ земляхъ. Это улучшение возбуждало среди ихъ крестьянъ, конечно, зависть; недовольство средневѣковой властью землевладельцевъ принимало болѣе и болѣе внушительные размѣры. Отсюда понятно стремленіе послѣднихъ тормозить всѣ начинанія правительства въ этомъ направленіи.— По всей вѣроятности, такому отношенію господствующихъ классовъ Пруссіи слѣдуетъ приписать ту робость, нерѣшительность, съ которой производились подобныя-же опыты при Фридрихѣ Великомъ и Фридрихѣ Вильгельмѣ III. Первый пытался возвратиться къ системѣ Лубена и примѣнить ее въ Курмаркѣ, Помераніи и провинціи Пруссіи <sup>2)</sup>. Второй обратилъ особое вниманіе на Померанію, гдѣ получилъ довольно удачные результаты. Съемщики весьма точно выполняли свои обязательства передъ казною; ихъ благосостояніе начало замѣтно развиваться.— Результатомъ этихъ попытокъ было то, что къ 1806 г. въ вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи находилось уже около 360.000 моргеновъ <sup>3)</sup>.

Но это движеніе не ограничивалось восточной Пруссіей. По всей средней Европѣ много доменъ было обращено въ вѣчно-наслѣдственные участки изъ тѣхъ же мотивовъ—увеличенія ихъ доходности и размноженія населенія—какіе существо-

<sup>1)</sup> *Betrachtungen...* и. s. w.—S. 417.

<sup>2)</sup> См. апологію этого опыта у *Bergius*—op. cit.—S. 207—9.

<sup>3)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—S. 28—32.

вали и при первоначальныхъ опытахъ. Schwergz указываетъ на существованіе Erbacht въ прошломъ вѣкѣ въ Вестфалии, Рейнской провинціи <sup>1)</sup>, въ Нижнемъ Эльзасѣ <sup>2)</sup>. Во всѣхъ мелкихъ государствахъ Германіи имѣла мѣсто это форма найма земли.

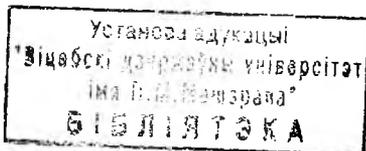
Австрійское правительство сдѣлало въ большихъ размѣрахъ такое-же употребленіе изъ своихъ доменъ въ Чехіи въ царствованіе Маріи Терезіи въ 1776 г. съ цѣлью уничтоженія крѣпостнаго права и увеличенія населенія. Судя по разсказу Dohm'a, можно заключить, что опытъ удался, какъ нельзя лучше. Производительность труда увеличилась вдвое, населеніе начало быстро размножаться. Деревни разрослись, благосостояніе увеличивалось <sup>3)</sup>.

Съ тѣми-же цѣлями во второй половинѣ прошлаго вѣка произведена была такая-же операція въ Шлезвигъ-Голштейнѣ. Казенныя земли раздроблялись на мелкіе участки и раздавались въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе. Съемщики крупныхъ участковъ назывались Hufner, мелкихъ — Käthner (Bödner), остальное населеніе, не получившее никакихъ участковъ — Insten. Экономическое положеніе первыхъ было весьма удовлетворительнымъ. По отзыву Hanssen'a хозяйство ихъ было въ порядкѣ, жилища, одежда свидѣтельствовали объ извѣстномъ сравнительно высокомъ уровнѣ благосостоянія. Вторые пользовались меньшей обезпеченностью и нужда была распространена между ними гораздо больше. Но все-же положеніе ихъ можно было назвать цвѣтущимъ по сравненію съ Insten — безземельными, батраками, добывавшими себѣ пропитаніе исключительно работой на найму. — Примѣру казны слѣдовали здѣсь и землевладѣльцы, составляя этимъ противоположность прусскому «юнкерству». У Hanssen'a собрано нѣсколько

<sup>1)</sup> *Bescheibung der Landwirtschaft in Westfalen und Rheinprovinz.*—II. Stuttgart. 1836.—passim., S. 171—2.

<sup>2)</sup> *Bescheibung der Landwirthschaft in Nieder-Elsass.* Berlin. 1816.—S. 33 sqq.

<sup>3)</sup> *Dohm—Materialien...* S. 254, 328—9; *Ruprecht—op. cit.*—S. 33—4.



весьма интересныхъ примѣровъ эмансипаціи крѣпостныхъ обращеніемъ ихъ въ наследственныхъ съемщиковъ на общихъ основаніяхъ.

Въ настоящее время всѣ они обращены въ полныхъ собственниковъ, остальное-же населеніе пользуется землей на правахъ срочныхъ фермеровъ <sup>1)</sup>).

Освободительное движеніе французской революціи играло огромную роль въ исторіи вѣчно-наследственнаго пользованія чужой землей. Весь прежній порядокъ погибъ подъ ударами знаменитой ночи 4 августа. «Движимое неописаннымъ энтузіазмомъ, уступая великодушному порыву, Національное Собраніе, говоритъ Lefort, единогласно приняло рѣшеніе, краснорѣчивое своей простотой. «Національное Собраніе упраздняетъ вполнѣ феодальный режимъ» <sup>2)</sup>). Личность и имущество освобождались отъ всѣхъ оковъ, наложенныхъ на нихъ въ средніе вѣка. Но, по словамъ Garsonnet, «реакція въ 1789 г. была такъ велика, что все аграрное устройство прежняго времени подверглось участи, одинаковой съ учрежденіями феодальными въ тѣсномъ смыслѣ <sup>3)</sup>). Съемщики получили право выкупа своихъ участковъ въ полную собственность, а самый вѣчно-наследственный контрактъ не вошелъ во французскій кодексъ. Всякая подобная сдѣлка должна имѣть срокъ, опредѣленный извѣстнымъ числомъ лѣтъ или числомъ наследниковъ съемщика (не болѣе трехъ) <sup>4)</sup>). Такимъ образомъ эмфитеозъ (bail à longue durée) представляетъ въ настоящее время единственный договоръ, который болѣе или менѣе приближается къ вѣчно-наследственному <sup>5)</sup>).

---

<sup>1)</sup> *Hanssen-Aufhebung der Leibeigenschaft...* S. 146—195; *Hanssen—Das Amt...* S. 125, 128 sq.; *Ruprecht*—op. cit.—S. 34—38; *Bokelmann—Die bäuerliche Verhältnisse der Prov. Schleswig-Holstein* — Schriften des Vereins für Socialpolitik. XXIII.—S. 53. sq.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 302.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 336.

<sup>4)</sup> *Lefort*—op. cit.—p. 318—19.

<sup>5)</sup> *Roscher* II. S. 238: «Mir scheint aber solche Aufhebung des eigentlichen Wesens der Erbpacht einer von jenen dotrinären Fehlgriffen zu sein, welche

Такое отношеніе французскаго законодательства начала текущаго вѣка сообщилось всѣмъ тѣмъ странамъ, которыя подпали владычеству Наполеона. Но въ однихъ отъ этого вліянія постарались избавиться немедленно по возстановленіи самостоятельности (Италія), въ другихъ оно оказалось гораздо рѣшительнѣе и долговѣчнѣе. Такъ было во всей Германіи.—Собственно говоря, не то было плохо, что съемщикъ получилъ право выкупа своего участка. Это лишь приводило вѣчно-наслѣдственное пользованіе къ его цѣли, къ приобрѣтенію земледѣльцемъ въ собственность обрабатываемой имъ земли. Смертный приговоръ этой формѣ аренды французскій кодексъ подписывалъ тѣмъ, что не допускалъ новаго заключенія такого рода сдѣлокъ и тѣмъ уничтожалъ возможность примѣненія на практикѣ этой промежуточной стадіи между срочнымъ фермерствомъ и полной собственностью. Тоскана, отмѣняя у себя вторую часть, отмѣнила и первую. Объединенная Италія возобновила послѣднюю безъ первой только 20 лѣтъ назадъ. Германія приняла обѣ и тѣмъ отняла у себя одно изъ средствъ къ улучшенію своего аграрнаго строя, то средство, которое цѣнилось такъ высоко до тѣхъ поръ наиболѣе выдающимися изъ ея правителей.

Мы знаемъ, что еще въ началѣ текущаго вѣка въ Пруссіи насаждалось вѣчно-наслѣдственное пользованіе. Но въ 1811 г. появился уже эдиктъ объ обязательномъ выкупѣ участковъ въ двухлѣтній срокъ <sup>1)</sup>. Приказаніе это осталось невыполненнымъ. Оно повторялось еще нѣсколько разъ, а вѣчно-наслѣдственные съемщики все еще не обращались въ собственниковъ. Известный Naxthausen, писавшій въ тридцатыхъ годахъ, еще упоминаетъ о ихъ существованіи въ Пруссіи <sup>2)</sup>.—Смертельный ударъ нанесенъ былъ имъ лишь въ 1850 году.—Законъ 2

---

bei grossen systematischen Umgestaltungen so oft aus vermeintlicher Consequenz begangen werden. Etwas specifisch Mittellaterliches liegt in der Erbpacht nicht».

<sup>1)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—s. 43.

<sup>2)</sup> Die ländliche Verfassung in den Provinzen Ost-und West-Preussens.—s. 204.

Марта объявилъ уничтоженіе правъ (Ober-Eigenthum) собственниковъ на участки, сданные вѣчно-наслѣдственнымъ съемщикамъ, и призналъ за послѣдними право собственности на ихъ землю. Были регулированы условія выкупа и Erbracht фактически перестало существовать въ этой странѣ <sup>1)</sup>.— Немного раньше такая-же участь постигла эту форму аренды въ Австріи и около того-же времени—во всѣхъ остальныхъ государствахъ Германіи <sup>2)</sup>.—«Но, заключаетъ Ruprecht, слѣдуетъ констатировать,... что не «настоятельная воля народа», не жалобы вѣчно-наслѣдственныхъ съемщиковъ или собственниковъ ихъ участковъ были причинами, которыя привели къ выкупу или даже къ запрещенію Erbracht» <sup>3)</sup>.—Эта форма аренды погибла жертвой того, что, недостаточно изслѣдованная и оцѣненная теоретически, она была признана остаткомъ среднихъ вѣковъ и погибла «вмѣстѣ съ тѣмъ, что было, дѣйствительно, этимъ остаткомъ».—Она осталась лишь въ видѣ отдѣльныхъ незначительныхъ оазисовъ въ немногихъ уголкахъ Германіи—въ Брауншвейгѣ, Мекленбургѣ-Стрелицѣ, въ обоихъ княжествахъ Рейссъ, въ Ольденбургѣ <sup>4)</sup> и проч.

Но есть въ Европѣ шесть пунктовъ, въ которыхъ вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей практикуется въ большихъ размѣрахъ и представляетъ видный элементъ экономической жизни мѣстнаго населенія. Они-то и представляютъ изслѣдователю вопроса единственное поле для изученія тѣхъ результатовъ, которые получаются отъ примѣненія этой формы аренды для народнаго хозяйства.—Пункты эти слѣдующіе: 1) *Пикардія* и 2) *Бретань* во Франціи, гдѣ эта форма аренды извѣстна подъ названіями *droit de marché* и *le domaine congéable*, 3) *Португалія*—*aforamento*, 4) *Groningen* въ Голландіи—*beklemrecht*, 5) *Съверная Италія*—*contratto di livello*, и 6) *Мекленбургъ-Шверинъ*.

<sup>1)</sup> *Schuhmann—Erläuterungen zu dem Gesetze...*

<sup>2)</sup> *Judeich, Stein, Sugenheim.*

<sup>3)</sup> *Op. cit.—S. 63.*

<sup>4)</sup> *Осушка болотъ въ Ольденбургѣ см. Ruprecht.—s. 165 sqq.*

Къ подробному знакомству съ аграрными отношеніями всѣхъ этихъ небольшихъ, разбросанныхъ уголковъ Европы мы и приступимъ. Обобщенія могутъ имѣть мѣсто лишь послѣ описанія характерныхъ особенностей каждой изъ этихъ странъ.

---

## Г Л А В А I.

### Le Droit de Marché.

---

1) L. Prache—Etude sur la condition juridique et économique des fermiers. Paris. 1882; 2) Vion cultivateur à Loeuilly (Somme)—Le droit de marché. Péronne, 1868; 3) M. G\*\*\*—ancien notaire—Le droit de marché. Péronne. 1865; 4) J. Lefort—Le droit de marché. Paris. 1877; 5) Supplément à l'essai sur l'histoire de Picardie. Londres et Abbeville. 1774; 6) Père—Statistique de l'arrondissement de Péronne.—Du droit de marché—Mémoires de l'académie du départ. de la Somme. Amiens. t. I. 1835; 7) Saudbreuil—Discours.. du droit de Marché. Amiens. 1864; 8) H. Baudrillart—Rapport sur l'état.. de populations agricoles de la Picardie.—Compte rendu de l'Académie des sciences morales et politiques. Paris. 1880 (2 semestre), 1881; 9) Monier (remarques de Rubischon—De l'agriculture en France. Paris. 1846. t. I; 10) Lefort—Histoire des contrats de location perpétuelle. Paris. 1875.

---

#### § 1. Территориальное распространение обычая.—Понятие.—Существенныя его черты.—Его защита мѣстнымъ населеніемъ.

Въ нашихъ источникахъ не существуетъ точныхъ указаній на территориальное распространение въ древности *Droit de marché*—этого въ высшей степени оригинальнаго обычая, пережившаго множество враждебныхъ ему вліяній и даже преслѣдованій со стороны французскихъ законодателей и французскаго общества. Слѣды его до сихъ встрѣчаются въ старыхъ провинціяхъ Artois, Фландриі, Шампани, Иль-де-Франсѣ.

Аналогичный обычай, носящий название *Mauvais gré*, дѣйствуетъ до сихъ поръ на самомъ сѣверѣ Франціи на границѣ съ Бельгіей въ Hainout <sup>1)</sup>. Изъ этого можно съ достаточной точностью заключить, что область распространения *Droit de Marché* была первоначально неизмѣримо обширнѣе современной и простиралась на всю сѣверную и сѣверо-восточную половину Франціи.

Въ настоящее время это право составляетъ отличительную принадлежность только части бывшей провинціи Пикардіи въ сѣверо-западномъ углу страны. Его находятъ въ округахъ Mondidier и Régnonне департамента Соммы и (Восточн. часть этого деп. носила прежде название Santerre) въ нѣкоторыхъ кантонахъ округа St. Quentin, въ департаментѣ Aisne и въ немногихъ частяхъ департамента Pas-de-Calais. Всѣ эти три департамента, какъ извѣстно, входятъ въ составъ прежней провинціи Пикардіи.

Сюда примыкаютъ еще нѣкоторыя части департамента Nord, въ которыхъ также практикуется этотъ обычай.

Свое название онъ получилъ, по объясненію М. G\*\*\*, отъ словъ *Marché de terres* <sup>2)</sup>, которыми обозначались *участки земли, сданные въ аренду*.

*Droit de marché* представляетъ собой такое право съемщика, въ силу котораго онъ пользуется вѣчно и наследственно чужой землей (хотя въ контрактѣ и установленъ срокъ найма),

---

<sup>1)</sup> Название *mauvais gré* дается Lefort'омъ (*le dr. de m. p.* 65) особому обычаю, весьма схожему съ *droit de marché* и практикуемому въ указанной мѣстности. Но всѣ остальные источники согласны между собой въ томъ, что этимъ именемъ называется *то-же* самое, что и именемъ *droit de marché*, что оба обычая тождественны. G\*\*\* утверждаетъ, что *droit de marché* распространяется на Hainout; Monier—что *mauvais gré* имѣетъ мѣсто вокругъ Перонны, Baudrillart называетъ именемъ *mauvais gré* обычай въ Пикардіи. Поэтому въ послѣдующемъ мы будемъ имѣть дѣло только съ *однимъ* обычаемъ и примѣнять къ нему наиболѣе употребительное название—*droit de marché* (Monier—*De l'agriculture.. etc. p.* 223, Baudrillart—Picardie p. 18; Saubreyuil—Discours. etc. p. 11; G\*\*\* Dr. de marché. chap. 1).

<sup>2)</sup> Отъ слова *Marcha*—нераздѣльная земля, граница, ограниченная собственностью. (*Prache*—p. 197).

за что и обязывается дѣлать собственнику ея извѣстные взносы, опредѣленные въ контрактѣ. Другими словами — это есть право арендатора на послѣдовательное *возобновленіе* контракта, съ нимъ разъ заключеннаго <sup>1)</sup>.

Въ настоящее время контракты заключаются по большей части на 9 лѣтъ <sup>2)</sup>. По предположенію Prache'a <sup>3)</sup>, *установленіе срока* контракта представляетъ собой явленіе позднѣйшаго происхожденія.

Въ первоначальномъ своемъ видѣ, по его словамъ, сдѣлки этого рода были безсрочны (по примѣру *beklemregt*, *aforamento* и друг.) и перешли уже впоследствии къ той ихъ формѣ, какую мы застаемъ въ эту минуту. Это предположеніе подтверждается той главной особенностью контрактовъ при режимѣ *droit de marché*, которая не существуетъ при обыкновенномъ срочномъ фермерствѣ и существовать не можетъ, такъ какъ она шла-бы въ разрѣзъ съ главнымъ принципомъ послѣдняго — полной юридической свободой сдѣлки для обѣихъ сторонъ. Особенность эта заключается въ томъ, что въ каждомъ арендномъ контрактѣ въ указанныхъ мѣстностяхъ Пизардіи установлена извѣстная *сумма, которая должна быть уплачена фермеру собственникомъ по окончаніи срока контракта въ томъ случаѣ, если послѣдній не пожелаетъ возобновить его съ первымъ, или если пожелаетъ возвысить арендную плату*. Въ приложеніи I помѣщены выдержки Prache'a изъ четырехъ контрактовъ. Въ каждомъ изъ нихъ встрѣчается это условіе *à titre d'indemnité de droit de marché*. Такой-же терминъ употребленъ и въ при-

---

<sup>1)</sup> Опредѣленіе G\*\*, повторяемое Lefort'омъ почти дословно: *le droit de marché est pour le fermier et ses descendants la possession à perpétuité des terres, qu'il occupe aux conditions et au fermage d'un bail, ou le droit aux baux successifs des biens, qui lui ont été affermé une première fois (chap. 1) (Ср. Pr. Lefort—Histoire .etc. p. 254, Lefort—Dr. de Mar.—p. 6.). — Prache просто называетъ его droit aux baux successifs, ou comme on dit quelquefois — une créance de jouissance fermière.—(p. 198).*

<sup>2)</sup> Baudrillart op. cit.—p. 63.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 199 sqq.

ложенной тамъ же крайне интересной формѣ росписки собственника въ полученіи денегъ отъ фермера.

Изъ этихъ документовъ мы узнаемъ *во первыхъ*, что плата за наемъ земли при режимѣ *droit de marché* не можетъ быть повышена собственникомъ подѣ страхомъ уплаты известной суммы въ пользу фермера; *во вторыхъ*, что послѣдній сохраняетъ за собой *монополию съемки даннаго участка* опять таки подѣ страхомъ того-же ущерба для собственника.—То и другое, очевидно, совершенно противорѣчитъ характеру сдѣлки при срочной арендѣ и устанавливаетъ аграрный режимъ, вполне аналогичный тому, который имѣетъ мѣсто *исключительно* при вѣчно-наслѣдственномъ наймѣ земель, какъ мы въ этомъ убѣдимся при разсмотрѣніи этого института въ Голландіи, Португаліи и Италіи.

Въ силу этихъ соображеній, едва-ли можно сомнѣваться въ справедливости догадки Prache'a о томъ, что первоначально въ составъ *droit de marché* входила и *вѣчность*, и *наслѣдственность* найма земель, что съ теченіемъ времени, какъ это мы сейчасъ увидимъ, оно сохранило лишь второй признакъ—наслѣдственность, утерявъ первый—вѣчность. Но послѣднее обстоятельство настолько парализуется уплатой *indemnité* собственникомъ фермеру, что *de facto* одни и тѣже участки находятся въ огромномъ большинствѣ случаевъ безъ перемѣны вѣчно изъ рода въ родъ въ пользованіи однихъ и тѣхъ-же семействъ.

Итакъ, переходя къ характеристикѣ взаимныхъ отношеній между собственникомъ земли и ея пользователемъ, мы прежде всего видимъ, что *арендная плата* при изслѣдуемомъ видѣ аренды *неизмѣняема*, и далѣе, что *разъ уступленное собственникомъ фермеру право пользования составляетъ монополию послѣдняго*, которая и называется технически *droit de marché*.

Идемъ далѣе. Это *droit de marché* разсматривается, какъ *особый видъ собственности* съемщика, и, какъ всякая собственность, можетъ подлежать всякаго рода сдѣлкамъ по свободному усмотрѣнію его собственника, т. е. съемщика. Послѣд-

нѣй можетъ продавать свое *droit de marché*, дарить, давать въ приданое, сдавать во *вторичный наемъ* (*sous-ferme*) и проч. *Стоимость* этого права, т. е. та сумма, которую входящій фермеръ платитъ за него выходящему (по своей волѣ), вообще весьма разнообразна. По словамъ G\*\* она колеблется между 800 и 1500 fr. за гектаръ, судя по удобствамъ участка и состоянію на немъ хозяйства <sup>1)</sup>.—По даннымъ Saubrey'я въ контонѣ Роуе она *меньше четверти* стоимости собственности, а въ другихъ мѣстностяхъ, напр. въ Mons-en-Chaussés—*больше половины*, иногда даже поднимается до *трехъ четвертей* ея. Весьма часто по разнымъ мѣстнымъ условіямъ она сильно колеблется въ разное время даже въ одной и той-же мѣстности <sup>2)</sup>. Далѣе, *droit de marché* можетъ быть предметомъ сдѣлокъ не только «между живыми», но и «на случай смерти». Съемщикъ имѣетъ полную свободу завѣщанія. Въ случаѣ отсутствія такового ферма *нераздѣльно* переходитъ въ руки одного изъ наслѣдниковъ, при чемъ сестры устраняются отъ наслѣдованія при существованіи братьевъ <sup>3)</sup>.

У G\*\*\* <sup>4)</sup> встрѣчается даже указаніе на то, что ближайшіе родственники покойнаго въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ имѣютъ *право предпочтительной покупки* родоваго *droit de marché*, если наслѣдникъ желаетъ его продать <sup>5)</sup>.

Аналогично съ этимъ право фермера на предпочтительную *покупку въ собственность* своей фермы, если она объявляется въ продажу собственникомъ <sup>6)</sup>.

Всѣ указанная выше перемѣны личности арендатора совершаются (какъ въ *beklemregt, aforamento, contratto di livello, Erbpacht*) извѣстнымъ *племежемъ* послѣдняго въ пользу собственника, называемымъ *intrade*. Prache утверждаетъ, что,

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—chap. I.

<sup>2)</sup> Op. cit.—notes p. 67. 8.

<sup>3)</sup> Такое заключеніе о наслѣдованіи *droit de marché* по закону можно сдѣлать изъ *Baudrillart—La Picardie. Compte rendu... 1881 p. 59.*

<sup>4)</sup> Слѣдуетъ прибавить, что *только* у одного этого автора.

<sup>5)</sup> Op. cit. chap. 1.

<sup>6)</sup> Ibid.

помимо этого взноса, для всякой такой перемены требуется *consensu* собственника. Saubrey<sup>1)</sup>, напротив, негодует на то, что въ этихъ случаяхъ даже не спрашиваютъ совѣта собственника (*sans qu'il songe même à consulter son propriétaire*). Мы не имѣемъ никакихъ данныхъ для примиренія этого разногласія. Мы увидимъ изъ дальнѣйшаго изложенія, что согласіе на отчужденіе своихъ правъ сѣмщиковъ долженъ былъ испрашивать у собственника въ прежнее время вездѣ, гдѣ существуетъ вѣчно-наслѣдственный наемъ земель. Мы увидимъ далѣе, что въ виду стѣснительности этой обязанности для пользователя, она мало по малу отпадала во всѣхъ новѣйшихъ законодательствахъ.—*Droit de marché* регулируется не закономъ, а исключительно обычаемъ. Быть можетъ, требованіе согласія собственника на всякій актъ такого отчужденія подчинилось и въ Пикардіи той-же тенденціи къ уничтоженію и исчезаетъ мало по малу.

Величина *intrade* весьма разнообразна. Она—*выше* всего при переходѣ аренды *въ чужія руки* и тѣмъ ниже, чѣмъ ближе родство между выходящимъ сѣмщикомъ и входящимъ. При наслѣдованіи по прямой линіи она почти равна нулю<sup>2)</sup>.

Очевидно, мы имѣемъ дѣло еще съ однимъ несомнѣннымъ доказательствомъ того, что *droit de marché* не болѣе, какъ измѣненный вѣчно-наслѣдственный наемъ болѣе отдаленной эпохи. Только при этой формѣ аграрныхъ отношеній встрѣчаются аналогичные платежи (*laudemium, laudemio, beklempeningen*). Срочное фермерство ихъ безусловно не знаетъ, да и не можетъ знать. Основанія для *intrade* и друг. заключается (какъ мы будемъ говорить въ своемъ мѣстѣ) въ низкой арендной платѣ. Послѣдняя по необходимости низка, такъ какъ она неизмѣняема. Назначеніе первой состоитъ въ томъ, чтобы нѣсколько увеличить доходъ отъ земли.

При срочномъ фермерствѣ она можетъ съ успѣхомъ быть

---

<sup>1)</sup> Op. cit. p. 8.

<sup>2)</sup> Saubrey. — Op. cit. — p. 69—70, nota 5.

замѣнена возвышеніемъ самой арендной платы при всякомъ новомъ заключеніи контракта.

Если ко всему сказанному мы прибавимъ, что на обязанности съемщика лежитъ *уплата всѣхъ податей и повинностей*, лежащихъ на арендуемомъ имъ участкѣ, отвѣтственность за *неисправное содержаніе построекъ* и проч. и за всевозможныя *случайности*, которыя принесли какой бы то ни было вредъ по хозяйству, наконецъ, что арендная плата вносится въ два срока—предъ новымъ годомъ 28 Декабря и на Ивановъ день—то этимъ мы исчерпаемъ въ общихъ чертахъ содержаніе изслѣдуемаго обычая.—

Всматриваясь въ него ближе, нельзя не замѣтить, что въ немъ мы имѣемъ дѣло съ весьма ясно выраженной тенденціей земледѣльческаго населенія — *имѣть гарантіи въ обладаніи орудіями своего труда*, быть обезпеченнымъ въ томъ, что обрабатываемая имъ земля, хотя—бы и за плату, будетъ *всегда* находиться въ пользованіи обрабатывающаго и его потомства, что плодами его трудовъ и затратъ воспользуется именно онъ и его семья, его потомство. Вѣчно-наслѣдственный наемъ, гдѣ бы и въ какой формѣ онъ ни существовалъ, есть всегда продуктъ этой тенденціи. Его исключительная черта заключается именно въ томъ, что онъ удовлетворяетъ требованіямъ послѣдней больше всѣхъ другихъ видовъ найма, и въ этомъ именно и лежитъ причина его глубокаго интереса.

Не находя поддержки въ законѣ, *droit de marché* свято и неуклонно поддерживалось и поддерживается до нашего времени мѣстнымъ населеніемъ. Насколько послѣднее считаетъ безусловно необходимымъ для себя сохраненіе постояннаго пользованія одними и тѣми-же участками земли, настолько-же зорко оно слѣдитъ за нарушеніями этого священнаго для него права. По выраженію G\*\*, *droit de marché* охраняется столь-же ревниво, какъ любое тайное общество. Оно имѣетъ свой неумолимый кодексъ, по которому наказанія бывають нерѣдко весьма жестоки. Несоблюденіе его въ одномъ случаѣ можетъ служить опаснымъ для съемщиковъ прецедентомъ въ другихъ.

И поэтому ни одно нарушение не проходит безнаказанно <sup>1)</sup>. По тайному, молчаливому соглашенію всѣхъ съемщиковъ данной мѣстности круговая порука въ этихъ случаяхъ достигаетъ своего совершенства <sup>2)</sup>.

Пикардійское крестьянство не думаетъ отрицать права собственности своихъ патроновъ на землю. Оно требуетъ только строгаго соблюденія со стороны послѣднихъ своего права пользованія, своей монополіи на контракты <sup>3)</sup>.—Собственника не постигаетъ никакая кара, если онъ пожелаетъ обрабатывать землю самъ и выплатить фермеру *indemnité* — известную сумму за *droit de marché*, т. е. купитъ послѣднее у него <sup>4)</sup>. Въ такой покупкѣ, по мѣстнымъ воззрѣніямъ, нѣтъ ничего преступнаго, какъ и въ томъ, еслибы съемщикъ купилъ у собственника право собственности на арендуемый имъ участокъ. Но если послѣдній задумаетъ игнорировать *droit de marché* и, основываясь на своемъ *формальномъ* правѣ, просто откажетъ фермеру безъ его согласія по истеченіи срока контракта, или замѣнитъ его другимъ, тогда его поступокъ будетъ клейменъ роковымъ названіемъ *dépointement*, онъ самъ — прозвищемъ *dépointeur* и тогда онъ можетъ ожидать себѣ всевозможныхъ бѣдъ.

По объясненію *Saubreuil'*я <sup>5)</sup> эти слова — не французскаго происхожденія. *Dépointeur*, *depointer*, *dépointement*, *depointage* — постоянно встрѣчаются въ документахъ, касающихся *droit de marché*, и входятъ въ составъ его словаря. Они известны только въ одной Пикардіи и сродны, по мнѣнію автора, англійскому слову *désappointement* — обманъ, нарушение даннаго слова <sup>6)</sup>. Вотъ что по этому поводу находится въ одномъ

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 20.

<sup>2)</sup> «Tous ont pris la devise des étudiants de la pensive Allemagne. Un pour tous et tous pour un» (*Saubreuil*—p. 9).

<sup>3)</sup> Ближе съ этими взглядами мы познакомимся дальше въ весьма интересной брошюрѣ *фермера* Vion'a.

<sup>4)</sup> *Lefort*—Histoire etc., 256.

<sup>5)</sup> Op. cit.—notes p. 67.

Я не могъ найти ихъ объясненія въ словаряхъ.

старомъ мемуарѣ, находящемся въ архивахъ департ. Соммы: «подъ именемъ *dépointement* разумѣется такое распоряженіе собственника, въ силу котораго при окончаніи срока контракта отъ фермера отбирается его участокъ для непосредственнаго хозяйничанія перваго, или для замѣны его другимъ *безъ уплаты ему indemnité* <sup>1)</sup>».

*Dépointeur*, *dépointement* — страшное слово. Если собственникъ объявленъ *dépointeur*, это равносильно объявленію его внѣ закона, «*посвященію его подземнымъ богамъ*», по выраженію того-же автора <sup>2)</sup>. Онъ — врагъ населенія. Каждый членъ послѣдняго считаетъ себя въ правѣ, *обязанъ* ему мстить за нарушеніе освященныхъ вѣками традицій. Всѣ средства считаются дозволенными по отношенію къ нему и не только къ нему, но по отношенію къ его семьѣ, къ его слугамъ, къ новому фермеру, который согласился преступить этотъ неписанный законъ. Начинается цѣлый рядъ самыхъ страшныхъ проявленій народной ненависти, въ которыхъ дѣйствующія лица всегда или почти всегда избѣгаютъ преслѣдованій закона, потому что состоятъ подъ охраной всего населенія. Никто не осмѣлится выдать ихъ подѣ страхомъ самаго ужаснаго мщенія.

Если у *dépointeur*'а начнется пожаръ, всѣ окрестные жители смотрять на него безмолвно и никто не подаетъ помощи. Мало того: всякій, кто рѣшился бы подать ее, будетъ за это наказанъ. По свидѣтельству Vaudrillart'a <sup>3)</sup>, въ одномъ подобномъ случаѣ двѣ женщины, помогавшія таскать воду, принуждены были затѣмъ совсѣмъ оставить свою общину, благодаря преслѣдованіямъ, которымъ стали непрерывно подвергаться со стороны своихъ сосельчанъ. Для *dépointeur* колесникъ не станетъ дѣлать колесъ, кузнецъ — ковать его лошадей. Ни одно желаніе его, ни одинъ заказъ не будетъ исполненъ <sup>4)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Цитовано у Saudbreuil (ibid.).

<sup>2)</sup> Le dépointeur est voué aux dieux infernaux! (*Saudbr. p. 9*).

<sup>3)</sup> Op. cit. p. 60.

<sup>4)</sup> Saudbreuil — op. cit. — p. 9.

Далѣ у Baudrillart'a <sup>1)</sup> и у G\*\*\* <sup>2)</sup> находимъ весьма характерный разсказъ объ одномъ мэрѣ, пожелавшемъ взять въ аренду у сосѣдняго землевладѣльца такія фермы, которыя были отобраны тѣмъ отъ своихъ фермеровъ 10 лѣтъ назадъ и обработывались имъ самимъ безпрепятственно. Не прошло года со времени заключенія контракта, какъ мэръ былъ найденъ на днѣ своего собственнаго колодца.

Въ одной общинѣ <sup>3)</sup> въ окрестностяхъ Перонны землевладѣлецъ, желая избавиться отъ *droit de marché*, консолидировалъ свои фермы, образовалъ одну большую, выстроилъ въ ней всѣ необходимыя постройки и сдалъ ее *ne мѣстному* жителю. Въ первое же лѣто созрѣвающая жатва вмѣстѣ съ постройками сдѣлалась жертвой пламени. Рѣшившійся на борьбу собственникъ выстроилъ все вновь, и на второй годъ хлѣбъ снова сгорѣлъ на корню. Наконецъ, третье лѣто принесло опять то-же самое. Авторъ, издавшій свою книгу въ 1865 г., разсказывая объ этихъ послѣднихъ фактахъ, не знаетъ, куда привела эта упорная борьба обѣ стороны.

Я уже сказалъ, что новый съемщикъ, согласившійся исполнить волю собственника и замѣнить собой стараго безъ согласія послѣдняго, становится такимъ-же врагомъ населенія, какъ и собственникъ. Онъ считается узурпаторомъ и подпадаетъ самому крайнему общественному презрѣнiю. Его никто не хочетъ знать. Онъ не добьется ни отъ кого ни услуги, ни одолженія, ни помощи. Если это не помогаетъ и онъ продолжаетъ арендовать свой участокъ, то его скотъ начинаетъ падать отъ совершенно неизвѣстныхъ причинъ, его орудія оказываются сломанными, на его поляхъ вырастаетъ одинъ бурьянъ.— И это не помогаетъ? У него начинается рядъ пожаровъ: сегодня горитъ его домъ, завтра—амбаръ и т. д. Нако-

---

<sup>1)</sup> Loc. cit.

<sup>2)</sup> Op. cit. p. 41.

<sup>3)</sup> Ibid.

нець, силошь и рядомъ такой «узурпаторъ» падаетъ жертвой выстрѣла изъ угла въ уединенномъ мѣстѣ <sup>1)</sup>).

Авторъ самаго подробнаго и весьма серьезнаго изслѣдованія объ этомъ предметѣ—G\*\*\* заявляетъ, что всѣ эти случаи бываютъ весьма рѣдко, такъ какъ рѣдко находится смѣльчакъ изъ землевладѣльцевъ, вызывающій на эту борьбу населеніе. Да такому и трудно бываетъ найти съемщика, который согласился бы рискнуть своимъ состояніемъ и своей жизнью. Но каждая община имѣетъ на этотъ счетъ свои традиціи <sup>2)</sup>).— Конечно, послѣ всякаго такого факта власти на мѣстѣ начинаютъ производить энергическое слѣдствіе, но... тщетно. Не помогаютъ ни увѣщанія, ни устрашенія. Уста всѣхъ нѣмѣютъ. «Судебныя власти открываютъ свои дѣйствія чаще всего лишь для того, чтобы констатировать свое безсиліе», по выраженію Saudbreul'я <sup>3)</sup>).

Наконецъ, еще одна характерная черта. Съ особенной силой проявляются аграрныя преступленія тамъ, гдѣ существуетъ крупная собственность. При мелкой, часто переходящей изъ рукъ въ руки, интенсивность ихъ уменьшается. Здѣсь съемщикъ чаще получаетъ возможность приобрѣсти весь участокъ въ собственность.

---

## § 2. Мнѣнія о происхожденіи обычая. — Гоненія Людовика XIV. — Послѣдствія этихъ гоненій. — Новое время.

Какъ время, такъ и причины происхожденія *droit de marché* остаются покрытыми непроницаемой тайной. Ни мѣстная пикардійская литература, почти единственная, знакомящая съ этимъ въ высокой степени интереснымъ обычаемъ, ни общая въ лицѣ немногихъ писателей, какъ Lefort, затроги-

---

<sup>1)</sup> G\*\*\* op. cit.—p. 20—21.

<sup>2)</sup> Ibid.

<sup>3)</sup> Op. cit. p. 10.

вавшихъ его, не даютъ положительнаго отвѣта на этотъ вопросъ. Вездѣ находимъ лишь одни догадки и предположенія, болѣе или менѣе сомнительныя. Постараемся коротко резюмировать наиболѣе выдающіяся относящіяся сюда мнѣнія.

1) Одинъ изъ мѣстныхъ историковъ—Desagny <sup>1)</sup>—возводитъ начало *droit de marché* къ IX вѣку. Многія частныя лица при отсутствіи безопасности изъ боязни потерять свои имущества, отдавали ихъ монастырямъ, которые уже отъ себя возвращали ихъ прежнимъ ихъ собственникамъ въ пользованіе на разныхъ условіяхъ. Подобные факты встрѣчались, какъ извѣстно, въ средніе вѣка довольно часто и вытекали изъ того справедливаго убѣжденія, что въ тѣ смутныя времена монастырскія имущества принадлежали къ числу такихъ, которыя имѣли наименѣе шансовъ быть разграбленными. Но этотъ общій источникъ многихъ эмфютевтическихъ контрактовъ едва-ли имѣлъ мѣсто въ данномъ частномъ случаѣ. По господствующему въ Пикардіи мнѣнію, *droit de marché* до конца XVII в. практиковилось исключительно на земляхъ буржуазіи и только въ началѣ XVIII в. распространилось на владѣнія духовенства и дворянъ. Мнѣніе это находитъ себѣ подтвержденіе въ слѣдующей цитатѣ изъ эдикта 25 Августа 1724 г.: *les abus (droit de marché) qui dans les premiers temps ne s'est fait sentir que sur les héritages des particuliers bourgeois de villes, aurait passé jusqu'aux biens des églises et des seigneurs et se serait étendu jusqu'aux simples commissions ou emplois des villages* <sup>2)</sup>. Поэтому едва-ли можно раздѣлять это первое мнѣніе о происхожденіи обычая. Приведенное мѣсто эдикта говоритъ совершенно опредѣленно, что въ прежнее время онъ распространялся *только* на владѣнія горожанъ <sup>3)</sup>.

2) Второе мнѣніе, принадлежащее тоже мѣстнымъ изслѣдова-

---

<sup>1)</sup> Цитованъ у *Vion* op. cit. p. 10.

<sup>2)</sup> Цитов. у *Saubreuil*, op. cit.—p. 19.

<sup>3)</sup> Мы будемъ имѣть случай встрѣтиться съ попыткой вѣсколько сходнаго объясненія происхожденія *beklem-regt*, отвергаемаго, однако, и тамъ мнѣніемъ, заслуживающимъ большаго вниманія.

телямъ, заключается въ слѣдующемъ. Во времена крестовыхъ походовъ крестьяне давали деньги нуждавшимся въ нихъ сеньорамъ, за что получали въ пользованіе земли на льготныхъ условіяхъ. Изъ совокупности послѣднихъ и образовалось *droit de marché*. Но эта догадка единогласно отвергается всѣми писателями, которые только съ ней сталкиваются. И Saudbreuil <sup>1)</sup>, и Lefort <sup>2)</sup>, и Vion <sup>3)</sup> рѣшительно убѣждены въ отсутствіи у крестьянъ той эпохи денегъ, которыя они могли-бы давать сеньорамъ и за которыя такимъ образомъ они могли-бы покупать себѣ льготы <sup>4)</sup>. Поэтому едва-ли и это мнѣніе, по примѣру предыдущаго, можетъ быть принято.

3) Третье объясненіе происхожденія *droit de marché*, является господствующимъ среди изслѣдователей этого предмета. Сущность его заключается въ томъ, что во время смутъ и неурядицъ среднихъ вѣковъ, когда сеньоры были заняты войнами, нападали, защищались, осаждали, сидѣли въ осадѣ, попадали въ плѣнъ и проч., обрабатывавшіе ихъ земли крестьяне привыкли смотрѣть на нее, какъ на свою собственность, наследовали ее и затѣмъ предъявляли сеньору извѣстныя претензіи лишь только тотъ хотѣлъ возстановить свое право на имущество во всей его полнотѣ. Словомъ, согласно этой догадкѣ, *droit de marché* есть не болѣе, какъ узурпація земледѣльцами извѣстной части правъ собственника на свою землю, узурпація, освѣщенная временемъ и потому получившая силу стараго мѣстнаго народнаго обычая и поддерживаемая постоянно аграрными преступленіями въ родѣ описанныхъ. Наряду съ этимъ и сами землевладѣльцы (сеньоры, буржуа и пр.) отдавали въ пользованіе крестьянамъ на льготныхъ условіяхъ земли, опустошенныя и разграбленныя нашествіями непріятелей. Земледѣльцы, по мнѣнію этихъ писателей, обратили эти

<sup>1)</sup> Op. cit. p. 15.

<sup>2)</sup> *Dr. d. Mar* — p. 8.

<sup>3)</sup> Op. cit. p. 14.

<sup>4)</sup> „Значило бы оказать слишкомъ много чести сеньорамъ и соціальной организаціи той грустной эпохи—предположить, что фермеры были тогда въ состояніи дѣлать сбереженія и копить деньги“ (*Vion—ibid.*).

временныя льготы въ постоянныя и поддерживали соблюденіе ихъ опять таки тѣми-же устрашающими средствами. Этого мнѣнія придерживается напр. *Dermigny*, возводящій происхожденіе *droit de marché* всего только до XV в.—къ войнамъ съ Англіей. Когда весь сѣверъ Франціи былъ въ конецъ разоренъ этими войнами, то землевладѣльцы (*nobles, clercs et bourgeois*) Пикардіи, Фландріи, Нантуа, Шампани и Иль-де-Франса должны были согласиться дать крестьянамъ всевозможныя льготы, лишь-бы сколько нибудь поднять производительность страны <sup>1)</sup>. Сюда принадлежитъ далѣе G\*\*\*, полагающій <sup>2)</sup>, что обычай возникъ изъ привилегій, дарованныхъ земледѣльцамъ во времена вторженія Норманновъ за помощь при постройкѣ укрѣпленій, и поддерживался путемъ устрашенія крестьянами сеньеровъ. Совершенно то-же повторяетъ и *Lefort* въ своей *Histoire des contrats...* (р. 255).—*Père* <sup>3)</sup> повторяетъ въ общихъ чертахъ приведенное мнѣніе *Dermigny*, измѣняя его нѣсколько лишь въ томъ отношеніи, что сами сельчане предлагали свои услуги землевладѣльцамъ и монахамъ, которые готовы были согласиться на всѣ условія, лишь бы ихъ земли не оставались необработанными.—*Saubreuil* видитъ начало обычая въ невозможности для сеньеровъ слѣдить за хозяйствомъ на своихъ земляхъ, благодаря тому, что они были постоянно заняты войнами, и въ легкости самовольнаго захвата правъ крестьянами <sup>4)</sup>.

Такимъ образомъ всѣ эти изслѣдователи приходятъ единогласно къ тому заключенію, что происхожденіе *droit de marché*—нелегально, что, благодаря войнамъ феодаловъ между собой, землевладѣльцы сдѣлались жертвой самоуправства крестьянъ, систематически ихъ затѣмъ терроризировавшихъ <sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> Цитовано у *Vion*—op. cit. p. 13.

<sup>2)</sup> Op. cit. chap. II

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 175.

<sup>4)</sup> Op. cit.—p. 19.

<sup>5)</sup> *Père* говоритъ, что для потомковъ первоначальныхъ фермеровъ *droit de marché* était l'arche sacrée, les terres étaient les dots de leurs femmes; c'était le patrimoine de leurs enfants... Ils ne soupçonnaient même ce que leur pos-

Прежде всего слѣдуетъ замѣтить, что все въ этомъ мнѣніи, что относится до происхожденія обычая на земляхъ *сеньоровъ* и *монаховъ*, должно быть безусловно признано невѣрнымъ на основаніи приведенныхъ выше словъ эдикта 1724 года. Такимъ образомъ эта догадка могла-бы быть принята только въ той ея части, которая трактуетъ о земляхъ горожанъ: эти давали льготы крестьянамъ послѣ опустошенія ихъ земель феодалными войнами и т. д. Но и въ такой значительно измѣненной формѣ едва-ли она заслуживаетъ довѣрія. Едва-ли такой узурпаціей — слѣдовательно, явленіемъ болѣе или менѣе случайнымъ, сомнительнымъ можетъ быть объяснено существованіе цѣлаго ряда весьма аналогичныхъ формъ вѣчно-наслѣдственной (или приближающейся къ ней) аренды на всемъ крайнемъ западѣ Европы. *Beklem regt* появилось въ такой области, которая никогда не знала опустошеній и войнъ въ той мѣрѣ, какъ ихъ испытывала центральная Европа въ средніе вѣка, и которая совсѣмъ не знала феодализма. Происхожденіе этой формы аграрныхъ отношеній, формы, имѣвшей столь широкое распространеніе, какъ мы уже знаемъ, на всемъ западѣ, невозможно объяснять случайностями. Мы скоро увидимъ, что происхожденіе *domaine congéable*, весьма близко соприкасающагося и по содержанію, и по территориальному распространенію съ *droit de marché*, болѣе или менѣе единогласно приписываютъ свободному договору обоихъ контрагентовъ.

4) Натянутость этого объясненія выступаетъ еще рельефнѣе при знакомствѣ съ четвертымъ мнѣніемъ, представителемъ котораго служить фермеръ Vion <sup>1)</sup>

Послѣднее дышетъ такой простотой и естественностью и въ этомъ отношеніи столь интересно, что я позволю себѣ привести его въ переводѣ почти цѣликомъ. Vion полагаетъ, что *droit de marché* есть плата за расчиску новыхъ про-

---

session pouvait avoir d'illégal. De là lorsqu'on voullu leur déposséder, — ces fureurs, ces dévastations, ces incendies, ces assassinats, qui pendant trop d'années ont effrayé le pays (p. 177).

<sup>1)</sup> Op. cit. p. 15—17.

*странствъ земель.* Владѣльцы отдавали крестьянамъ пустынные и заросшіе участки, которые тѣ обращали въ обработанные поля. Вначалѣ арендная плата бывала, конечно, незначительна, какъ потому, что земля давала мало, такъ и потому, что собственникъ не могъ быть требовательнымъ (*devait être doux*) по отношенію къ работнику, безъ котораго онъ не получилъ-бы ничего. Мало по маду Богъ благословлялъ труды послѣдняго и трудъ его въ потѣ лица не оставался безъ вознагражденія (*fécondait ses sueurs*). Населеніе нарождалось, выросло и умножалось въ мѣстностяхъ, бывшихъ прежде пустыней. Доходность земли увеличивалась, но раздѣлъ этихъ доходовъ между фермеромъ, которому она обязана своимъ происхожденіемъ, и собственникомъ, обладающимъ лишь «пустымъ правомъ собственности», этотъ раздѣлъ имѣетъ постоянную тенденцію клониться въ пользу послѣдняго и даже уничтожаться по мѣрѣ удаленія отъ начала ихъ взаимныхъ отношеній. Воспоминаніе объ оказанной услугѣ ускользаетъ и теряется; право собственности, благодаря давности (*en vieillissant*), прибрѣтаетъ еще больше значенія (*gagne*) и не ускользаетъ. Если есть еще мѣстности, гдѣ этотъ раздѣлъ не вполне уничтоженъ временемъ, тамъ часть сьемщика и называется *droit de marché*. Такимъ образомъ послѣднее представляетъ собой плату за расчистку необработанныхъ пространствъ земли, или, иными словами, цѣну тѣхъ пожертвованій трудовъ, которые превышаютъ обязанности обыкновеннаго фермера, распоряжающагося своимъ имуществомъ только по хозяйски (*en bon père de famille*).

Это мнѣніе, кажется, должно быть признано наиболѣе приближающимся къ истинѣ въ виду того, что въ основаніе его положенъ договоръ, болѣе или менѣе выгодный для обѣихъ договаривающихся сторонъ, совершенно возможный въ то время, когда огромныя пространства земель оставались необработанными и не приносили никакого дохода ихъ владѣльцамъ. Такое происхожденіе *droit de marché* тѣмъ болѣе вѣроятно, что Vion (*ibid*) приводитъ современный фактъ возникновенія

этого права изъ такого договора. «Въ одной сосѣдней общинѣ, говоритъ онъ, недавно сданъ для расчистки участокъ — около сотни гектаровъ — поросшій лѣсомъ. Собственникъ срубилъ лѣсъ и сдалъ фермерамъ, обязавшимся сдѣлать эту землю годной къ земледѣлю, выговаривши себѣ *droit de marché* въ 500 fr., что и указано точно въ контрактѣ. Признанное и ограниченное такимъ образомъ это право можетъ представлять только выгоды».

Каково бы ни было происхожденіе изслѣдуемаго обычая, насколько ни интересно было-бы разрѣшить этотъ вопросъ вполне точно, еще интереснѣе его исторія, или, вѣрнѣе, одинъ крайне важный эпизодъ его исторіи, доказавшій всю страшную его силу и живучесть. Мы сейчасъ увидимъ, какого огромнаго могущества можетъ достигнуть эта потребность въ землѣ, это тяготѣніе земледѣльца къ обладанію ею, могущества, сломить которое оказывается не подъ силу самымъ невѣроятнымъ преслѣдованіямъ и систематически проведенному желанію уничтожить его во что-бы то ни стало.

Старанія землевладѣльцевъ, желавшихъ избавиться отъ *droit de marché*, вызвали во французскомъ правительствѣ стремленіе уничтожить этотъ обычай. Цѣлый рядъ эдиктовъ, начавшійся въ царствованіе Людовика XIV, открылъ періодъ его гоненій, продолжавшійся до самой революціи, т. е. слишкомъ 100 лѣтъ, гоненій, замѣчательныхъ по силѣ и неуклонности, съ которыми велась эта борьба. Интенсивность этой борьбы и заставляетъ изумляться стойкости, съ которой *droit de marché* защищало свое существованіе и, благодаря которой, вышло изъ этой борьбы побѣдителемъ.

1) Первымъ выстрѣломъ этой своеобразной войны государства, взявшаго подъ свое покровительство землевладѣльцевъ, съ народнымъ обычаемъ, послужилъ эдиктъ 4 ноября 1679. Въ началѣ его излагается рядъ покушеній неизвѣстныхъ злоумышленниковъ на имущество и жизнь землевладѣльцевъ и новыхъ фермеровъ. Преступленія эти весьма трудно поддаются разслѣдованію, потому что все населеніе имъ сочувствуетъ. Въ силу

этого, въ числѣ прочихъ мѣропріятій, эдиктъ *возлагаетъ отвѣтственность* за цѣлость имущества и личности *новыхъ фермеровъ на всю мѣстную общину* въ томъ случаѣ, если старые фермеры покинули свои фермы по той причинѣ, что не сошлись въ условіяхъ съ землевладѣльцемъ. Приводить въ исполненіе это распоряженіе поручалось провинціальнымъ интендантамъ.

2) Второй эдиктъ послѣдовалъ 17 іюня 1707. Всѣ дѣла о преступленіяхъ, совершенныхъ въ силу несоблюденія *droit de marché*, передаются вѣдѣнію особыхъ комиссій, обязанныхъ вести ихъ разслѣдованіе съ особой тщательностью. Отъ съемщиковъ требуется заключеніе узаконенныхъ контрактовъ на арендуемые ими участки. Тѣ изъ нихъ, которые не имѣютъ таковыхъ, должны немедленно оставить фермы. Нотариусамъ безусловно запрещается совершать какіе-бы то ни было акты на основаніи *droit de marché* подъ страхомъ 100 ливровъ штрафа.

Если первое распоряженіе только подготовляло почву для борьбы, то второе уже открыто отрицало за *droit de marché* право на существованіе. Рѣшительность мѣръ все болѣе и болѣе усиливалась.

3) Третій эдиктъ 3 ноября 1714 г. возвысилъ упомянутый штрафъ нотариусовъ до 500 ливровъ и прибавилъ къ этому угрозу быть исключенными изъ нотариата тѣмъ изъ нихъ, кого даже штрафы не въ состояніи будутъ удержать отъ составленія актовъ на почвѣ обычнаго права. Далѣе, съемщикамъ запрещается передача арендъ въ какой-бы то ни было формѣ кому-бы то ни было—дѣтямъ, роднымъ или постороннымъ лицамъ. Наконецъ, прежніе изгнанные съемщики въ первый разъ объявляются отвѣтственными за всевозможныя преступленія, совершенныя у новыхъ.

4) Четвертый эдиктъ 25 марта 1724 г. идетъ еще далѣе. — Молчаливое соглашеніе (*tacite reconduction*) объ арендѣ между съемщикомъ и собственникомъ объявлено потерявшимъ всякую силу. Подтверждается распоряженіе эдикта 1707 года, всѣ съемщики, не узаконившіе формальнымъ контрактомъ своихъ

отношеній къ фермѣ, должны оставить ее безо всякаго вознагражденія со стороны собственника. Кто, не взирая на этотъ законъ, останется на мѣстѣ и сниметъ еще одну жатву, тотъ уплачиваетъ двойную арендную плату. Кто будетъ упорствовать, будетъ продолжать оставаться и сниметъ вторую жатву, тотъ подвергается *аресту съ своимъ семействомъ и ссылается въ колоніи*.

Но этого мало. Эдиктъ предусматриваетъ далѣе, что собственникъ въ этомъ случаѣ можетъ не найти новаго фермера. Каждый крестьянинъ, пожалуй, будетъ бояться народнаго мщенія, если займетъ мѣсто сосланнаго предшественника. Во избѣжаніе такого ущерба для землевладѣльца эдиктъ 1724 г. ставитъ въ *обязанность* самому обезпеченному (*imposé*) члену общины взять въ аренду ферму, если она будетъ пуста въ теченіи *четырехъ* мѣсяцевъ, на условіяхъ, какія будутъ указаны сенъоромъ. Этотъ *фермеръ по неволѣ* поручается охранѣ всѣхъ членовъ общины. Далѣе, вообще этотъ эдиктъ подтверждаетъ и усиливаетъ постановленіе предыдущаго: безопасность личности и имущества собственниковъ и новыхъ съемщиковъ, ихъ семействъ и прислуги поручается охранѣ прежнихъ и всѣхъ членовъ общины. Если преступники ускользнули, то прежніе съемщики подвергаются *аресту съ семьями, ссылкой въ колоніи* и *пополняютъ своимъ имуществомъ убытки*, причиненные преступленіемъ, если въ теченіи *трехъ мѣсяцевъ не докажутъ своей невинности*.

На общину возлагается обязанность оказывать содѣйствіе властямъ при раскрытіи аграрныхъ преступленій *подъ страхомъ обвиненія въ бунтъ и имущественнаго вознагражденія пострадавшихъ*.

Казалось-бы, что нечего было ужъ прибавлять къ этимъ драконовскимъ законамъ.

5) Тѣмъ не менѣе послѣдовали еще два эдикта въ 1732 г. и 1747 г. которыми закончился длинный рядъ этихъ крайне рѣшительныхъ законодательныхъ мѣръ.—Послѣдними двумя актами подтверждается обязательность для всѣхъ вообще жителей

мѣстности (общинъ и вассаловъ) (*habitants*) охраны собственниковъ и новыхъ съемщиковъ.—Если-же, далѣе, аграрное преступленіе все таки будетъ совершено и преступники не будутъ открыты, то произносится приговоръ надо всей *совокупностью* жителей (*condamnation solidaire entre le général des habitans et vassaux*) и приводится въ исполненіе надъ четырьмя наиболѣе обеспеченными (*les plus forts contribuables*) жителями мѣстности. Все-же прочее населеніе несетъ на себѣ *вдвойнѣ* всѣ платежи, повинности, рекрутскій наборъ et autres charges extraordinaires dont le plat pays de Picardie et d'Artois est tenu pour le service du roi et de ses armées (*G\*\*\* p. 26*)<sup>1)</sup>.

Едва-ли что нибудь нужно прибавить къ приведенному изложенію содержанія этихъ эдиктовъ. Ими не только безъ всякаго вознагражденія уничтожалось *droit de marché*, считавшееся неприкосновеннымъ и неотъемлемымъ правомъ cadaго съемщика, частью его состоянія, такъ какъ онъ *покупалъ* его у своего предшественника, но все населеніе терроризировалось и дѣлалась лично и имущественно отвѣтственнымъ за неизвѣстныхъ преступниковъ. Всякій житель той страны долженъ былъ ежеминутно чувствовать надъ собой дамокловъ мечъ и тѣмъ сильнѣе, чѣмъ онъ былъ обеспеченнѣе.—Страхъ не аргументъ тамъ, гдѣ есть убѣжденіе. Ни въ чемъ не могло быть убѣждено Пикардійское населеніе болѣе того, что *droit de marché*, освященное вѣками, представлявшее извѣстную цѣнность, создававшее извѣстныя экономическія отношенія, что оно есть такое-же священное право для съемщиковъ, какъ для собственниковъ—ихъ право собственности на землю.—Никакіе эдикты не могли нарушить этого убѣжденія тѣмъ болѣе, что всей своей силой они обрушивались не только на тѣхъ, съ кѣмъ землевладѣльцы имѣли непосредственныя столкновенія на почвѣ этого обычая, но и на все населеніе мѣстности.

Эта явная, двойная несправедливость разбудила народныя страсти. Не только съемщики, потерпѣвшіе отъ отмѣны ихъ

<sup>1)</sup> Исторія этихъ гоненій на *droit de marché* разказана подробно у *G\*\*\** р. 22—26, *Lefort*—dr. de marché—р. 18—34, *Vion*—р. 17—19.

права, но всѣ жители, угрожаемые закономъ въ ихъ драгоценнѣйшихъ интересахъ, рѣшили сопротивляться. Кто былъ виновникомъ возникшаго легальнаго террора? Очевидно, тѣ, кому было невыгодно *droit de marché*, т. е. землевладѣльцы. Кто имъ помогаетъ? Очевидно, тѣ, кто находилъ для себя возможнымъ пользоваться преслѣдованіями прежнихъ съемщиковъ т. е. новые арендаторы. На тѣхъ и другихъ и должна была обрушиться народная месть.—По свидѣтельству Vion'a, G\*\*\* и др. до гоненій Людовика XIV въ Пикардіи было совершенно спокойно. Аграрныя преступленія, на которыя указывалъ первый эдиктъ, бывали, но лишь въ видѣ исключенія.—*Гоненія разбудили народныя страсти* и на законодательный терроръ населеніе отвѣтило встрѣчнымъ терроромъ и, повторяю, въ теченіи 100 слишкомъ лѣтъ Пикардія находилась въ состояніи самой невѣроятной соціальной борьбы.—«*Le droit de marché, по выраженію G\*\*\* 1), réveillé de sa quiétude de douze siècles aux éclats de plus en plus menaçants de la foudre gouvernementale, fit aussitôt face au danger et à l'orage*».—

Всякій, кто осмѣливался слѣдовать правительственнымъ распоряженіямъ и нарушалъ обычай, немедленно испытывалъ на себѣ весь ужасъ мести окрестнаго населенія. Его имущество подвергалось огню и опустошенію. Деревья оказывались сломанными, орудія—негодными къ употребленію, скоть—застрѣленнымъ, жатва—уничтоженной, вытопанной или сожженной. Фермы горѣли, а сами нарушители были убиваемы. Во время богослуженія въ церковь Villers—Guislain входитъ съ ружьемъ въ рукахъ изгнанный съемщикъ, приближается къ своему преемнику, убиваетъ его наповаль и свободно выходитъ изъ церкви. При разслѣдованіи 200 свидѣтелей показали, что ничего не видѣли.—Священникъ въ Dompièrre, отказавшій съемщикамъ на церковной землѣ, былъ найденъ убитымъ у порога церкви. Имя убійцы, бывшее на устахъ всѣхъ,

---

1) Op. cit.—p. 27.

не было произнесено передъ властями. — Я никогда не кончилъ бы, еслибы пожелалъ привести здѣсь тотъ огромный запасъ фактовъ, который сообщается въ этомъ направленіи изслѣдователями. — Въ одномъ мѣстѣ пуля мстителя настигаетъ жертву черезъ окно. Въ другомъ — замаскированные люди врываются въ домъ, нападаютъ въ дорогѣ, въ лѣсу — и, конечно, на мѣстѣ кладутъ того, кого ищутъ. Безпрерывные пожары уничтожаютъ тамъ и здѣсь то жатву, то усадьбу, то все имущество. — Солидарность населенія, сплоченность его въ борьбѣ за обычай, достигаютъ невѣроятныхъ размѣровъ. Въ одномъ случаѣ вся деревня Follie въ полномъ составѣ отказывается подписать въ качествѣ понятыхъ протоколъ слѣдствія по аграрному преступленію. — Въ другомъ — община дѣлаетъ постановленіе женить наиболѣе зажиточнаго изъ своей среды на вдовѣ повѣшаннаго за аграрное убійство для поддержанія семьи послѣдняго сейчасъ послѣ его казни. Приговоръ немедленно приводится въ исполненіе и молодые щедро одаряются общиной.

Эта энергія жителей встрѣчала не менѣе сильное противодѣйствіе судебной власти. Цѣлая масса обвинительныхъ приговоровъ свидѣтельствуетъ о томъ, что королевскіе эдикты по большей части примѣнялись во всей ихъ строгости. — 17 Ноября 1727 всѣ жители цѣлой деревни приговорены къ удвоенію величины ихъ платежей за угрозы новому фермеру. 28 Августа 1728 къ ссылке въ колоніи приговорены двѣ семьи за самовольное продолженіе обработки фермы. 29 Марта 1729 — аналогичный приговоръ надъ вдовой фермера за то-же. 6 Августа 1729 аналогичный приговоръ противъ одной семьи за нанесеніе ранъ лошадямъ новаго фермера. Въ тотъ-же день приговорены къ галерамъ на 3 года два свидѣтеля за оговоръ новаго фермера въ желаніи ихъ подкупить. 24 Апрѣля 1733 приговорена цѣлая семья къ ссылке въ колоніи за желаніе продолжать обработку фермы. 24 Августа 1734 года аналогичный приговоръ противъ одной семьи за порчу и присвоеніе нѣсколькихъ орудій. 23 Іюля 1757 приговорены 13 работниковъ фермы къ разнымъ наказаніямъ, а нѣкоторые изъ нихъ

къ галерамъ за присвоеніе корма для скота и порчу орудій. — Въ рукахъ Lefort'a находилась весьма интересная рукопись просьбы на имя короля, переданной провинціальному интенданту нѣкоего *sieur de Monstrelet*. Этотъ *Monstrelet* жаловался на своихъ бывшихъ съемщиковъ, причинявшихъ ему всяческія безпокойства и убытки послѣ того, какъ онъ, изгнавши ихъ, началъ заниматься хозяйствомъ самъ. вмѣстѣ съ своими родственниками и многими жителями *Pozière* они угрожали его работникамъ, убивали скоть, уничтожали жатвы, разграбляли его амбары съ хлѣбомъ, поджигали, стрѣляли по ночамъ въ его слугъ и скоть. Вслѣдствіе этой просьбы всѣ жители *Pozière* были приговорены къ уплатѣ *Monstrelet* двухгодичной арендной платы за его земли, *не занимаясь хлѣбопашествомъ на нихъ* и къ работѣ у него въ качествѣ простыхъ рабочихъ. Отвѣтственность за уплату арендныхъ денегъ возложена на четырехъ наиболѣе зажиточныхъ жителей.

Нельзя, кажется, было пожаловаться на недостатокъ крутыхъ мѣръ. Едва-ли можетъ быть что нибудь рѣшительнѣе этого примѣненія невѣроятныхъ по своей строгости эдиктовъ. Или огромное денежное взысканіе, или ссылка въ колоніи — одно изъ двухъ непремѣнно грозило аграрному преступнику. Ссылали не только за убійства или поджоги, но за нанесеніе ранъ лошади, за порчу орудій, даже за *желаніе* только продолжать обработку фермы. Послѣдній приговоръ, очевидно, шелъ даже гораздо дальше закона, ибо по эдикту 1724 г. за самовольное продолженіе обработки участка ссылка полагалась лишь по истеченіи двухлѣтняго срока, по снятіи двухъ жатвъ. —

Тѣмъ не менѣе желаемые результаты не достигались. Прежде всего слѣдуетъ замѣтить, что огромное большинство преступленій, и именно наиболѣе важныхъ, обыкновенно оставалось не раскрытымъ. Лишь второстепенные, совершаемые менѣе смѣлыми и ловкими людьми, лишь они одни доходили до суда. Въ одномъ только округѣ Перонны съ 1 Іюля 1775 г. до Марта 1776 было совершено 25 преступленій одно ужаснѣе другого, изъ которыхъ *ни одно* не было раскрыто.

Далѣ, сами суды бывали иногда терроризированы. Покушенія на жизнь судей, постановлявшихъ приговоры по аграрнымъ дѣламъ на основаніи эдиктовъ, были не рѣдки. Вотъ почему иногда разслѣдованіе дѣла не велось съ должной энергіей. Весьма вѣроятно, что, кромѣ страха, на судей оказывала давленіе непомѣрная жестокость наказаній при обвиненіи, благодаря чему дѣла кончались иногда въ пользу обвиняемыхъ <sup>1)</sup>. Во всякомъ же случаѣ это были исключенія, едва-ли сглаживавшія интенсивность примѣненія законодательныхъ мѣръ.—

Повторяю, желательные результаты не достигались. Что-же вышло изъ этого ряда эдиктовъ? Вотъ что.

1) *Droit de marché*, практиковавшееся до гоненій только на земляхъ буржуазіи, въ началѣ XVIII вѣка быстро утвердилось на земляхъ сеньоровъ и церквей.

2) Этого мало. Оно сдѣлало огромныя территоріальныя приобрѣтенія. При изданіи эдикта 1724 года было уже замѣ-

---

<sup>1)</sup> Вотъ весьма характерный рассказъ *Saubreuil'*я, повторенный *Lefort'*омъ (р. 32—34) и *G\*\*\** (р. 30), объ одномъ такомъ оправданіи.—Аббатъ прихода St-Eloi de Noyon въ Montdidier пожелалъ увеличить арендную плату на церковныхъ земляхъ. Фермеры отказались. Тогда онъ отказалъ имъ и заключилъ контрактъ съ нѣкимъ Dangest на гораздо болѣе выгодныхъ для себя условіяхъ. Контрактъ былъ подписанъ въ Апрѣль, а въ ночь съ 3 на 4 Іюня жерма Dangest'a сгорѣла, при чемъ мѣстные жители не оказали никакого содѣйствія къ прекращенію пожара. Dangest отказался и аббатъ принужденъ былъ отдать земли снова прежнимъ сьемщикамъ на прежнихъ условіяхъ.—Когда аббатомъ было назначено другое лице, дѣло снова было поднято. Новый аббатъ значительно увеличилъ арендную плату. Сьемщики снова отказались. Онъ вывѣсилъ въ публичныхъ мѣстахъ требуемыя закономъ объявленія объ отсутствіи арендаторовъ на церковныхъ земляхъ и о приглашеніи новыхъ. Когда истекъ уже двухлѣтній срокъ и никто не пожелалъ заключать съ нимъ контрактовъ, онъ обратился въ судъ съ требованіемъ назначить четырехъ наиболѣе зажиточныхъ жителей мѣстности для *обязательной* аренды земель. Судъ *отказалъ* ему въ этой просьбѣ, основанной на точномъ смыслѣ закона, мотивируя отказъ тѣмъ, что объявленіе было вывѣшено аббатомъ позднѣе указаннаго въ законѣ срока. На самомъ-же дѣлѣ объявленіе было вывѣшено за 2 года въ то время, когда закономъ требуется лишь 18 мѣсяцевъ.—Кромѣ этого аббатъ долженъ былъ уплатить судебныя издержки: «condamnons ledit abbé de St.Eloi aux dépens, sauf à lui à faire cultiver et exploiter ses terres par qui bon lui semblera et par qui il avisera bon être». (р. 35—37).

чено, что обычай раздвинулъ границы своей области со времени 1714 года, а при изданіи послѣднихъ эдиктовъ констатировано еще новое значительное распространеніе его со времени 1724 <sup>1)</sup>.

3) Но и этого мало. *Droit de marché* перестало быть исключительно фермерскимъ обычаемъ и появилось въ другихъ профессіяхъ.—Жнецы, молотники, пастухи, лѣсные сторожа и пр. и пр.—всѣ начали смотрѣть на свои должности, какъ на наслѣдственныя, а на всякое нарушеніе этого *наслѣдственнаго права на должность*, какъ на *dépointement*.

Если хозяинъ отъазывалъ рабочему, то ему было чрезвычайно трудно найти ему преемника. Онъ долженъ былъ выбирать такового изъ весьма ограниченнаго числа семействъ пастуховъ или сторожей и т. д. Никто другой не брался принять на себя такую специализированную извѣстными людьми должность, опасаясь быть убитымъ въ качествѣ *dépointeur*.—Послѣ замѣны одного пастуха другимъ въ Mesnil-Bruntel новый былъ убитъ ночью. Въ моментъ убійства при немъ были два его друга. Ни одинъ изъ нихъ не выдалъ убійцы <sup>2)</sup>.

Вотъ каковы были результаты тѣхъ законодательныхъ мѣръ, которыя имѣли своею цѣлью прямо противоположное.

Уничтожая всякія обязательныя отношенія между земледѣльцами и землевладѣльцами, которыя были остатками феодальнаго режима, революція, считая такимъ остаткомъ и *droit de marché*, не могла относиться къ нему дружелюбно <sup>3)</sup>. Во времена имперіи въ 1810 г. коммиссія, работавшая надъ составленіемъ *code rurale*, представила свои соображенія о вредѣ этого института и проэктъ мѣръ къ его уничтоженію. Суть этого проэкта заключалась въ восстановленіи законодательства Людовика XIV.

---

<sup>1)</sup> По словамъ *procureur général*, *le droit de marché* tranchit les frontières et s'étend dans le surplus des élections de Péronne, de Montdidier, St-Quentin, dans celles d' Amien. d' Abbeville et de Doullons et dans une partie des élections de Noyon et de Beauvais, dépendant de la généralité de Paris. (G\*\*\* p. 31).

<sup>2)</sup> Исторію этой борьбы см. G\*\*\* op. cit. p. 27—32, *Lefort*—le dr. d. m.—p. 34—39, *Saudbreuil*. *Vion* passim.

<sup>3)</sup> Сравн. га. II § 8.

Онъ, однако, не былъ принятъ. Обычай продолжалъ существовать и даже обогатился двумя новыми правами, практикуемыми съемщиками Пикардii и понынѣ <sup>1)</sup>: предпочтительнымъ правомъ фермера покупки своего участка въ собственность въ случаѣ его продажи и *droit de famille*—предпочтительнымъ правомъ покупки родственниками *droit de marché* у фермера, если онъ желаетъ его продать <sup>2)</sup>. Объ обоихъ мы говорили уже выше.

Такимъ образомъ, переживши величайшія гоненія и преслѣдованія, обычай остался въ этомъ видѣ до сихъ поръ, давая міру блестящій образецъ того, что путь избранный Людовикомъ XIV для борьбы съ вѣковымъ тяготѣніемъ земледѣльческаго населенія къ землѣ, достигъ результатовъ діаметрально противоположныхъ.—«Et cependant, le *droit de marché* subsiste encoire!» восклицаетъ Vion, оканчивая исторію этого обычая <sup>3)</sup>.

### § 3. Оцѣнка обычая.—Его исчезновеніе.

Ознакомившись на предъидущихъ страницахъ съ существенными чертами *droit de marché* и его прошлымъ, крайне интереснымъ для исторіи аграрныхъ отношеній, перейдемъ къ той оцѣнкѣ этаго рѣдкаго, имѣющаго мало себѣ подобныхъ обычая, которую даютъ ему мѣстные изслѣдователи.

Его, такъ сказать, «полиція», его невѣроятная, почти дикая, по выраженію G\*\*\*, энергія, съ которой онъ защищался и продолжаетъ защищаться въ борьбѣ за свое существованіе, эта масса самыхъ жестокихъ преступленій, служившихъ ему для этого средствомъ—наконецъ, давленіе, оказываемое имъ

---

<sup>1)</sup> Говоря объ усиліяхъ землевладѣльцевъ во время революціи къ уничтоженію *droit de marché*, Vion восклицаетъ: „вѣдь это такая легкая и выгодная спекуляція—продать дорого свободную землю, купленную дешево потому, что на ней лежалъ сервитутъ!“ (Op. cit. p. 19).

<sup>2)</sup> G\*\*\*—Op. cit. p. 32—40; Lefort—op. cit. p. 49—51.

<sup>3)</sup> Op. cit. p. 19.

на собственниковъ въ смыслѣ нѣкотораго умаленія ихъ права распоряженія своимъ имуществомъ — все это, конечно, создало ему массу враговъ. По мнѣнію ихъ, *droit de marché* есть грубый остатокъ среднихъ вѣковъ, идущій въ разрѣзъ съ современными воззрѣніями на собственность и ежеминутно угрожающій общественной безопасности. По выраженію Saubrepil'я *le droit de marché* прежде всего — дитя насилія, способъ проявленія жадности фермеровъ. — Весьма часто оно появляется внезапно тамъ, гдѣ его прежде не было (*proles sine matre creata*), и крѣпко пускаетъ корни, какъ сорная трава при открытіи весны <sup>1)</sup>. — Baudrillart приходитъ въ ужасъ по поводу существованія до нашего времени этого обычая. «Невозможно убѣдить себя въ томъ, что не во снѣ, а на яву (*on croit rêver*) видишь всѣ эти отвратительные (*odieux*) факты и слышишь всѣ эти дерзкія и нелѣпыя претензіи» <sup>2)</sup>!

Знакомясь, далѣе, съ аргументаціей этой категоріи изслѣдователей, нельзя не замѣтить, что она крайне не глубока и тяготеетъ исключительно къ одному пункту — къ стѣсненію права собственности землевладѣльцевъ.

1) Переменная фермера связана для послѣдняго съ уплатой нѣкоторой суммы (*indemnité*) фермеру за его *droit de marché*. Поэтому переменна эта *фактически* случается чрезвычайно рѣдко. Фермеръ часто остается на своемъ мѣстѣ даже тогда, когда собственникъ этого и не желалъ-бы.

2) При продажѣ фермеромъ своего права другому лицу роль землевладѣльца весьма пассивна. Его простаго нежеланія имѣть своимъ фермеромъ покупателя не дѣлаетъ еще сдѣлки недѣйствительной съ точки зрѣнія обычая. Онъ долженъ представить *серьезные мотивы* для отказа въ своемъ согласіи на сдѣлку, чтобы не получить названія *dépointeur*.

3) Фермеръ имѣетъ предпочтительное право покупки своего участка. Продажа собственникомъ своей земли другому лицу,

<sup>1)</sup> Op. cit. p. 20.

<sup>2)</sup> Op. cit. p. 16.

не обрабатывающему ея, есть уже въ глазахъ мѣснаго населенія до нѣкоторой степени проступокъ, граничащій съ *dépointement*.

4) Всякое увеличеніе землевладѣльцемъ арендной платы есть *dépointement*, если не соединяется съ выплатой фермеру *indemnité* и, слѣдовательно, не всегда возможно и теряетъ для него значительную долю своей выгоды.

5) Цѣны земель, на которыхъ установлено *droit de marché*, гораздо меньше цѣнъ земель свободныхъ отъ этого права. Разность должна, очевидно, равняться цѣнѣ права фермера. *Dominium plenum* раздѣлена на *dominium directum* и *dominium utile*, изъ которыхъ каждое находится въ рукахъ особаго лица. Покупатель права собственности на такой участокъ покупаетъ, очевидно, лишь *dominium directum*. Для того, чтобы ему сдѣлаться дѣйствительнымъ полнымъ собственникомъ земли съ правомъ свободного его распоряженія, онъ долженъ купить еще у фермера его *dominium utile*. Затѣмъ необходимо, конечно, чтобы сумма этихъ платежей обоимъ продавцамъ (собственнику и фермеру) не превышала существующихъ цѣнъ на земли свободныя.

Сказаннымъ, мнѣ кажется, вполне исчерпывается то до нѣкоторой степени несвободное положеніе собственника, въ которое его ставитъ *droit de marché* и которое составляетъ единственный аргументъ противъ этого обычая его противниковъ <sup>1)</sup>.

«Собственность—раба, *le droit de marché* — его тиранъ!» восклицаетъ *Saubreuil* (*op. cit. p. 21*).

Нельзя не замѣтить полной односторонности этихъ доводовъ. Совершенно ясно, что исходный пунктъ ихъ—интересъ одного класса собственниковъ—и только онъ одинъ. Мы не встрѣчаемся въ нихъ ни съ экономической, ни съ соціальной оцѣнкой вліянія даннаго обычая на благосостояніе и характеръ населенія Пикардіи.

<sup>1)</sup> Изложеніе этихъ мыслей можно найти у *Père*—*Op. cit. p. 182*.—Затѣмъ сюда относятся *Saubreuil*, *Baudrillart*, отчасти *Lefort* въ его „*Droit de marché*“ и друг.—Подобныя мысли встрѣчаются отчасти и у G\*\*\*.

Неизмѣримо обстоятельнаѣе и разнообразнаѣе доводы изслѣдователей, болѣе объективное отношеніе которыхъ позволило имъ признать за *droit de marché* весьма вѣскія достоинства, несмотря на всѣ ужасы и внѣшнія неудобства, которые, по видимому, сопровождаютъ этотъ обычай <sup>1)</sup>. Перейдемъ къ нимъ.

„Qui n'entend qu'une cloche, n'entend qu'un son“ <sup>2)</sup>— такъ начинается Vion свою брошюру. О *droit de marché* существуютъ въ литературѣ по большей части только пристрастные отзывы. Нужно выслушать обѣ стороны.

Вглядываясь въ окружающую жизнь, продолжаетъ авторъ, мы дѣйствительно замѣчаемъ, что цѣны земель, обремененныхъ сервитутомъ, на треть или на четверть меньше цѣнъ земель свободныхъ. Теряетъ ли отъ этого собственникъ? Вотъ вопросъ. Если фермеръ захватилъ свое право, сдѣлался совладѣльцемъ его, какъ узурпаторъ, если тотъ купилъ землю свободно, а продавать ее долженъ стѣсненною обычаемъ, то *droit de marché* есть воровство.—Но если собственникъ купилъ землю, зная, что на ней существуютъ уже права фермеровъ, если, благодаря этому, онъ самъ заплатилъ за нее лишь двѣ трети ея цѣны, то что-же онъ теряетъ, и продавая ее съ такой-же уступкой? Далѣе, если разсматривать арендную плату, какъ прибыль на капиталъ, затраченный собственникомъ на покупку земли, то что теряетъ въ этомъ случаѣ собственникъ, если и платежи его фермеровъ не превышаютъ  $\frac{2}{3}$  или  $\frac{3}{4}$  платежей на земляхъ свободныхъ <sup>3)</sup>? Къ этой аргументаціи присоединяется и Pègre <sup>4)</sup>.

Дѣло, очевидно, стоитъ такъ. Землю покупаетъ не одно лицо, а два—порознь—собственникъ и фермеръ. Каждый изъ нихъ платитъ только за свою часть права на эту землю. При

---

<sup>1)</sup> Сюда относится Vion, G\*\*\*, Pègre, отчасти Lefort (въ его Histoire... etc) и друг.

<sup>2)</sup> „Кто слышитъ одинъ колоколь, — слышитъ только одинъ звонъ“ — Op. cit. p. 3.

<sup>3)</sup> Op. cit. p. 3—4.

<sup>4)</sup> Op. cit. p. 183.

продажѣ первый, *признавая право второго*, получить, очевидно, *меньше*, чѣмъ онъ получилъ бы, если бы земля была свободна<sup>1)</sup>. Но онъ не получитъ ни въ какомъ случаѣ меньше того, что онъ самъ заплатилъ за ту-же землю при покупкѣ. Если-же онъ не признаетъ права второго и не побоится совершить *dépoignement*, то получить, очевидно, больше чѣмъ если-бы призналъ, но больше именно на ту сумму, которую заплатилъ фермеръ при покупкѣ своего *droit de marché*. Другими словами, пользуясь отсутствіемъ законной охраны правъ послѣдняго, онъ захватитъ въ свою пользу эту часть его состоянія.

Слѣдуетъ при этомъ замѣтить, что арендные и покупные цѣны на земли въ области господства обычая колеблются про-

---

<sup>1)</sup> У Vion'a встрѣчаются два безхитростные разсказа, до такой степени характерные и проливающие такой яркій свѣтъ на отношенія при мирномъ состояніи обычая, что я рѣшаюсь ихъ привести цѣликомъ.—Я уже упомянулъ, что Vion—самъ фермеръ и сынъ фермера.—„M. Felix Lemercier, извѣстный торговецъ въ округѣ Перонны, имѣлъ въ Rosuilly, моей родной деревнѣ, участокъ земли, находившійся въ арендѣ у моего отца. Право аренды мой отецъ купилъ за 200 fr. за *retier* (600 fr. за гектаръ). Lemercier объявилъ землю въ продажу и мой отецъ, предложившій 500 fr., получилъ предпочтеніе передъ со-сѣдомъ, предлагавшимъ 700. Мой отецъ объяснилъ и собственникъ это понялъ, что, присоединя къ этимъ 500 fr. тѣ 200, которые были заплачены прежнему фермеру, образовывалась для моего отца цѣна свободной земли—700 fr.“—(р. 6). „По смерти М. Hangard, нотариуса въ Пероннѣ, представитель его наследниковъ М. Marchandise предложилъ мнѣ купить тотъ участокъ ихъ земли, который находился у меня въ арендѣ. Онъ просилъ за него такую цѣну, которой онъ стоилъ-бы, если-бы былъ свободенъ. Я не соглашался, основываясь на слѣдующемъ. Я купилъ *droit de marché* на него отъ М. E. Gramé, земледѣльца въ Malassise. Мать послѣдняго должна была во времена первой имперіи продать большую часть своего состоянія для того, чтобы избавить сына отъ военной службы. Она-бы могла продать все право собственности сосѣду, который сталъ-бы обрабатывать его самъ. Но всякій знаетъ, какія страданія испытываетъ крестьянинъ, если видитъ, что чужой плугъ начинаетъ пахать его землю. Она согласилась получить меньше, лишь-бы оставить за собой право *пользованія* землей. Она осталась фермершей съ *droit de marché* на томъ клочкѣ, который принадлежалъ ей одной. Съ тѣхъ поръ она и ея сынъ платили арендную плату соответственно покупной суммѣ, полученной ею отъ покупателя.—Я разсказалъ все это М. Marchandise. Онъ провѣрилъ справедливость моихъ словъ и съ согласія своихъ сонаследниковъ отдалъ мнѣ по 2,300 fr. гектаръ ту землю, которую онъ могъ-бы продать дороже другому и которую я самъ купилъ бы за 3,000 fr., если-бы она была свободна“ (р. 7—8).

порціонально колебанію таковихъ же цѣнъ на земляхъ свободныхъ, соблюдая только при этомъ упомянутую разницу.

Сказанными соображеніями распатываются въ своей существенной части доводы противниковъ. Нельзя не согласиться съ тѣмъ, что право предпочтительной покупки, сравнительно низкія арендныя и покупныя цѣны на земли вовсе не такъ невыгодны для пикардійскихъ землевладѣльцевъ, какъ это стараются выставить нѣкоторые изслѣдователи и какъ это можетъ показаться съ перваго взгляда. Являясь первымъ покупщикомъ, фермеръ въ сущности платитъ то-же, что и всякій другой, а землевладѣлецъ получаетъ меньше за то, за что самъ заплатилъ настолько-же меньше. Этотъ главный пунктъ обвиненія обычая, такимъ образомъ, долженъ пасть. Остается, слѣдовательно, только тотъ пунктъ, который сводится къ сравнительно слабой роли собственника въ выборѣ личности фермера. — Нѣкоторой пассивности этой роли никто не отрицаетъ. Посмотримъ, однако, какой противовѣсъ этому неудобству для землевладѣльцевъ представляетъ *droit de marché* въ своихъ экономическихъ преимуществахъ.

По единогласному свидѣтельству всѣхъ указанныхъ выше изслѣдователей, къ которымъ въ этомъ случаѣ присоединяется даже открытый врагъ обычая—Baudrillart, экономическія послѣдствія его должны быть поставлены весьма высоко <sup>1)</sup>. — Мы уже знаемъ, что арендные контракты въ Пикардіи заключаются лишь на 9 лѣтъ и поэтому не могутъ быть признаны долгосрочными. Но мы знаемъ также, что при господствѣ *droit de marché* срокъ контракта вовсе не играетъ той роли, какую онъ играетъ безъ этого обычая. Контрактъ возобновляется обыкновенно съ однимъ и тѣмъ-же фермеромъ. Противный случай, сопряженный съ уплатой послѣднему *indemnité*, встрѣчается лишь въ видѣ исключенія. Вотъ почему этотъ обычай обращаетъ на практикѣ сравнительно краткосрочный съемъ земли въ безсрочный и даже наследственный. Отсюда понятно,

---

<sup>1)</sup> Père op. cit. p. 181—2, Baudrillart—op. cit. 63, Vion—op. cit. p. 27, Lefort—Histoire... etc. p. 257. G\*\*\*—op. cit. p. 19—pass m.

какое вліяніе долженъ онъ оказывать на земледѣльческую производительность. Крестьянинъ смотритъ на арендуемую землю приблизительно такъ же, какъ на собственность, и обращается съ ней, по весьма остроумному старому выраженію Thaer'a, какъ съ женой, а не какъ съ любовницей, охраняетъ ее, берегаетъ ея производительныя силы, дѣлаетъ все возможное для ихъ увеличенія, словомъ, хозяйничаетъ по непереводимому французскому выраженію *en bon père de famille*.

Но это не все. Мало имѣть *желаніе* рационально хозяйничать, дѣлать нужныя затраты. Нужно имѣть къ этому *возможность*. *Droit de marché* даетъ и это, потому что ежегодные платежи собственнику при этой формѣ аренды сравнительно гораздо меньше, чѣмъ на фермахъ, лишенныхъ этого права. У земледѣльца, слѣдовательно, остается гораздо бѣльшая часть доходовъ, и онъ получаетъ бѣльшую *возможность* при *желаніи* дѣлать въ хозяйствѣ производительныя затраты. Указываютъ на *intrade*, какъ на тормазъ къ дѣйствительному проявленію благоприятныхъ послѣдствій этого режима. Подробнѣе мы остановимся на этомъ вопросѣ въ другомъ мѣстѣ. Замѣтимъ лишь, что справедливость этого упрска не противорѣчитъ всему сказанному. *Intrade* подъ разными наименованіями существуетъ вездѣ при вѣчно-наслѣдственномъ наймѣ. Это не мѣшаетъ, однако, пользоваться сравнительно высокимъ благосостояніемъ всѣмъ тѣмъ мѣстностямъ, гдѣ господствуетъ этотъ видъ аграрныхъ отношеній.

По этимъ причинамъ земледѣліе въ Пикардіи стоитъ на болѣе высокой ступени именно тамъ, гдѣ существуетъ *droit de marché*. По словамъ *Pèe'a*,— «съ точки зрѣнія культуры земли этотъ обычай представляетъ весьма видныя преимущества. Онъ привязываетъ фермера къ землѣ; послѣдній не боится того, что будетъ дѣлать улучшенія для другого <sup>1)</sup>». По замѣчанію G\*\*\*, аккуратность въ уплатѣ арендныхъ денегъ мирила зем-

---

<sup>1)</sup> loc. cit.

левладѣльцевъ съ неудобствами для нихъ этого обычая <sup>1)</sup>. По словамъ Lefort'a, «благодаря этому контракту (*le droit de marché*) земли воздѣлываются восхитительно» <sup>2)</sup> и т. д. Всѣ указанные изслѣдователи высказываютъ совершенно согласно убѣжденіе, что данный обычай *есть именно причина сравнительно высокой земледѣльческой производительности области* <sup>3)</sup>.

Но кромѣ этихъ экономическихъ благопріятныхъ послѣдствій *le droit de marché* несетъ за собой еще одинъ родъ вліяній, заслуживающихъ самаго серьезнаго къ себѣ отношенія. Это—его вліянія на самый *характеръ* населенія.

Еще во времена рабства и крѣпостнаго состоянія *le droit de marché*, являясь почти организованнымъ учрежденіемъ, доставляя фермеру нѣкоторыя права собственности на землю, способствовало къ развитію въ крестьянахъ нѣкоторой самостоятельности и независимости. По словамъ G\*\*\*, <sup>4)</sup> сеньоры духовные и свѣтскіе видѣли себя вынужденными давать своимъ земледѣльцамъ нѣкоторую свободу, быть болѣе справедливыми и менѣе деспотичными. «Крестьянинъ, опираясь на тайную силу *droit de marché*, давалъ отпоръ всякому несправедливому дѣйствию, каждому неосновательному требованію, каждой жестокой выдумкѣ (*fantaisie*). Онъ сохранилъ въ теченіи долгихъ вѣковъ порабощенія деревни себѣ извѣстную свободу дѣствий и слова» <sup>5)</sup>. Благодаря этому въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ существовалъ этотъ обычай, царило сравнительное благополучіе, сравнительное благосостояніе, а это въ свою очередь вліяло на смягченіе нравовъ и на развитіе населенія.

Въ непосредственной связи съ предъидущимъ находится, далѣе, и то обстоятельство, что населеніе Пикардіи было всегда

<sup>1)</sup> loc. cit.

<sup>2)</sup> loc. cit.

<sup>3)</sup> Фермеръ Vion заявляетъ категорично, что уничтоженіе обычая вредно отозвалось-бы на земледѣліи. *Le droit de marché* даетъ крестьянину время и возможность испытывать такія улучшенія, за которыя не можетъ взятъ срочный фермеръ, имѣющій въ рукахъ девятилѣтній контрактъ (l. c.).

<sup>4)</sup> Op. cit.—весьма интересныя объ этомъ стр. 18—20.

<sup>5)</sup> Ibid.

въ сторонѣ отъ всевозможныхъ народныхъ волненій, имѣвшихъ мѣсто во Франціи. G\*\*\* приводитъ три факта въ доказательство этого положенія. — Возстаніе крестьянъ подъ именемъ *partoureaux*, имѣвшее мѣсто повсюду во Франціи во время плѣна Людовика Св., не распространилось только на тѣ мѣста, гдѣ господствовало *droit de marché*. — Такое-же явленіе повторилось и тогда, когда послѣ трактата въ *Bretigny* въ 1360 г. масса солдатъ и разоренныхъ крестьянъ разбрелись по странѣ и наводили ужасъ своими разбоями. Эти шайки не появлялись даже въ этихъ мѣстностяхъ. Наконецъ, и религіозныя войны не коснулись ихъ. — Мирное, спокойное, сравнительно обезпеченное населеніе улучшало свое хозяйство и богатѣло до тѣхъ поръ, пока не нарушали именно того устоя, который доставлялъ ему землю, а слѣдовательно и возможность къ созданію себѣ мирной, обезпеченной жизни. Но разъ его нарушали, въ этомъ безобидномъ Пикардійцѣ просыпалась невѣроятная энергія и онъ сумѣлъ отстоять свой драгоцѣнный обычай.

Едва-ли что-нибудь еще остается прибавить ко всему сказанному и едва-ли остается сомнѣніе въ томъ, что эти великія экономическія и соціальныя послѣдствія *droit de marché* должны быть предпочтены уничтоженію нѣкоторыхъ неудобствъ съ римской точки зрѣнія на собственность.

Наконецъ, переходя къ прочности изслѣдуемаго обычая въ настоящую минуту и возможному предугадыванію его судьбы въ ближайшемъ будущемъ, слѣдуетъ замѣтить, что большинство изслѣдователей даннаго вопроса согласны между собой въ томъ, что онъ быстро уничтожается и что не особенно далеко то время, когда *droit de marché* сдѣлается лишь достояніемъ исторіи. По сообщенію *Père'a*, кантоны *d'Albert*, *Bray*, *Comble* и *Roisel* его уже не знаютъ, или почти не знаютъ. Аналогичное право пастуховъ прекратилось еще въ первомъ десятилѣтіи текущаго вѣка <sup>1)</sup>. Замѣчаніе это интересно въ высокой степени. Какія же въ самомъ дѣлѣ причины могутъ оказывать

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 180—181.

вліяніе въ этомъ направленіи на тотъ обычай, который пережилъ феодализмъ, гоненія конца XVII и всего XVIII в., неблагоприятные для него взгляды революціи? Казалось-бы, что это сила, настолько окрѣпшая въ теченіи всей своей многолѣтней жизни и въ страшной борьбѣ за существованіе, что нѣтъ той другой силы, которая могла-бы ее сломить.

Главными причинами <sup>1)</sup> указаннаго процесса наши изслѣдователи признають слѣдующія три:

1) выкупъ *droit de marché* у сѣмщиковъ собственниками, изъ которыхъ многіе, тяготясь этимъ обычаемъ и боясь, или не желая, сдѣлаться *dépointeurs*, выплачиваютъ первымъ цѣну ихъ права, покупаютъ его у нихъ и тѣмъ получаютъ возможность свободнаго распоряженія своей собственностью;

2) паденіе трехпольнаго хозяйства, переходъ къ болѣе интенсивнымъ его системамъ и, главнымъ образомъ, распространеніе культуры промышленныхъ растений; компаніи и общества, покупающія земли для фабрикъ и заводовъ, для распространенія этой культуры дѣйствуютъ гораздо самостоятельнѣе, чѣмъ мѣстные землевладѣльцы, и не стѣсняются мѣстнымъ обычаемъ;

3) наконецъ, выкупъ сѣмщиками права собственности на арендуемые ими участки у тѣхъ, кому послѣднее принадлежить.

Первая причина (выкупъ землевладѣльцами правъ фермеровъ) не представляется особенно распространенной. Она существовала всегда, но никогда не могла быть рѣшающимъ моментомъ въ исторіи обычая.

Вторая представляется нѣсколько неясной. Если здѣсь дѣло идетъ о томъ, что *droit de marché* не можетъ существовать рядомъ съ улучшенными приемами земледѣлія, съ плодоперемѣнной системой, то утвержденіе это фактически невѣрно <sup>2)</sup>. Аналогичныя данному праву фермеровъ аграрныя отношенія продолжаютъ существовать тамъ, гдѣ давно исчезло трехполье—

<sup>1)</sup> G\*\*\*—op. cit p. 43—46; Lefort—Dr. de mar.—p 52—53; Père—op. cit. p. 183.

<sup>2)</sup> Op. cit p. 64.

въ Голландіи, Португаліи, Италіи и даже по сосѣдству съ Пикардией—въ Бретани. Поэтому такое утверженіе было-бы голословнымъ. Если-же здѣсь все дѣло заключается въ томъ, что предприниматели основывающихся въ Пикардіи фабрикъ и заводовъ просто не признаютъ обычая и не выплачиваютъ съемщикамъ *indemnité*, то представляется неяснымъ, почему-же въ качествѣ *dépointeurs* съ ихъ имуществомъ не поступаютъ такъ-же, какъ поступаютъ въ такихъ случаяхъ съ имуществомъ землевладѣльцевъ. Сила обычая и энергія мѣстныхъ жителей ничуть не ослабѣли. Многія изъ приведенныхъ выше аграрныхъ преступленій относятся къ новѣйшему времени. По мнѣнію того-же *Lefort'a*, уничтожить *droit de marché* законодательнымъ порядкомъ даже теперь невозможно, — нужно перевоспитать міровоззрѣніе всего населенія <sup>1)</sup>).

По этимъ соображеніямъ едва-ли возможно признать вторую изъ указанныхъ причинъ паденія обычая могущею оказывать серьезное вліяніе въ данномъ процессѣ. По всей вѣроятности, роль ея ограничивается простымъ выкупомъ права фермеровъ. Но такъ какъ ни у одного изъ приведенныхъ писателей нѣтъ такого категоричнаго утверженія, то, надо думать, случаи эти и не бывають особенно часты. Наконецъ, весьма замѣчательно и то, что объ этой второй причинѣ вовсе не упоминаетъ G\*\*\*—наиболѣе выдающійся писатель по данному вопросу.

Такимъ образомъ остается *третья* причина, которую слѣдуетъ признать главнѣйшею, двигающею *droit de marché* къ уничтоженію. По словамъ G\*\*\*, выкупъ съемщиками права собственности на арендуемые ими участки есть *триумфъ принципа*, на которомъ основанъ обычай,—земля переходитъ въ руки тѣхъ, кто ее непосредственно обрабатываетъ. Эти выкупы имѣють мѣсто весьма часто, лишь только данный участокъ объявляется въ продажу. Основываясь на своемъ правѣ предпочтительной покупки и слѣдуя всеобщему стремленію кре-

---

<sup>1)</sup> Этотъ авторъ op. cit, p. 53, ограничивается напримѣръ голословнымъ увѣреніемъ, что съ паденіемъ трехпольнаго хозяйства должна пасть всякая ругина, къ которой относится и *droit de marché*.

стьянъ всѣхъ странъ къ приобрѣтенію земли въ собственность, фермеръ въ этомъ случаѣ почти всегда оставляетъ землю за собой и становится полнымъ ея собственникомъ.

Такимъ образомъ, было-бы весьма не точно говорить, что *droit de marché* погибаетъ. Оно не погибаетъ, а *достигаетъ своей цѣли*. Оно служитъ лишь переходной ступенью отъ временнаго пользованія чужой землей къ полной собственности на нее. Таково назначеніе всякаго вѣчно-наслѣдственнаго найма и приближающихся къ нему формъ аграрныхъ отношеній.— И вотъ для Пикардіи наступаетъ время, когда эта переходная ступень дастъ мѣсто болѣе высшей формѣ. *Le droit de marché* дало мѣстному населенію благосостояніе, развитіе, стремленіе къ движенію впередъ. Оно даетъ теперь возможность сдѣлать послѣдній шагъ—добыть земледѣльцу въ его полное распоряженіе свою землю. *Le droit de marché* исполнило свое назначеніе.

---

## Г Л А В А II.

### Le domaine congéable.

1) **Le Cerf**—Etude sur le domaine congéable, Paris, 1872; 2) **Girard**—Traité des usem. ruraux de Basse-Bretagne, Partie 1, Quimper, 1774; 3) **Le Guevel**—Commentaire sur l'usement de Rohan, Rennes, 1786; 4) **Aulanier**—Traité du domaine congéable, 2-e ed., St. Brieuç, 1847; 5) **De Courson**—Essai sur l'histoire... de la Bretagne Armoricaïne, Paris, 1840; 6) **Carré**—Introduction à l'étude des lois relatives aux domaines congéables et Commentaire de celle du 6 Août 1791, Rennes, 1822; 7) **Du Chatellier**—L'agriculture et les classes agricoles de la Bretagne, Paris, 1869; 8) **Prache**—Etude sur la condition juridique et économique des fermiers, Paris, 1882; 9) **Poullain-du-Parc**—Principes du droit français suivant les maximes de Bretagne, Rennes, 1767—9, t. III chap. VIII; 10) **Furic**—L'usement du domaine congéable de l'évêché et comté de Cornoailles, Rennes, 1664; 11) **A. Leymarie**—Histoire des paysans en France, Paris, 1849; 12) **Derom**—De l'usement de Rohan. Revue critique de législation et de jurisprudence, Paris, t. XXI, 1862; 13) **Doniol**—Histoire des classes rurales en France, Paris, 1857; 14) **Giraud**—Recherches historiques sur les coutumes de Bretagne. Revue de législation et de jurisprudence, t. XVII, 1843; 15) **Lobineau**—Histoire de Bretagne, à Paris, 1707, t. I. 16) **Le Quinio**—Elixir du régime féodal, autrement dit, domaine congéable en Bretagne, à Paris, Novembre, 1740; 17) **Benoiston de Chateauneuf et Villermé**—Rapport sur un voyage... en Bretagne—Mémoires de l'Académie des sciences morales et politiques, t. IV, 1844; 18) **Lefort**—Histoire des contrats... etc; 19) **Garsonnet**—Histoire des locations perpétuelles, Paris, 1879; 20) **Roche-le-Baillif**—Petit traité de l'antiquité et singularités de Bretagne Armorique, en laquelle se trouvent bains curants Lèpre, Padagre, Hydropisie, Paralysie, vlcères et autres maladies, 1577, Rennes.

#### § 1. Территоріальное распространение обычая.—Общія понятія.—Терминологія.

Обычай, носящій названіе *le domaine congéable* практикується въ Бретани. Въ до-революціонное время, когда границы

его были обширнѣе нынѣшнихъ, онъ простирался на *paus de Rohan, de la Cornouailles, de Bro-Erech*, на *évêchés Tréguier, Vannes, St-Brienc, Goëlle*, наконецъ на *Corlay, Crozon, Roher, Porhoët* и *Relesq*. Обычай каждой изъ этихъ территорій (кромя *Treguier* и *Goëlle*) признавалъ, что *всякіе* платежи за пользование землей *служатъ доказательствомъ существованія на ней domaine congéable и права собственности на нее того, кому эти платежи производятся*. Противное должно быть доказано. До такой степени господствовала здѣсь эта форма арендныхъ отношеній.

Въ настоящее время этотъ обычай продолжаетъ исключительно господствовать въ департаментахъ *Finistère* <sup>1)</sup>, *Morbihan* и *Côtes-du-Nord*, наполняющихъ собой весь полуостровъ Бретань. За предѣлами этой территоріи *le domaine congéable* не существуетъ болѣе. Не только во всей остальной Франціи, но даже въ сосѣднихъ департаментахъ—*Ne-et-Vilaine* и *Loire-Inférieure*—нѣтъ никакихъ слѣдовъ этого обычая.

*Le bail à domaine congéable* есть такой контрактъ, при которомъ, 1) собственникъ передаетъ фермеру въ пользование за извѣстную ежегодную плату участокъ земли, оставляя за собой право собственности на него и право прекратить это пользование по истеченіи извѣстнаго времени; 2) съемщикъ-же, получая этотъ участокъ для обработки, приобрѣтаетъ право собственности на все, находящееся на его поверхности <sup>2)</sup>, и право на вознагражденіе со стороны собственника земли за потерю этой собственности при окончаніи обязательственныхъ съ нимъ отношеній <sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> Слѣдуетъ предположить, что въ деп. *Finistère le domaine congéable* распространилось сравнительно въ недавнее время, такъ какъ въ княжествѣ *Léon et Daoulas*, въ предѣлахъ котораго находится этотъ департаментъ по свидѣтельству *Poullain du Parc*, писателя 60-хъ годовъ прошлаго вѣка (*Principes .. etc.* p. 36), обычая этого не существовало, въ чемъ, впрочемъ, легко убедиться изъ знакомства хотя съ однимъ *art. II de l'usage de Léon* (см. прил. III).

<sup>2)</sup> Кроме лесовъ, о которыхъ существуютъ особыя правила.

<sup>3)</sup> Опредѣленія *Baudouin'a*: «Le covenant est un contrat synallagmatique, par lequel le propriétaire d'un héritage, en retenant la propriété du fonds,

Такимъ образомъ *le domaine congéable* сходно съ *droit de marché*.

Здѣсь, какъ и тамъ, являются два собственника на одномъ и томъ-же участкѣ земли—землевладѣлецъ и съемщикъ. Въ Бретани, какъ и въ Пикардїи, при окончанїи срока аренды послѣдній получаетъ отъ перваго известную сумму въ видѣ вознагражденїя.—Но основанїя, по которымъ производится эта уплата, существенно различны въ этихъ двухъ провинціяхъ. Въ Пикардїи право съемщика на полученіе этой суммы обусловливается существованіемъ его *монополии* на заключеніе новаго контракта съ собственникомъ. Оно не находится въ зависимости отъ тѣхъ *дѣйствительныхъ* затратъ, которыя онъ произвелъ въ своемъ хозяйствѣ. Поэтому цѣна *droit de marché* всегда болѣе или менѣе одинакова, подвергаясь лишь рыночнымъ колебанїямъ сообразно колебанїямъ арендныхъ и продажныхъ цѣнъ на земли.—Иначе дѣло стоитъ въ Бретани.

По обычаю—*domaine congéable*—собственникъ распространяетъ свое право собственности *только на почву въ ея естественномъ состоянїи*, какъ выражается *Le Cerf*<sup>1)</sup>. Все-же, что находится *на* этой почвѣ, признается собственностью съемщика (постройки, улучшенїя, искусственные луга, орошенїя, не потребленное удобреніе, пни, плодовые деревья и проч.). Поэтому цѣна правъ съемщика здѣсь выражается *стоимостью тѣхъ затратъ, которыя онъ дѣйствительно произвелъ* на данномъ участкѣ. Если не всѣ затраты сдѣланы имъ самимъ, то, все равно, онъ *заплатилъ* своему предшественнику за то, что было сдѣлано до его вступленїя въ арендованіе участка<sup>2)</sup><sup>3)</sup>.

---

transporte les édifices et superficies moyennant une certaine rédevance avec faculté perpétuelle de congédier le preneur, en lui remboursant les améliorations». — Цитов. у Lefort. p. 262.—Книжки Baudouin-de-Maisonblanche'a (*Institutions convenancières, St. Briéux, 1776*), на которую ссылаются все писатели о *Domaine congéable*, къ сожалѣнїю, я не нашелъ ни въ Парижѣ, ни въ Германїи.

<sup>1)</sup> «Le propriétaire foncier ne conserve jamais que le sol, à l'état naturel». (*Etudes... etc. p., 21*).

<sup>2)</sup> См. Прилож. IV и II Usement de Rohan—art. I, usement de Cornoaille—Art. II.

<sup>3)</sup> *Prache*—*Etudes... p. 154, Le Cerf*—*ibid. Poullain d. Parc*.—Principes.

Этимъ правомъ собственности фермера на все, находящееся на поверхности земли, *domaine congéable* отличается весьма существенно отъ срочной аренды, не дающей съемщику никакого подобнаго права. По окончаніи срока послѣдней стороны расходятся безъ какихъ бы то ни было платежей другъ другу. Изъ сказаннаго уже выясняется, что рассматриваемый обычай значительно походить на вѣчно-наслѣдственный наемъ. Но далеко не этимъ однимъ. По словамъ Rgache'a <sup>1)</sup>, даже срокъ контракта не всегда бываетъ точно опредѣленъ. но въ то-же время никогда не бываетъ и краткосрочныхъ съемовъ (at will).—Далѣе, арендная плата при существованіи *domaine congéable* почти никогда не измѣняется и остается постоянною въ теченіи долгаго періода времени <sup>2)</sup>. Наконецъ, какъ мы увидимъ ниже, права съемщика въ Бретани наслѣдственны.—По всѣмъ этимъ признакамъ рассматриваемая форма аграрныхъ отношеній имѣетъ полное право стоять на ряду съ *beklem-regt*, *aforamento* и друг. На практикѣ при режимѣ *domaine congéable*, по словамъ весьма виднаго мѣстнаго излѣдователя Girard'a, перемѣны фермеровъ совершаются крайне рѣдко. Какъ и при *droit de marché, de facto* земля въ Бретани находится въ наслѣдственномъ пользованіи однихъ и тѣхъ же семействъ <sup>3)</sup> <sup>4)</sup>.

Прежде чѣмъ перейти къ описанію созданныхъ этимъ обычаемъ отношеній между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ необходимо остановиться немного на терминологіи, составляющей

---

p. 28. *De Courron*—Essai... etc p. 222—3. *Benoiston et Villermé*—Rapport... etc. p. 730—31.

<sup>1)</sup> *Etude*... etc. p. 154.

<sup>2)</sup> *Du Chatellier*—L'agriculture... etc. p. 22 (2<sup>o</sup>). 39.

<sup>3)</sup> «Tout indique, néanmoins, que le bail à domaine congéable a commencé par être une tenure d'une très longue durée, peut-être même une tenure perpétuelle (*Gassonnet*—Histoire... etc. p. 396).

<sup>4)</sup> «Je fais voir... qu'on ne devrait renvoyer, que les méchants et les paresseux. En effet, cet usage de *possessions amovibles* est universellement réprouvé par les gens sages. Ils ont constamment pensé qu'un peuple n'acquerrait jamais quelque force, et qu'il ne s'élèverait à quelque grandeur et à quelque consistance que par le moyen des propriétés fixes et héréditaires (*Traité*... p. XI).

спеціальную принадлежность вопроса. *Domaine congéable* имѣетъ свои техническіе термины, значительно облегчающіе изложеніе обычая и безъ знанія которыхъ весьма трудно понимать относящуюся сюда литературу <sup>1)</sup>).

Прежде всего обратимъ вниманіе на самое названіе обычая. *Domaine*—собственность, владѣніе—называется *congéable* потому, что фермеръ можетъ получить отъ собственника за известное вознагражденіе отказъ отъ аренды, называемый технически *congement*. По латыни *Le Guevel* по той-же причинѣ называетъ *domaine congéable* — *domanium migratorium*. Какъ синонимъ этого названія употребляется *bail en premier détachement* и *acconvenancement* или *bail à covenant franc* <sup>2)</sup>. Происхожденіе послѣдняго термина намъ сейчасъ будетъ совершенно ясно.

Собственникъ земли называется часто *foncier* (вм. *propriétaire foncier*). Собственникъ поверхности, фермеръ — *colon, domanier, superficiaire, convenancier* и *tenancier*.—Права первого именуются *fonds, foncialité* и *droits fonciers*. Права второго—*droits convenanciers* (такъ какъ они суть результатъ взаимнаго согласія сторонъ—*ex pacto convento*—(*Furic*); отсюда и третье французское названіе самой сдѣлки) *superficiels, superficiaires*, (такъ какъ они распространяются только на поверхность), *réparatoires* (такъ какъ они вознаграждаются собственникомъ) или чаще всего просто *édifices et superficies*. Вся совокупность движимаго и недвижимаго имущества данной формы называется *tenue, covenant, tenue convenancière*.—Наконецъ, словами *us, usemens, usences* именовались обычай, господствовавшіе въ небольшихъ территорияхъ (кантонахъ, графствахъ и проч.) въ отличіе отъ *coutumes*—обычаевъ, употреблявшихся въ цѣлой области (*Girard*).

---

<sup>1)</sup> *Le Cerf*.—op. cit.—p. 21, *Le Guevel*,—Commentaire... etc. p. 4, *Aulanier*—Traité... etc. p. 5., *Girard*—op. cit.—p. XI, 28, 30, 39, *Furic*—L'usage... etc. примѣч. къ art. II, *Lobineau*—Histoire... etc. p. 72.

<sup>2)</sup> *Lefort* приводитъ еще названіе—*baillée d'assurance*, котораго, впрочемъ, мнѣ не пришлось встрѣтить нигдѣ въ источникахъ.

Ознакомившись съ этими главными терминами, мы будемъ имѣть возможность въ послѣдующемъ употреблять необходимыя изъ нихъ, что значительно облегчитъ изложеніе.

## § 2. Мнѣнія о происхожденіи обычая. — Крестовые походы. — Ордоннансъ Генриха II.

Происхожденіе *domaine congéable*, какъ и *droit de marché*, вполне не изслѣдовано. Нѣтъ никакихъ положительныхъ данныхъ на то, чтобы категорично утверждать, что именно такія, а не другія причины повліяли на образованіе обычая. — Поэтому намъ предстоитъ лишь весьма коротко коснуться положенія этого вопроса въ литературѣ.

Все изслѣдователи согласны между собой въ томъ, что необходимость расчистокъ огромныхъ невоздѣланныхъ еще пространствъ земель вызвали необходимость льготныхъ условій для фермеровъ. Особенно настаиваетъ на этомъ *Du Chatellier* <sup>1)</sup>, сходясь въ этомъ случаѣ съ наиболѣе правдоподобнымъ объясненіемъ происхожденія *droit de marché*. — Что же касается до времени и до способовъ возникновенія обычая, то здѣсь существуетъ нѣсколько догадокъ.

*Roche le Baillif* — медикъ короля Генриха IV, приписываетъ основаніе *domaine congéable* Троянцамъ, пришедшимъ въ Бретань съ Энеемъ во главѣ <sup>2)</sup>. Намъ едва ли нужно останавливаться на этой оригинальной догадкѣ.

Извѣстный историкъ Бретани — *Lobineau* — возводитъ начало обычая къ X—XI вѣку, не объясняя, однако, ни мотивовъ своего мнѣнія, ни причинъ, по которымъ могъ имѣть мѣсто этотъ фактъ <sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> Op. cit. p. 19, 21, 38, 39.

<sup>2)</sup> «Et ce qui fait et fera penser la langue Armorique estre la Dardanienne mesme, est comme j'ay dit, qu'il se trouue en la carte de la terre sainte, grand nombre de lieux de la mesme nomination qu'ils font encor de ce jour par le Bretagne. Et leur domaine congéable, comme dit est, et duquel autrement ne scauent la cause» (*Petit traité ...* p. 170).

<sup>3)</sup> *Lobineau* op. cit. — p. 72. t. I.

Далѣе, существуетъ мнѣніе, что *domaine congéable* встрѣчалось въ Галліи уже во времена римскаго владычества—при Юлія Цезарѣ <sup>1)</sup>.—*Garsonnet* считаетъ это утвержденіе совершенно произвольнымъ. Кельтическое происхожденіе Галловъ и несомнѣнное господство у нихъ даннаго обычая въ XIII вѣкѣ *не* доказательство того, что онъ былъ у нихъ за 15—16 вѣковъ раньше.—Къ указанному мнѣнію примыкаетъ и *Girard* <sup>2)</sup>, по словамъ котораго, въ Дигестѣ находится фрагментъ контракта, относящагося къ 540 г., совершеннаго не въ далекѣ отъ Гауеансе. Въ силу этого акта были проданы *des édifices et superficies*, а *fonds* отдано на аренду на 25 лѣтъ.—Крестьяне, по его мнѣнію, получали небольшіе участки земель въ видѣ эмфитевза.

Развиваясь далѣе, это мнѣніе объ эмфитевтическомъ происхожденіи *domaine congéable* повторяется и варьируется цѣлой группой писателей <sup>3)</sup>. Эмфитевзъ распространился въ началѣ среднихъ вѣковъ во всей Франціи подѣ многоразличными формами—*main morte* въ Bourgogne и Franche-Comté, *bordelages* и *locateries perpétuelles* въ Nivernais, Bourbonnais, La Marche, Languedoc и Provence, *albergement* въ Dauphiné, *colonages héréditaires* въ Эльзасѣ, *domaine congéable* въ Бретани и проч. *Право собственности* сьемщика на *édifices et superficies* гарантировало собственнику земли исправное хозяйство колона, котораго онъ, однако-же, всегда по желанію могъ согнать и личная свобода котораго мало по малу замѣнялась несвободнымъ состояніемъ, зависимость отъ феодальнаго сеньора. Долгосрочность сьемки лишь способствовала этому процессу закрѣпощенія и потому была весьма выгодна

<sup>1)</sup> *Dufail*—Les plus solennels arrêts... etc de Bretagne. 1715. Цит. у *Carré* (*Introduction...* etc.—p. 18—notice), у *Garsonnet*—op. cit.—p. 31, и *Le Cerf*—op. cit.—p. 2.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 7 sqq.

<sup>3)</sup> *Ley Marie*—Histoire des paysans—p. 556 sqq., *Derom*—de l'usage de Rohan—p. 241 sqq., *Doniol*—Histoire des classes rurales—p. 165 sqq., *De Courson* и *Laferrière*—цит. у *Garsonnet*—op. cit.—p. 31.

землевладѣльцамъ и вошла въ обычную форму съ разными видоизмѣненіями мѣстныхъ аграрныхъ отношеній.

Таково въ нѣсколькихъ словахъ это мнѣніе, весьма развитое довольно большимъ количествомъ болѣе или менѣе извѣстныхъ французскихъ историковъ и юристовъ. Въ новѣйшее время, однако, оно нашло энергичнаго противника между прочими въ лицѣ *Garsonnet*—виднаго современнаго специалиста по исторіи аграрныхъ отношеній во Франціи.

Прежде всего—знаменитый фрагментъ Дигесты о контрактѣ близъ Фауенсе, фрагментъ, на который ссылаются весьма часто защитники этого мнѣнія, теряетъ свою роль послѣ того, какъ было доказано, что онъ имѣлъ мѣсто не близъ Фауенсе (въ Провансѣ), а близъ Faenza (въ Италиі) <sup>1)</sup>. Такимъ образомъ древнѣйшій извѣстный контрактъ, заключенный согласно обычаю *domaine congéable*, относится не къ VI в., какъ предполагали, а лишь къ XIV—такъ свидѣтельствуешь Du Châtelier, работавшій надъ этимъ вопросомъ въ архивѣ Finistère <sup>2)</sup>.

Затѣмъ—по словамъ *Garsonnet*, *domaine congéable* никогда не имѣлъ феодальнаго характера. *La redevance n'y était pas récongnitive de seigneurie, le bailleur n'y avait pas même le domaine directe: la preuve en est que les lods et ventes n'avaient pas lieu dans ce contrat...* <sup>3)</sup>. Далѣе—la Bretagne a été trop rebelle à l'influence des Romains pour avoir pu adopter leur bail emphytéotique. При эмфитевзисѣ права фермера на произведенныя имъ улучшенія кончаются съ окончаніемъ срока контракта. При *domaine congéable* они продолжаютъ существовать до тѣхъ поръ, пока не прекращаются отношенія между собственникомъ и съемщикомъ и при окончаніи ихъ *выкупаются* первымъ <sup>4)</sup> <sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> *Garsonnet* — op. cit.—p. 398—9—note.

<sup>2)</sup> Этотъ контрактъ цѣликомъ приведенъ въ Приложеніи VI.

<sup>3)</sup> *Garsonnet*—op. cit.—p. 398.

<sup>4)</sup> *Ibd.* notes.—*Le Cerf*—*Etudes*...—p. 43—44.

<sup>5)</sup> Аналогичный взглядъ встрѣчаемъ и у тѣхъ немногихъ русскихъ изслѣдователей, которые касались этого вопроса. Такъ *Карасевичъ* («*Гражд. обычн. пр. Франціи*») полагаетъ, что *domaine congéable* «возникъ гораздо раньше фео-

Еще далѣе передъ нами другая многочисленная группа писателей—по преимуществу мѣстных—дающихъ иное объясненіе происхожденію изслѣдуемаго обычая <sup>1)</sup>).—По мнѣнію ихъ, *domaine congéable* получилъ свое начало около V в. при повтореніи переселеній Бретонцевъ изъ Великобританіи въ Арморикю, т. е. нынѣшній полуостровъ Бретань. Тѣснимые англо-саксами, они все болѣе и болѣе прибывали въ эту страну, гдѣ уже осѣлись ихъ соплеменники. Въ какія-же отношенія должны были стать эти осѣдлые Бретонцы къ своимъ новымъ пришельцамъ? Дѣлить съ ними землю, взятую уже въ собственность, представлялось невыгоднымъ; обращать ихъ въ положеніе рабовъ не представлялось возможнымъ. И вотъ избранъ былъ средній путь—переселенцы сохранили свою личную свободу <sup>2)</sup>, начали обрабатывать землю сеньоровъ на сравнительно довольно выгодныхъ для себя условіяхъ.—Такъ образовался *domaine congéable*. — «Я встрѣчаю, говоритъ Poullain-du-Parc <sup>3)</sup>, этотъ обычай во всѣхъ кантонахъ, занятыхъ сначала Бретонцами, и онъ совершенно неизвѣстенъ нигдѣ въ другихъ мѣстахъ. Наконецъ, я вижу, что единственная часть Нижней Бретани, не знавшая его, была княжество Léon; оно окружено

---

дализма; кромѣ того, между феодальнымъ собственникомъ земли и его подчиненными владѣльцами никогда не существовало подобныхъ совершенно свободныхъ обязательственныхъ отношеній. Этотъ институтъ не могъ образоваться подъ вліяніемъ римскаго суперфициа и эмфитевзиса какъ потому, что онъ отличался отъ послѣднихъ своей юридической конструкціей, такъ и тѣмъ, что возникъ уже тогда, когда Арморика отложила окончательно отъ Римской Имперіи, что совершилось, вѣроятно, въ концѣ IV и началѣ V вѣка» (стр. 112). Авторъ склоняется къ изложенному ниже мнѣнію Poullain-du-Parc.—Г. Карпеевъ видитъ въ *domaine congéable* одинъ «изъ переходныхъ видовъ между собственностью, обремененной сервитутами, и арендой съ особенными правами арендатора» («Крестьяне во Франціи», стр. 63). Авторъ противопоставляетъ эту форму отношеній эмфитевзу (*ibid* 61—63).

<sup>1)</sup> *Le Cerf*—ор. cit.—p: 4—5, *Girard*—Recherches... etc.—p. 322, *Poullain-du-Parc*—ор. cit.—p. 35 sq.—и друг.

<sup>2)</sup> Мы уже знаемъ, что контрактъ на *domaine congéable* назывался иногда *bail à convenant franc*. Слово *franc* свидѣтельствуетъ о полной свободѣ *объихъ* договаривающихся сторонъ.

<sup>3)</sup> *Loc. c.*

обычаемъ, но не практиковало его... <sup>1)</sup> я вижу, что сеньоры Léon, бывшіе совѣмъ или почти совѣмъ независимыми отъ Бретонскихъ сувереновъ въ первое время, еще до сихъ поръ сохраняютъ за собой гораздо больше правъ, чѣмъ всѣ остальные сеньоры провинціи». — Такимъ образомъ *территориальное* распространеніе обычая служитъ первымъ доказательствомъ справедливости этого взгляда, по словамъ автора. Но онъ идетъ далѣе и приводитъ еще второе. — *Domaine congéable* распространень именно тамъ, гдѣ господствуетъ бретонскій языкъ, и не существуетъ тамъ, гдѣ нѣтъ послѣдняго. Графство Rohet, хотя и составлявшее часть герцогства Rohan (этой исконной области изслѣдсмаго обычая) и часть герцогства Renthievre не знаютъ *domaine congéable* и въ этихъ именно мѣстностяхъ крестьяне не знаютъ ни одного слова по бретонски, а говорятъ исключительно по французски <sup>2)</sup>.

Наконецъ, послѣднее мнѣніе, принадлежащее *Garsonnet*, заключается въ томъ, что *domaine congéable* представляетъ изъ себя въ своемъ возникновеніи обыкновенный долгосрочный, быть можетъ, безсрочный, наемъ, имѣющій общую всѣмъ подобнымъ сдѣлкамъ причину — *стремленіе къ приобритенію земли въ собственность земледѣльцами* <sup>3)</sup>. Съ этой точки зрѣнія вопросъ о томъ, справедлива или нѣтъ догадка *Poullain-du-Porc* и друг., имѣетъ лишь историческое значеніе. Быть можетъ, факты, сообщаемые этимъ авторомъ, и имѣли мѣсто въ дѣйствительности. Быть можетъ, они и служили ближайшимъ поводомъ къ установленію даннаго вида отношеній въ Бретани. Но изложенное предположеніе не въ состояніи объяснить тѣхъ основныхъ причинъ, которыя породили эти и подобныя имъ отношенія на всемъ континентѣ. Я сказалъ уже въ прошлой

---

<sup>1)</sup> Art. I и II *usement de Léon*—приложеніе III. — *Garsonnet*, помѣщая Léon et Daoulas въ числѣ земель, на которыя распространялось *domaine congéable*, дѣлаетъ очевидную ошибку. Его *usement* рѣзко отличается отъ *usement de Rohan* и друг. (*Garsonnet* — Op. cit.—p. 395 и note 2 *ibid*).

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 38.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 398, ep. introduction—p. 2—3, et *passim*.

главѣ, что нельзя объяснять разными случайностями происхождение такого универсальнаго явления, какъ вѣчно-наслѣдственный наемъ. Такой случайностью было переселеніе бретонцевъ. — Причина появленія аналогичныхъ аграрныхъ отношеній отъ береговъ Нѣмецкаго моря до Адриатическаго и по всему западному побережью Европы должна лежать глубже. Мнѣніе *Garsonnet* объясняетъ и безъ того совершенно понятный моментъ, лежащій въ основаніи отношеній, моментъ — со стороны *земледѣльцевъ*, но не даетъ никакого луча свѣта на мотивъ, руководившій въ данномъ случаѣ *землезладецами*. А эта сторона вопроса и представляется наиболѣе интересной.

Хотя исторія *domaine congéable* не такъ богата внѣшними событіями, какъ исторія *droit de marché*, тѣмъ не менѣе слѣдуетъ отмѣтить въ дореволюціонный ея періодъ двѣ эпохи.

Извѣстно, какое вліяніе на положеніе крестьянъ во всей Европѣ оказали крестовые походы. Сеньоры, отправляясь въ Палестину, принуждены были давать имъ нѣкоторыя льготы, смягчать ихъ положеніе, чтобы обезопасить свое имущество и свои семьи отъ всякихъ случайностей въ свое отсутствіе. — Въ эту эпоху, по словамъ *Derom* <sup>1)</sup>, совершенно понятно, въ Европѣ начали особенно быстро распространяться долгосрочныя наймы земель, такъ какъ для крестьянъ они представляютъ извѣстныя преимущества. Очевидно, это движеніе должно было коснуться и бретонскаго обычая. *Domaine congéable* получилъ сильный толчекъ и началъ проникать туда, гдѣ его прежде не знали. По выраженію указаннаго писателя <sup>2)</sup>, событія того времени были причиной энергичнаго развитія обычая во всемъ его блескѣ. Art. IV' обычая de Cornouaille <sup>3)</sup> свидѣтельствуетъ, что въ этой мѣстности въ теченіи послѣднихъ 200 лѣтъ возникло безконечное количество (*une infinité*) контрактовъ *à domaine congéable* срокомъ на 19 или болѣе

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 246.

<sup>2)</sup> Loc. c.

<sup>3)</sup> См. приложение II.

лѣтъ. А по словамъ (*Girard* <sup>1)</sup>), цитуемый *usament* редижированъ въ 1540 г., слѣдовательно, приведенное свѣденіе его art. IV относится къ началу XIV вѣка.

Вторая замѣчательная эпоха въ исторіи *domaine congéable* имѣла гораздо меньшее вліяніе на него, чѣмъ предъидущая. По тенденціи она прямо противоположна первой и нѣсколько аналогична съ значеніемъ царствованія Людовика XIV для исторіи *droit de marché*, хотя по энергіи и по результатамъ отстоитъ отъ него весьма далеко.—Въ 1556 г. король Генрихъ II подписалъ ордоннансъ объ уничтоженіи *domaine congéable*—этого обычая, *носящаго на себѣ печать рабства*. «Le roi, сказано было въ ордоннансѣ, a grand hâte de voir disparaître une institution qui emportait si grande incommodité, subjection et servitude à ses sujets».—На самомъ дѣлѣ цѣль правительства, по объясненію *Lefort* <sup>2)</sup>), заключалась не въ проведеніи этихъ гуманныхъ принциповъ, а въ финансовой операци—этотъ ордоннансъ долженъ былъ служить началомъ отчужденію находящихся въ Бретани государственныхъ имуществъ, что, однако, не удалось. Бретонскіе колоны приняли это распоряженіе весьма недружелюбно; къ нимъ присоединился и Бретонскій парламентъ, принявшій этотъ ордоннансъ только по особому приказу короля и съ примѣненіемъ его только въ доменахъ. Не смотря на повторенія приказа въ 1577 и въ 1605, *domaine congéable* все таки не былъ уничтоженъ и продолжалъ безпрепятственно существовать <sup>3)</sup>). Этого и должно было ожидать, такъ какъ «боролись, прибавляетъ *Lefort* <sup>4)</sup>), противъ древнихъ обычаевъ, противъ интересовъ, заслуживающихъ всякаго уваженія, не имѣя себѣ извиненіемъ цѣлей общественнаго блага».

Засимъ, кромѣ этого небольшого эпизода, оставшагося безъ послѣдствій, изслѣдуемый обычай продолжалъ мирно существо-

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 8.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 272.

<sup>3)</sup> Le Cerf—op. cit.—p. 12 Срав. Garsonnet—op. cit.—p. 399.

<sup>4)</sup> Loc. c.

вать до революціи.— Отношеніе къ нему дѣятелей 1791 года мы рассмотримъ ниже, а теперь ознакомимся подробно съ его содержаніемъ въ томъ видѣ, въ какомъ мы его находимъ при господствѣ стараго режима.

Здѣсь-же слѣдуетъ оговориться, что въ послѣдующемъ мы не будемъ останавливаться на тѣхъ обязательствахъ кононовъ, которыя были продуктомъ феодализма и безусловно уничтожены революціей. Наше вниманіе будетъ сосредоточено исключительно на тѣхъ сторонахъ обычая, которыя въ неизмѣненномъ или измѣненномъ видѣ продолжаютъ дѣйствовать до нашего времени.

### § 3. Отношенія между собственникомъ и сѣмщикомъ.—

#### А) Возникновеніе ихъ. Срокъ найма. *Assurgences*.

Говоря въ началѣ главы о географическомъ распространеніи *domaine congéable*, мы указали въ общихъ чертахъ на тѣ мѣстности Бретоніи, гдѣ этотъ обычай господствовалъ. Каждая изъ названныхъ тамъ территоріальныхъ единицъ имѣла свой особый *usement*, которымъ руководились при рѣшеніи всѣхъ вопросовъ, возникавшихъ изъ аграрныхъ отношеній. Всѣ они болѣе или менѣе были тождественны и различались лишь въ деталяхъ. Но наибольшее распространеніе имѣли четыре *usements*, представляющіе поэтому необходимые источники при изученіи обычая. Это—*usements* 1) de *Tréguier*, 2) de *Cornouaille*, 3) de *Brouërec* и 4) de *Rohan*. Полный текстъ втораго и четвертаго изъ нихъ приводимъ въ Приложеніи вмѣстѣ съ текстами обычаяевъ *Goello* и княжества *Léon et Daoulas*. Послѣдній, хотя и не представляетъ собой изложенія отношеній при *domaine congéable*, тѣмъ не менѣе въ нѣкоторыхъ частностяхъ подходит къ нимъ близко и интересенъ для сравненій съ остальными.— *Usements* de *Tréguier*, de *Cornouaille* и de *Brouërec* представляютъ почти повтореніе другъ друга. *Usement* de *Rohan* нѣсколько отличается отъ нихъ. По мнѣнію *Du Chatelier*, эти отличія представляютъ родъ компромисса между мѣст-

ными *domaniers* и фамиліей *Rohan*, заявившей въ XII в. всю обширную площадь, носившую до тѣхъ поръ названіе *prou tré coat* (*pagus trans silvam* — «болото за лѣсомъ»). Согласно этому предположенію, компромиссъ долженъ былъ возникнуть подъ вліяніемъ борьбы названныхъ собственниковъ съ господствовавшимъ уже въ мѣстности обычаемъ—*domaine congéable*<sup>1)</sup>.

Въ дальнѣйшемъ изложеніи намъ придется указывать каждое такое отступленіе, имѣвшее мѣсто въ этой области, отъ формъ, господствовавшихъ въ остальной большей части Бретани. На основаніи этихъ отступленій иные изслѣдователи видятъ въ *usement de Rohan* переходную ступень отъ *domaine congéable* къ *usences de motte* и *de quevaize*—обычаями тоже бретонскими, съ которыми мы познакомимся коротко въ § 7 этой главы<sup>2)</sup>.

На предъидущихъ страницахъ мы ознакомились съ разными мнѣніями о времени происхожденія *domaine congéable* и убѣдились, что въ этомъ вопросѣ нѣтъ ничего положительнаго, выясненнаго, что до сихъ поръ въ сущности онъ остается открытымъ. Гораздо проще и яснѣе возникновеніе этого обычая на тѣхъ земляхъ, на которыхъ онъ бывалъ устанавливаемъ позднѣе—когда онъ существовалъ уже повсемѣстно въ остальной странѣ.

Article 3 de *l'usement de Tréquier*<sup>3)</sup> перечисляетъ тѣ случаи, въ которыхъ землевладѣльцы прибѣгаютъ къ установленію на своихъ земляхъ *domaine congéable*. Во *первыхъ* это бываетъ тогда, когда они нуждаются въ деньгахъ. *Edifices et superficies продаются* фермеру и, слѣдовательно, за нихъ выручается извѣстная сумма, колеблющаяся сообразно величинѣ собственности и удовлетворительности состоянія хозяйства.—Во *вторыхъ* это дѣлается изъ за большаго обезпеченія правильности уплаты арендной суммы. Уже тогда было признано, что такія льготныя условія, въ которыхъ былъ поставленъ *convenancier* по

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 42.

<sup>2)</sup> Derom—op. cit.—p. 202.

<sup>3)</sup> Текста этого *usement*, къ сожалѣнію, мнѣ не удалось достать въ подлинникъ.

сравненію съ обыкновеннымъ фермеромъ, способствуютъ безнедоимочному полученію дохода отъ земли. — Въ *третьихъ*, желая избѣжать расходовъ по поддержанію въ должномъ порядкѣ *édifices et superficies* и свалить съ себя всѣ платежи и повинности, лежавшіе на землѣ, собственники съ охотой вручали свои имѣнія отдѣльными участками тѣмъ, кто желалъ принять все это на себя въ качествѣ *domanier* <sup>1)</sup>. — Если къ этому присоединить и то, что въ то время <sup>2)</sup> существовали еще во множествѣ необработанныя земли, предстояла еще расчистка многихъ заросшихъ и лѣсистыхъ пространствъ, и если, согласно всѣмъ изслѣдователямъ вопроса, вѣрить, что въ этомъ всегда заключалась главная причина образованія обычая, то всѣмъ сказаннымъ въ короткихъ словахъ, вѣроятно, исчерпываются главнѣйшіе мотивы, подвигавшіе землевладѣльцевъ вступать съ фермерами въ сдѣлку *à titre du domaine congéable*.

Всѣ эти мотивы, или нѣкоторые изъ нихъ, вѣроятно, настолько были сильны въ ту эпоху въ Бретани, что *domaine congéable* былъ почти исключительной формой аграрныхъ отношеній въ этой провинціи. Мы упомянули уже коротко объ этомъ въ началѣ главы. — Только въ одномъ княжествѣ *Léon* и *Daoulas* требовалось особое точное опредѣленіе въ контрактѣ права собственности фермера на *édifices et superficies* для его признанія и для того, чтобы *convenancier* имѣлъ возможность предъявлять какія-бы то ни было права на вознагражденіе за нихъ при *congément* <sup>3)</sup>. По общему-же правилу такого права не существовало и оно могло быть допущено лишь въ видѣ исключенія. — Во всей-же остальной Бретани совершенно не требовалось такого точнаго опре-

---

<sup>1)</sup> Girard. — op. cit. — p. 31.

<sup>2)</sup> Время редижированія *usement de Tréguier* мнѣ неизвѣстно. По Girard (p. 33) (а за нимъ повторяетъ тоже и Derom (p. 247)) *usement de Cornouaille* редижированъ въ 1540 г., а по Derom (ibid) *usement de Rohan* — въ 1603 г. — Поэтому здѣсь я предполагаю — приблизительно XVI—XVII в.

<sup>3)</sup> См. Приложение III — *usement de Léon* — art. IV.

дѣленія титула владѣнія *domanier* для соблюденія его правъ. Одинъ фактъ владѣнія извѣстнымъ участкомъ земли за плату собственнику служилъ уже доказательствомъ права собственности *convenancier* на *édifices et superficies* и его права на вознагражденіе при *congement*.—Въ Корнуаллѣ по истеченіи сорока-лѣтняго пользованія участкомъ безъ всякаго титула *édifices et superficies* признавались собственностью фермера и нужно было доказывать противное для опроверженія этого права <sup>1)</sup>.—Въ *Rohan* для этого не устанавливалось даже никакого срока пользованія. Всякій фермеръ просто признавался *domanier* и его права на *édifices et superficies* не подлежали сомнѣнію, если противное не доказано или не оговорено въ арендномъ контрактѣ <sup>2)</sup>.

Въ силу этого становится понятнымъ, что при *domaine congéable* весьма часто арендные контракты совершенно отсутствовали. Такъ бываетъ вездѣ, гдѣ какія-бы то ни было отношенія возникаютъ на почвѣ древнихъ, освященныхъ вѣками обычаевъ, которыми все предрѣшено, все предусмотрено. По свидѣтельству *Du Chatellier* <sup>3)</sup>, количество писанныхъ контрактовъ въ Бретани было крайне незначительно въ XVI в. и они были по большей части кратки, неточны и написаны лишь въ общихъ выраженіяхъ. Приведенный въ концѣ книги <sup>4)</sup> найденный тѣмъ же авторомъ контрактъ между землевладѣльцемъ и *domanier* на арендованіе *Kaeralanoët* и относящійся къ концу XIV вѣка (1380) представляетъ этому наилучшее доказательство. Весьма характерно въ этомъ смыслѣ его начало, напр., заявляющее, что землевладѣлецъ «*comme autrefois... eust baillé à Guillaume Lepape es siens à jamais lestage...* o toutes ses appartenances universelles terres gagnables

---

<sup>1)</sup> См. Приложение II—*usement de Cornouaille*—art. VI.

<sup>2)</sup> См. Приложение IV—*usement de Rohan*—art. II.—Сравн. *De Courson*—op. cit.—p. 219. j

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 36.

<sup>4)</sup> Приложение VI.

et non gagnables prestz frostz et toutes autres largesses o toutes les autres terres demenes...» Понятно, что запись, составленная въ такихъ общихъ выраженіяхъ, едвали даже можетъ быть названа контрактомъ въ нашемъ смыслѣ слова <sup>1)</sup>.—И если на такомъ документѣ основываются столь важныя имущественныя отношенія, то это служить наилучшимъ доказательствомъ древности и выработанности обычая, не допускающаго никакихъ сомнѣній въ своемъ примѣненіи <sup>2)</sup>

Переходимъ къ опредѣленію *срока* аренды при режимѣ *domaine congéable*.

Не подлежитъ никакому сомнѣнію, что первоначально такого срока совсѣмъ не существовало, или онъ былъ чрезвычайно длиненъ. По справедливому убѣжденію Derom <sup>3)</sup>, краткосрочный наемъ земли не согласуется ни съ стремленіемъ расчистить неудобныя земли, ни съ правомъ *congément*, оставшимся въ рукахъ собственника, ни съ возможностью продажи правъ на *édifices et superficies* для колона, ни съ правомъ наслѣдованія <sup>4)</sup>. Всѣ эти особенности изслѣдуемаго обычая совершенно неизвѣстны простой срочной арендѣ, да, очевидно, и не могли-бы возникнуть на этой почвѣ. Расходы по расчисткѣ не успѣютъ вознаградить фермера въ короткій срокъ; при этомъ, само собой разумѣется, онъ принужденъ оставить свою ферму; тогда-же, очевидно, для него прекращаются и всѣ права на постройки. Равнымъ образомъ здѣсь не можетъ быть рѣчи и о наслѣдованіи. Всѣ эти признаки и еще другіе, которые будутъ намъ открываться по мѣрѣ ознакомленія съ обычаемъ, вполнѣ убѣждаютъ насъ въ томъ, что *domaine congéable* ана-

---

<sup>1)</sup> Вѣроятно, въ этомъ смыслѣ слѣдуетъ понимать утвержденіе г. Карьева («Крестьяне во Франціи» стр. 63) о томъ, что «частныя условія (въ Бретани) никогда не были опредѣлены письменно».

<sup>2)</sup> «C'est toujours que la tradition y suffisait et qu'il n'y eut des actes spéciaux et explicites que quand les usements furent écrits» (*Du Chatellier*—op. cit.—p. 38).

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 239.

<sup>4)</sup> Сравн. Garsonnet.—op. cit.—p. 396.

логично гораздо болѣе съ вѣчно-наслѣдственнымъ наймомъ Голландіи, Португаліи, Италіи и Мекленбурга, чѣмъ съ срочной арендой.—Въ силу этого, слѣдуетъ предположить, что, по всей вѣроятности, сроковъ съема земли въ Бретани не существовало, или они были весьма долги.

Приведенныя соображенія вполне подтверждаются тѣми данными, которыя встрѣчаются въ литературѣ.—Самый древній контрактъ, возникшій на почвѣ этихъ аграрныхъ отношеній, приведенный въ приложеніи <sup>1)</sup> и только-что цитованный, заключаетъ въ себѣ весьма характерное указаніе по данному вопросу: *онъ заключенъ навсегда (eust baillé à jamais)*. Далѣе *Rosmar*—самый древній толкователь *de l'usage de Tréguier*—категорично заявляетъ, что въ области господства этого обычая «въ контрактахъ срока не указывается, а собственникъ сохраняетъ право *congédier* вассала и *convenancier*, когда ему вздумается, *выдавая ему соотвѣтственное вознагражденіе*» <sup>2)</sup>. По отношенію къ этому *usage de Tréguier* указанное свидѣніе вполне подтверждается и Girard'омъ. По его словамъ <sup>3)</sup>, въ силу art. 4 указанной *usage* безсрочность аренды представляло изъ себя право фермера за исключеніемъ лишь того случая, когда собственникъ отбиралъ отъ него участокъ съ тѣмъ, чтобы поселиться на немъ самому <sup>4)</sup>. По свидѣтельству того-же автора, та-же безсрочность съема была и въ Корнуаллѣ и затѣмъ, благодаря постороннимъ причинамъ, былъ

<sup>1)</sup> См. приложение VI.

<sup>2)</sup> «*Les baux sont sans limitation de temps dans cet usage, sauf le droit du propriétaire de congédier son vassal et convenancier, toutes fois et quantes, le remboursant.*».—Цит. у *Derom* — op. cit.—p. 239.—По примѣру *Garsonnet*, я, къ сожалѣнію, не могъ найти сочиненія *Rosmar*'а.—По словамъ *Garsonnet*, послѣднее относится къ 1680 г. (p. 396).—«*Tenous pour certain, прибавляетъ Derom (l.c.), que dans le principe le domaine congéable était, comme l'emphyteuse (?), un bail perpétuel ou du moins un bail à très-long terme.*»

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 32.

<sup>4)</sup> Ср. подобный-же фактъ въ Пикардіи. Собственникъ, собирающійся обработывать свой участокъ самъ и отбравшій его для этой цѣли отъ фермера, не считается *dépointeur*.

обозначенъ срокъ—сперва въ 30 лѣтъ, затѣмъ въ 19 и, наконецъ, въ 9 лѣтъ <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>).

Но, очевидно, давно ужъ кончился періодъ безсрочныхъ контрактовъ при *domaine congéable*. *Usement de Cornouaille* уже не знаетъ этого періода. Во время его редижированія, очевидно, господствовало, только два срока—19 и 9 лѣтъ. Онъ не упоминаетъ специально даже о тридцати-лѣтнихъ арендахъ <sup>3)</sup>, какъ этого слѣдовало-бы ожидать, еслибы таковыя были распространены.—*Usement de Rohan* категорично заявляетъ только объ одномъ срокѣ—*шести-лѣтнемъ* <sup>4)</sup>. *Usement de Léon* говоритъ тоже только объ одномъ—*девяти-лѣтнемъ* <sup>5)</sup>.—Такимъ, образомъ, уже въ XVI вѣкѣ (когда былъ редижированъ *usement de Cornouaille*) господствующимъ типомъ аренды при *domaine congéable* былъ краткосрочный. По большей части сдѣлки заключались на 9 лѣтъ. Въ этомъ насъ убѣждаетъ еще и свидѣтельство *d'Argentré*—писателя XVI в.—что девять лѣтъ—господствующій срокъ найма земель въ Бретани <sup>6)</sup>. Съ тѣхъ поръ безъ измѣненія этотъ срокъ продолжаетъ практиковаться до нашихъ дней. *Poullain-du-Parc*, мѣстный весьма свѣдущій изслѣдователь третьей четверти прошлаго вѣка, говоритъ, что въ его время фермы сдавались на *девять или болѣе* <sup>7)</sup> лѣтъ, изъ чего слѣдуетъ заключить, что сдача на девять лѣтъ случалась чаще всего.—Наконецъ, въ новѣйшемъ уже упомянутомъ изслѣ-

<sup>1)</sup> Il est vrai, que dans notre usement de Cornouaille on ne se sert pas de ces mots à *perpetuité*; mais c'est qu'en Cornouaille on a plutôt cherché à éviter les difficultés qu'on fit naître en 1330 en ordonnant qu'en contrat *d'engage, ferme* ou *louage, passant neuf ans*, les lods et les ventes et le retrait seraient dus. Voilà la seule cause de ce qu'aux baillées à *perpetuité* ont d'abord succédé les baux de trente ans, dix-neuf ans et ensuite ceux de neuf ans (l. c.)—Надо думать, однакожь, что это была не единственная причина. Иначе почему прямо не установился срокъ—9 лѣтъ и зачѣмъ эти переходные сроки—30 и 19 лѣтъ?

<sup>2)</sup> По словамъ *Bénoiston de Châteauneuf* и *Villermé*, *usement de Bro Ereck* позволяетъ заключать контракты на 99 лѣтъ (op. cit.—p. 734).

<sup>3)</sup> См. прил. II—*usement de Cornouaille*—art. IV.

<sup>4)</sup> См. прил. IV—*usement de Rohan*—art. XI.

<sup>5)</sup> См. прил. III—*usement de Léon*—art. V.

<sup>6)</sup> Цит. у *Garsonnet*—op. cit.—p. 396—п. 3.

<sup>7)</sup> Op. cit.—p. 28.

дованіи *Bénoiston de Châteauneuf et Villermé* находимъ опять *тотъ-же* срокъ. Авторы утверждаютъ, что землевладѣльцы поняли свои выгоды отъ краткосрочнаго найма (возможность постоянно поднимать арендную плату) и низвели его срокъ до девяти лѣтъ <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>.

Наконецъ, здѣсь слѣдуетъ коснуться еще одной черты обычая *domaine congéable*, общей съ вѣчно-наслѣдственными наймами за предѣлами Франціи и съ *droit de marché*. Изслѣдуемый обычай имѣеть свою *intrade*, называемую въ Бретани *commissions, deniers d'entrée* или *deniers d'assurance*. Этими названіями обозначается извѣстный платежъ фермера собственнику при *началѣ* арендныхъ отношеній, или при ихъ *возобновленіи* (послѣднее именуется *acte d'assurance* или *baillée* въ отличіе отъ *bail*—контракта или сдѣлки, заключаемой въ началѣ съема).—Этимъ платежомъ *domanier* покупаетъ себѣ *право на начало* или *продолженіе* пользованія своимъ участкомъ. Онъ производится при заключеніи первой сдѣлки и затѣмъ каждые 9 (преимущественно) или каждые 6 лѣтъ, судя по мѣстному обыкновенію при всякой переменѣ личности *domanier*.

По большей части *deniers d'assurance* представляетъ изъ себя опредѣленную сумму денегъ, остающуюся иногда неизмѣняемою, а иногда увеличивающуюся съ каждой новой ея уплатой.—Бываютъ случаи, когда такой единовременный денежный платежъ замѣняется періодическимъ (черезъ каждые 9 лѣтъ) поднятіемъ арендной платы въ зернѣ <sup>3)</sup>.

Сказаннымъ, по нашему мнѣнію, исчерпываются всѣ вопросы, относящіеся до *начала* взаимныхъ отношеній собственника и *domanier*. — Переходимъ ко второй фазѣ ихъ—къ ихъ теченію. Посмотримъ на нихъ въ то время, когда *convenancier* уже пользуется участкомъ собственника à titre du *domaine congéable*.

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 735.

<sup>2)</sup> Срав. *Garsonnet*—op. cit.—p. 395.

<sup>3)</sup> *Girard*—op. cit.—p. 85—86; *De Courson*—p. cit.—p. 224—5; *Le Guevel*—примѣч. къ art. VI de *l'us de Rohan*; *Aulanier*—op. cit.—p. 91; *Le Cerf*—op. cit.—p. 26.

§ 4. Продолженіе. В) Теченіе найма à *domaine congéable*. Права землевладѣльца: 1) право собственности, 2) арендная плата, 3) лѣса и плодовые деревья. Права колона: 1) продажа, 2) залогъ, 3) вторичный наемъ, 4) право на улучшения въ хозяйствѣ и ограниченіе этого права.

Собственникъ, уступившій съемщику право пользованія своей землей, очевидно, не терялъ на нее права собственности. Послѣднее выражалось: 1) въ правѣ отказа фермеру отъ аренды — *congément*. Это чрезвычайно важное право землевладѣльца, составляющее характерную особенность *domaine congéable*, мы рассмотримъ въ § 6. 2) Собственникъ не терялъ права продажи, свои права собственности на отданный въ аренду участокъ. Въ этомъ случаѣ, однако, онъ не могъ разбивать на части арендной платы, получаемой отъ *domanier*. Если-бы покупателями были и нѣсколько лицъ, то все таки они не могли получать причитающихся на ихъ долю частей особо безъ specialнаго на то согласія *convenancier*. Послѣдній сохранилъ право вручать свои платежи всей совокупности совладѣльцевъ. Это правило имѣло цѣлью, очевидно, оградить *domanier* отъ всякихъ споровъ и недоразумѣній, которые могли-бы возникнуть при дѣлежѣ этой платы между заинтересованными лицами. 3) Наконецъ, право собственности землевладѣльца выражалось въ полученіи отъ *convenancier* арендной платы <sup>1)</sup>. Она заключалась обыкновенно въ довольно умѣренной денежной суммѣ <sup>2)</sup>, осложненной, однако, весьма разнообразными поставками продуктовъ, необходимыхъ въ домашнемъ быту (вино, масло, соль, хлѣбъ, птица и проч.). — Съ сроками уплаты мы знакомы только изъ одного *usement de Rohan*. Въ этой мѣстности деньги вносились собственнику по тре-

<sup>1)</sup> См. Приложенія IV и II—*usement de Rohan*—artt. VI et VII; *usement de Cornouaille*—art. X.

<sup>2)</sup> «Vingt, dix ou quinze sols suivant l'importance de tenure»—(*Du Chatellier* op. cit.—p. 36).—Сравн. *De Courson*—opcit.—p. 225.

тѣмъ, на Рождество, 1 Мая и 1 Сентября, а хлѣбъ и куры доставлялись одинъ разъ въ году—1 Сентября <sup>1)</sup>). Мѣсто платежей опредѣлялось владѣльцемъ. При заключеніи контракта или вообще при соглашеніи точно обозначался пунктъ, въ который должна была быть доставлена денежная сумма и причитающееся количество продуктовъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ обозначалось и лице, которому по приказу собственника производились уплаты. Кромѣ всего этого на *domaniers* лежали еще нѣкоторыя *corvées*: они должны были поставлять известное количество рабочихъ пѣшихъ и конныхъ, подводъ и т. д. Величина этихъ натуральныхъ повинностей весьма мѣнялась въ разное время и въ разныхъ мѣстностяхъ. Наконецъ, колоны подчинялись сеньоральной юстиціи, несли на себѣ *droit de moulin* и разныя другія феодальныя тягости <sup>2)</sup>). Разсмотрѣніе этого послѣдняго пункта не входитъ въ нашъ планъ, такъ какъ революція всецѣло покончила съ этими проявленіями власти сеньоровъ и ничего подобнаго *domaine congéable* въ эту минуту не имѣетъ болѣе.

Къ сказанному слѣдуетъ прибавить, что собственникъ уступалъ колону право пользованія всѣми *édifices et superficies* за однимъ лишь, но весьма существеннымъ, исключеніемъ. Я говорю о специальныхъ постановленіяхъ разныхъ *usements*, касавшихся *лѣсовъ*. Крупный строевой лѣсъ оставался навсегда собственностью землевладѣльца и *convenancier* получалъ право лишь на его подчистку. Въ этомъ смыслѣ высказывается *usement de Rohan* <sup>3)</sup> и *usement de Cornouaille* <sup>4)</sup>. — Колону-же предоставляется право на мелкую поросль и на плодовые деревья.—Въ кн. *Léon* права собственника были въ этомъ смыслѣ расширены еще болѣе <sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> Loc. c.—art. XXXIII.

<sup>2)</sup> Приложение IV—usem. de Rohan—artt. V, VII; приложение II—usem. de Cornouaille—artt. XI—XVII.—Сравн. приложение III—usem. de Léon—art. VI.

<sup>3)</sup> Loc. c.—art. XIII.

<sup>4)</sup> Loc. c.—art. VII и VIII.

<sup>5)</sup> Приложение III—usem. de Léon—art. VII.

Таковы были въ короткихъ словахъ отношенія собственника къ своему *domanier*. Посмотримъ теперь на обратную сторону ихъ—на то положеніе, которое занималъ колонъ въ качествѣ контрагента землевладѣльца и пользователя участкомъ согласно обычаю *domaine congéable*.

Мы уже знаемъ, что *convenancier* принималъ на себя обязанности въ видѣ уплаты арендной суммы, поставки извѣстнаго количества продуктовъ, въ видѣ *corvées* и удовлетворенія разныхъ феодальныхъ правъ сеньора.—Взамѣнъ, уплативъ еще ранѣе *assurance*, онъ получалъ въ пользованіе участки земли, на которомъ всѣ *édifices et superfices* представляли его полную собственность. За потерю ихъ при *congement* онъ долженъ былъ получить извѣстное вознагражденіе (съ этимъ подробнѣе ознакомимся ниже). Онъ былъ вполне свободенъ въ выборѣ культуры и распоряжался на участкѣ въ качествѣ полноправнаго хозяина за весьма незначительными исключеніями, какъ мы сейчасъ въ этомъ убѣдимся <sup>1)</sup>.—Онъ могъ, по словамъ *Lefort*, бросить свой участокъ, разрушить и разорить *édifices et superfices*, прекратить всякую обработку земли лишь-бы онъ исправно вносилъ арендную сумму собственнику и платежи своимъ кредиторамъ <sup>2)</sup>.—Онъ не несъ никакихъ обязанностей по отношенію къ собственнику при вступленіи въ бракъ, не платилъ *formariage* и никакихъ другихъ подобныхъ поборовъ <sup>3)</sup>.—Лишался онъ своего права только въ случаѣ не уплаты арендной суммы. Въ *usement de Goëlle* <sup>4)</sup> трехлѣтнее неисполненіе этой обязанности *convenancier* давало право на его изгнаніе.

Въ качествѣ такого полноправнаго хозяина колонъ могъ

---

<sup>1)</sup> По словамъ *Rosmar* „le couvenancier peut sans l'agrement du seigneur planter des verges, faire des jardins, former des prairies, préparer les terres par tels engrais et les ensemercer de tels grains qu'il lui plaît... Il a le *jus utendi et abutendi*“.—Цитов. у *Girard*—op. cit.—p. 324.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 267.

<sup>3)</sup> Прил. IV—usem. de Rohau—art XXX —Примѣч. къ нему *Le Guevel*—op. cit.

<sup>4)</sup> Прил. V—usem. de Goëlle—art. II.

1) *продать* свои права на данный участокъ, 2) *заложить* ихъ, 3) *перенести* ихъ третьему лицу, 4) *раздѣлять*. Далѣе 5) онъ имѣлъ *права на улучшение и развитіе* своего хозяйства—съ извѣстными ограниченіями въ виду вознагражденія со стороны собственника при *congément*. Наконецъ, 6) права на *édifices et superficies* были *наслѣдственны*.

1) *Продажа* колономъ своихъ правъ допускалась почти во всей Бретани безъ ограниченій. *Convenancier* (какъ вѣчнонаслѣдственный съемщикъ) могъ продавать свое право пользованія участкомъ кому ему вздумается, *не спрашивая на то никакого разрѣшенія собственника*. Послѣдній *обязанъ былъ принять всякаго колона* подъ единственнымъ условіемъ—исправной уплаты арендной суммы. Въ этомъ случаѣ *domaine congéable* шель далѣе *droit de marché*, гдѣ въ извѣстныхъ случаяхъ могъ послѣдовать отказъ землевладѣльца въ согласіи на продажу правъ фермера.—Обычай Корнуалля <sup>1)</sup> ставилъ только непремѣннымъ условіемъ продажи—нераздѣльность всей совокупности этихъ правъ и запрещалъ раздробленіе ихъ въ руки *нѣсколькихъ* покупателей. Но мѣстный комментаторъ XVII в. этого *usement*, *Furic*, категорично отвергаетъ точное примѣненіе этого положенія на практикѣ.—Арендная плата не могла быть раздѣлена безъ согласія землевладѣльца. Но при продажѣ права на пользованіе участкомъ такое раздѣленіе не представлялось неизбѣжно необходимымъ. Покупщики могли уполномочить одно лице изъ своей среды, которому вносили-бы свои части арендной суммы и которое являлось-бы отвѣтственнымъ передъ землевладѣльцемъ. Такъ какъ отъ такой комбинаціи никакого вреда интересы собственника не терпѣли, то она и практиковалась постоянно и указанное ограниченіе *de l'usement* было лишено всякаго фактическаго вліянія <sup>2)</sup>. Слѣдуетъ прибавить, что землевладѣлецъ имѣлъ, однако, право преимущественной покупки. При продажѣ *édifices et superficies* онъ могъ выкупить права покупателя и тѣмъ воспрепят-

<sup>1)</sup> Приложение II—*usem. de Cornouaille*—art. XVIII.

<sup>2)</sup> *Furic*—op. cit.—com. art. XVIII.

ствовать сдѣлкѣ, соединивъ въ своемъ лицѣ всѣ права гератоисъ съ своими правами собственника <sup>1)</sup>).

Гораздо серьезнѣе было другое органиченіе, поставленное только однимъ *usement de Rohan* <sup>2)</sup> и имѣвшее мѣсто только въ одной этой мѣстности Бретани. Оно заключалось въ томъ, что *бездѣтный* фермеръ не имѣлъ права продавать своихъ *édifices et superficies*. Если такой колонъ продавалъ свои права, то это значило «*frauder son Seigneur*, потому-что послѣдній являлся наслѣдникомъ вышеозначеннаго права перваго, если у этого не было прямыхъ наслѣдниковъ. Такая продажа могла быть допущена только съ разрѣшенія землевладѣльца. Послѣднее давалось лишь въ случаяхъ крайней необходимости для *domanier* и за извѣстную долю ( $\frac{1}{5}$ ) продажной суммы въ пользу собственника.

Но не однимъ этимъ *usement de Rohan* отличался отъ остальной Бретани въ данномъ вопросѣ. Онъ относился къ *convenancier* гораздо суровѣе даже и въ томъ случаѣ, если тотъ и при наличности прямыхъ наслѣдниковъ собирался продавать свои права. Какъ и въ Корнуаллѣ, собственникъ могъ выкупить ихъ, т. е. заплатить покупателю ту сумму, которую тотъ заплатилъ продавцу и покупатель обязанъ былъ оставить ферму. Но далѣе: онъ могъ даже остановить продажу, давая *congement* продавцу и, разумѣется, вознаграждая его. Но что важнѣе всего, если онъ не дѣлалъ ни того, ни другого, то все-таки получалъ извѣстную долю ( $\frac{1}{8}$ ) покупной цѣны <sup>3)</sup>, и если въ теченіи четырехъ дней съ момента продажи фермеръ не представлялъ собственнику своей сдѣлки съ покупщикомъ, то платилъ вдвойнѣ <sup>4)</sup>. Это положеніе составляетъ особен-

---

<sup>1)</sup> Приложение II—*usem. de Corn...* artt. XVIII—XIX.

<sup>2)</sup> Приложение IV—*usem de Rohan*—art. XXIX.

<sup>3)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*—art. XXVIII.

<sup>4)</sup> *Girard*—op. cit.—p. 38.—Въ этомъ поборѣ, кажется, слѣдуетъ видѣть простую *assurance*, которая въ *Rohan* была, вѣроятно, только выше, чѣмъ гдѣ-бы то ни было въ другомъ мѣстѣ. Очевидно, она вполне аналогична *audetio* (см. слѣдующія главы).

ность обычая *Rohan* и было неизвѣстно въ остальныхъ частяхъ провинціи.

2. Права на *édifices et superficies* признавались недвижимымъ имуществомъ фермера по отношенію всѣхъ третьихъ лицъ. Въ качествѣ таковыхъ они могли быть *ипотекированы*. Но для землевладѣльца они служили лишь гарантіей исправной уплаты арендной суммы <sup>1)</sup>. Въ случаѣ нарушенія фермеромъ этой своей обязанности землевладѣлецъ имѣлъ предпочтительное передъ другими кредиторами право продажи его правъ какъ движимость «*par simples bannies*» <sup>2)</sup>. Къ этому предмету мы возвратимся еще и будемъ говорить о немъ подробнѣе въ § 6.— *Usement de Rohan* и здѣсь отличается отъ другихъ, требуя для ипотеки этихъ правъ согласія собственника <sup>3)</sup>.

3. О *вторичномъ наймѣ* фермеромъ своего участка *третьимъ* лицамъ (*sous-fermes*) находимъ въ *usement de Rohan* только краткое положеніе, въ силу котораго требуется согласіе землевладѣльца на такой наемъ, *если онъ заключается болѣе, чѣмъ на 9 лѣтъ*. Ясно, что на срокъ 9 лѣтъ и менѣе колонъ имѣеть это право безъ всякаго разрѣшенія собственника. При этомъ упомянуто, что такой перенаемъ можетъ распространяться на весь участокъ, или только на какую нибудь его часть <sup>4)</sup>.— *Girard* объясняетъ требованіе согласія землевладѣльца на долгосрочный наемъ тѣмъ, что при этомъ въ пользу его взималась извѣстная сумма <sup>5)</sup>.

4. Далѣе, мы знакомы уже съ тѣмъ, что возможна продажа правъ фермера въ руки нѣсколькихъ лицъ. Аналогично съ этимъ и право *раздѣла* колономъ принадлежащихъ ему *édifices et superficies*. Согласно обычаю Корнуалля, такое право

---

<sup>1)</sup> По объясненію *Furic'a*, собственникъ не могъ воспротивиться продажѣ правъ фермера за долги третьимъ лицамъ, но онъ удовлетворялся *первымъ* изъ кредиторовъ (*Furic.—op. cit.—примѣч. къ art. XX de l'usement de Cornouaille*).

<sup>2)</sup> *Poullain-du-Parc—op. cit.—p. 30; Du Chatellier—op. cit.—p. 32; Girard—op. cit.—p. 31.*

<sup>3)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan.—art. XXXIV.*

<sup>4)</sup> *Loc. c.—art. XXXI.*

<sup>5)</sup> *Op. cit.—p. 39.*

принадлежало ему съ однимъ лишь условіемъ, чтобы не подлежалъ раздѣлу платежъ арендной суммы безъ согласія собственника <sup>1)</sup>. Между *condomaniers* возникала круговая порука. Всѣ обезпечивали землевладѣльца отъ вреда, нанесеннаго ему кѣмъ либо изъ нихъ.—Но и въ этомъ случаѣ существовало рѣзкое отличіе въ обычаяхъ *Rohan*—тамъ требовалось и на это согласіе собственника <sup>2)</sup>.

5. Далѣе, *convenancier* имѣлъ право улучшать, расширять, устраивать свое хозяйство, какъ ему вздумается. Онъ могъ залужать, насаживать сады, копать рвы <sup>3)</sup> и проч. <sup>4)</sup>.—Но во всей Бретани это право терпѣло весьма серьезное ограниченіе. За всѣ *édifices et superficies* землевладѣлецъ въ случаѣ *congement* обязанъ вознаградить колона. Эта обязанность, конечно, можетъ сдѣлаться крайне обременительной, если сумма вознагражденія будетъ излишне поднята избыткомъ построекъ и сооружений на данномъ участкѣ. Во избѣжаніе этого обремененія собственника *вездѣ* требовалось согласіе его на сооруженіе колономъ новыхъ построекъ. *Lefort* высказывается въ томъ смыслѣ, что согласіе требуется при созданіи «*innovations ou novalités, c'est à dire améliorations consistant dans l'établissement sur le fonds d'un objet complètement nouveau* <sup>5)</sup>. Но такой способъ выраженія черезчуръ широкъ. *Usement de Cornouaille* говоритъ очень опредѣленно: «*Ils ne peuvent construire maisons neuves* <sup>6)</sup>. Не менѣе ясна редакція *usement de Rohan*: «*les detenteurs des tenues ne peuvent bâtir de nouveau, ni charger le fonds d'icelles de batiments*» <sup>7)</sup>. Такимъ образомъ ограниченіе это касалось не всякихъ улуч-

---

<sup>1)</sup> Приложение II—*usem. de Cornouaille*—art. V.

<sup>2)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*—art. XIX.

<sup>3)</sup> Поддержаніе рвовъ на границахъ участковъ, если колонъ занималъ два соседніе между собой, составляло его обязанность (*Прил. II—usem. de Corn.—art. XXIII*).

<sup>4)</sup> *Ibidem*—art. IX.

<sup>5)</sup> *Op. cit.*—p. 268.

<sup>6)</sup> Приложение II—art. IX.

<sup>7)</sup> Приложение IV—art. XII.

шеній и нововведеній, какъ думаетъ Lefort, а лишь постройки новыхъ зданій, которая и не могла производиться безъ согласія собственника во избѣжаніе того, что технически называлось *grever le fonds* <sup>1)</sup>, т. е. слѣдуетъ возвать участка непомѣрно дорогимъ для землевладѣльца. Если-же *domanier* выстроить что-нибудь помимо желанія собственника или безъ его вѣдома, то послѣдній не обязанъ его вознаграждать при *congement*. — Но помимо возведенія новыхъ построекъ во всѣхъ остальныхъ работахъ, поправкахъ, починкахъ, улучшеніяхъ, *domanier* является безусловно свободнымъ, независящимъ отъ своего патрона. — *Lefort* распространяетъ даже еще далѣе эту свободу колона и упоминаетъ о томъ, что въ обычаяхъ *Rohan* и *de Tréquier* существовало прямое дозволеніе фермерамъ производить расчистки новыхъ, необработанныхъ мѣстъ, окружавшихъ ихъ фермы <sup>2)</sup>. Это утвержденіе слѣдуетъ, однако, принимать съ большой осторожностью, такъ какъ въ текстѣ *usement de Rohan* такого дозволенія не находится <sup>3)</sup>, равно какъ и въ довольно подробномъ изложеніи обычая *Tréquier* у *Girard* <sup>4)</sup>.

Переходимъ къ разсмотрѣнію порядка наслѣдованія при *domaine congéable*.

---

**§ 5. Продолженіе. — В) 5) Наслѣдованіе: — Общее положеніе. — Premesse. — Особенности Goëlle. — Особенности Rohan'a: минорать, вдовья часть, наслѣдникъ — собственникъ. — Lettres recognitoires.**

Во всей Бретани, за исключеніемъ *Goëlle* и *Rohan*, о которыхъ скажемъ особо, всѣ дѣти колона наслѣдовали имуще-

---

<sup>1)</sup> *Grever le fonds* s'entend quand les édifices vne fois payez valent plus que le fonds vne fois prisé (*usem. de Corn. — art. X. — приложение II*).

<sup>2)</sup> *Op. cit. — p. 269.*

<sup>3)</sup> Приложение IV.

<sup>4)</sup> *Op. cit. — p. 31—37.*

ство отца *поровну* безъ различія пола <sup>1)</sup>). Такъ обыкновенно дѣлалось, хотя прямого предписанія *usement* на этотъ предметъ не существуетъ. Art. II de *l'usement de Cornouaille* предоставляетъ *domanier* полную свободу распоряженія на случай смерти— „qu'ils (convenanciers) sont en possession de disposer des dites droits reparatoires, comme de leur héritage“ <sup>2)</sup>). Наряду съ другими наслѣдниками вдова получала свою часть, величина которой была неопредѣленна и измѣнялась въ разныхъ мѣстностяхъ.— Затѣмъ, остается не совсѣмъ яснымъ, *раздѣлялась-ли* по смерти колона его ферма, или она переходила въ полномъ составѣ одному изъ наслѣдниковъ, на обязанности котораго лежало удовлетвореніе сонаслѣдниковъ уплатами, соответствующими стоимости ихъ долей въ имуществѣ умершаго.— Прямыхъ указаній на это нѣтъ, но можно предположить, что послѣдняя догадка наиболѣе вѣроятна. *Furic* относится весьма неодобрительно къ минорату въ Rohan'ѣ, противорѣчащему, по его мнѣнію, естественному праву наслѣдованія. Послѣднее, по его словамъ, принадлежитъ вполнѣ *старшему*. „Or il n'y a rien, говоритъ онъ, de plus contraire à la nature que ce prétendu usement qui dépouille l'aîné de ses avantages pour en revêtir le cadet“ <sup>3)</sup>). Надо думать, что въ другихъ мѣстностяхъ Бретани <sup>4)</sup>, согласно этому «естественному праву наслѣдства», всѣ *édifices et superficies* цѣликомъ переходили къ старшему изъ прямыхъ наслѣдниковъ и тотъ удовлетворялъ другихъ равными выплатами.— Къ такому же заключенію приходитъ и *Lefort* <sup>5)</sup>).

Далѣе, весьма серьезно право, упомянутое въ томъ-же art. 2 de *l'usement de Cornouaille*—*право выкупа родового edifices et superficies* наслѣдниками—*premesse* <sup>6)</sup>). Право это, гарантирующее послѣднимъ не только *стоимость имущества* отца, но и

<sup>1)</sup> *De Courson*—op. cit.—p. 223.

<sup>2)</sup> Приложение II.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 61.

<sup>4)</sup> Авторъ—комментаторъ de *l'usement de Cornouaille* и de celui de Léon et Daoulas.

<sup>5)</sup> Op. cit.—p. 270.

<sup>6)</sup> Приложение II.

*фактическое пользование землей*, принадлежавшее умершему, чрезвычайно характерно и служит однимъ изъ наилучшихъ доказательствъ того, что цѣль *domaine congéable* и всѣхъ аналогичныхъ обычаевъ заключается въ обеспеченномъ пользованіи земледѣльцемъ необходимою ему *землею*, именно *землею*, а не другой какой нибудь формой имущества. *Premesse* не принадлежала наследникамъ только въ одномъ случаѣ, если права на *édifices et superficies* переходили къ собственнику земли, если онъ купилъ ихъ. *Domaine congéable* останавливался только передъ властью землевладѣльца.

Таково было общее положеніе о наследованіи правъ *conventionniers*. Оно распространялось на всю Бретань, кромѣ *pays de Rohan*. Прежде чѣмъ перейти къ *usement* этой мѣстности, упомянемъ о небольшой особенноти *Goëlle*.—Здѣсь старшій изъ наследниковъ получалъ больше другихъ изъ имущества родителей на  $\frac{1}{13}$  часть <sup>1)</sup>. *De Courson* утверждаетъ, что вдовья часть въ этой мѣстности равнялась  $\frac{1}{3}$  всего наследства <sup>2)</sup>.

Переходимъ къ особенностямъ *Rohan*.—Право на *édifices et superficies* здѣсь не дѣлилось по ровну между всѣми наследниками колона. Всѣ права умершаго переносились здѣсь только на одно лице. Этимъ лицомъ былъ *младшій сынъ*, или, если не было дѣтей мужскаго пола, *младшая дочь* <sup>3)</sup>. Всѣ остальные братья и сестры не получали ничего изъ *недвижимаго* наследства отца. Въ этомъ смыслѣ мы назвали выше миноратомъ порядокъ наследованія въ *Rohan*. Но выраженіе это не совсѣмъ точно. Миноратъ дѣйствительно существовалъ, но лишь до тѣхъ поръ, пока наследство заключалось въ *одной* фермѣ, что дѣйствительно по большей части бывало.—Если же у отца было нѣсколько *tenues*, то и другія дѣти были участниками въ наследствѣ. Въ этомъ случаѣ *первый* выборъ принадлежалъ *младшему* (сыну или дочери—безразлично), называвшемуся *juveigneur*, затѣмъ

<sup>1)</sup> Приложение V—*usem. de Goëlle*—art. 1.

<sup>2)</sup> *Op. cit.*—p. 223.

<sup>3)</sup> Приложение IV—*usem de Rohan*—art. XVII et XVIII.

второму отъ конца и т. д. <sup>1)</sup>). Здѣсь полъ не игралъ никакой роли <sup>2)</sup>). Если же *tenues* было болѣе, чѣмъ наслѣдниковъ, то послѣ того, какъ каждый изъ нихъ уже выбралъ себѣ по фермѣ, начинался выборъ по второй тѣмъ же порядкомъ, начиная съ *juveigneur* и т. д. <sup>3)</sup>).—Такимъ образомъ прежде всѣхъ обезпечивался младшій и онъ имѣлъ шансовъ больше всѣхъ на наслѣдство въ наибольшемъ количествѣ. Послѣ всѣхъ участвовалъ въ наслѣдованіи старшій. Этотъ могъ ничего не получить, если *tenues* было меньше, чѣмъ дѣтей.

Но этотъ порядокъ относился только къ *immeubles*—къ недвижимому имуществу, каковымъ считались, какъ мы уже знаемъ, права фермера на *édifices et superficies*. Что же касается до движимаго имущества—*meubles*—то оно раздѣлялось поровну между всѣми дѣтьми колона. Сюда относились не только замлѣдѣльческія орудія, скотъ и проч., но даже и удобреніе, подвергавшееся такому-же равному раздѣлу <sup>4)</sup>). Очевидно, обычай этимъ хотѣлъ до нѣкоторой степени вознаграждать старшихъ сонаслѣдниковъ за несправедливость при дѣлежѣ *édifices et superficies* и дать имъ возможность обзаводиться хозяйствомъ на сторонѣ. Въ этомъ раздѣлѣ *in natura* не только скота, орудій и пр., но даже удобренія, *Du Châtellier* видитъ значительное расширеніе свободы и удобствъ семьи колона <sup>5)</sup>). Это замѣчаніе становится понятнымъ, если мы вспомнимъ, что во всей остальной Бретани между сонаслѣдниками раздѣлялась только *стоимость* имущества отца, но не самое имущество. Очевидно, способъ раздѣла движимости въ *Rohan* давалъ больше возможности устроить небольшую

<sup>1)</sup> Loc. c.—art. XX.

<sup>2)</sup> *Aulanier (Traité. . etc.—p. 3)* полагаетъ, что прежде всего выбиралъ себѣ ферму младшій изъ сыновей, затѣмъ младшая изъ дочерей, затѣмъ второй отъ конца сынъ, затѣмъ вторая отъ конца дочь и т. д. по очереди. Текстъ art. XX едва ли допускаетъ такое толкованіе. — Объясненіе же *Poullain-du-Parc* (op. cit.—p. 32), по которому имѣютъ права выбора сперва всѣ сыновья, а затѣмъ уже дочери—рѣшительно противорѣчитъ тексту *usement*.

<sup>3)</sup> Loc. c.—art. XXI.

<sup>4)</sup> Loc. c.—artt. XXIII et XXIV.

<sup>5)</sup> Op. cit.—p. 42.

ферму, чѣмъ этотъ послѣдній, хотя при немъ доли старшихъ относительно были меньше. А устройство самостоятельной фермы почти всегда, за весьма рѣдкими исключеніями, есть тотъ центральный пунктъ, около котораго сосредоточиваются всѣ стремленія земледѣльца. — Засимъ, если у *domanier* была лишь одна *tenue*, которая, слѣдовательно, цѣликомъ перешла въ одни руки *juveigneur*, то на обязанности этого послѣдняго лежитъ содержаніе братьевъ и сестеръ до ихъ браковъ. Эти должны быть содержимы на счетъ доходовъ отцовскаго имущества. Только по ихъ вступленіи въ супружество *juveigneur* имѣетъ право предложить имъ выселиться <sup>1)</sup>.

Здѣсь-же слѣдуетъ упомянуть, что *usement de Rohan* <sup>2)</sup> безусловно отвергаетъ *premesse*. Родственники умершаго не имѣютъ никакого права на выкупъ его фермы, если она перешла какимъ-бы то ни было путемъ въ чужія руки.

Что касается далѣе до положенія вдовы *domanier*, то часть ея опредѣлялась не точно. Согласно *usement* <sup>3)</sup>, она не могла получить треть *tenue* (оговорка эта нужна была, вѣроятно, потому, что въ другихъ мѣстахъ практиковалась вдовья часть таковой величины, напр. въ *Goëlle*), но должна была ограничиться правомъ жительства на фермѣ, небольшимъ кускомъ земли и нѣсколькими головами скота съ прокормомъ послѣдняго. Все это, однако, терялось ею, если она вступала во второй бракъ <sup>4)</sup>. Если-же въ одной и той-же фермѣ оставались двѣ вдовы—вдова отца и вдова сына, то вторая не получала никакой особой вдовой части. Предполагалось, что она живетъ съ свекровью и обѣ довольствуются одной частью, принадлежащей первой <sup>5)</sup>.

Если, далѣе, *convenancier* умиралъ, не оставляя законныхъ дѣтей (*de sa chair et de loyal mariage*), но имѣлъ *живущихъ*

---

<sup>1)</sup> Loc. c.—art. XXII.

<sup>2)</sup> Loc. c.—art. XXXII.

<sup>3)</sup> Loc. c.—art. XXV.

<sup>4)</sup> Loc. c.—art. XXVI.

<sup>5)</sup> Loc. c.—art. XXVII.—Прим. къ нему *Le Guevel*—op. cit.

при немъ братьевъ и сестеръ, то тѣ и другія являлись его наследниками. Они не сохраняли этихъ правъ, если вступили въ бракъ и имѣли свою осѣдность на сторонѣ. Только тогда они получали ихъ, если не повидали данной фермы при жизни брата, или обучаются ремеслу, или служатъ (хотя-бы внѣ *tenue*), если они не въ бракѣ и не имѣютъ другого постоянного жительства. Въ этихъ случаяхъ они наследники колону, умершему *sans hoirs de sa chair* <sup>1)</sup>.

Во всѣхъ-же остальныхъ случаяхъ собственникъ одинъ наследовалъ бездѣтному *domanier*. Онъ исключалъ всѣ боковыя линіи—дядей, тетокъ, двоюродныхъ и ихъ дѣтей <sup>2)</sup>. Имущество фермера считалось вымороченнымъ (*tombent en déshérence*) и *domaine congéable* возвращался къ собственнику, въ которомъ соединялись всѣ права на данный участокъ, которыми онъ снова могъ располагать по своему усмотрѣнію.—Отсюда понятно, почему въ *usement de Rohan* запрещалась продажа правъ на *édifices et superficies* бездѣтному *domanier*. Такая продажа была-бы слишкомъ невыгодна для землевладѣльца. Это запрещеніе не встрѣчается въ другихъ *usements* именно потому, что вездѣ въ остальной Бретани колонъ имѣлъ полное право распоряженія своимъ имуществомъ на случай смерти и собственникъ нигдѣ, кромѣ *pays de Rohan*, не являлся наследникомъ вымороченныхъ правъ своего *tenancier*.—Наконецъ, остается упомянуть о томъ, что при *всякой* перемѣнѣ личности съемщика (по сдѣлкамъ и «между живыми» и «на случай смерти») собственникъ требовалъ *подтвержденія* своихъ правъ отъ своего новаго контрагента. Цѣлью этого «подтвержденія» было, чтобы эти права не пришли въ забвеніе, что вполне возможно при послѣдовательной смѣнѣ нѣсколькихъ лицъ, не заключавшихъ личнаго договора съ землевладѣльцемъ. Оно состояло въ составленіи особаго документа, заключавшаго описаніе всей фермы и заявленіе о принадлежности даннаго участка собственнику послѣдняго. Этотъ документъ предъявлялся

<sup>1)</sup> Loc. c.—art. III.

<sup>2)</sup> Loc. c.—art. IV.

ему *каждымъ* колономъ *разъ* въ своей жизни и назывался *lettres recognitoires* въ *Cornouaille*, *aveu*—въ *Rohan*, *reconnaisances*—въ *Brouërec*, *declarations notarisées*—въ *Tréquier* <sup>1)</sup>.

Послѣдними двумя §§ очерчиваются главнѣйшія основанія отношеній между землевладѣльцемъ и *convenancier* во время *теченія* аренды по обычаю *domaine congéable*.—Еще раньше (§ 3) мы ознакомились съ *возникновеніемъ* этихъ отношеній.— Намъ остается, чтобы покончить съ описаніемъ обычая въ періодъ до революціи, прослѣдить ихъ *прекращеніе*. Къ этому и переходимъ.

---

**§ 6. Продолженіе.—С) Прекращеніе найма à domaine congéable. 1) Vente par simples bannies, 2) deguerpissement, 3) congement: права и обязанности собственника и колона; revue.**

Было три пути, при посредствѣ которыхъ достигалось окончаніе отношеній между собственникомъ и *domanier*.—*Первый* изъ нихъ заключался въ продажѣ первымъ имуществомъ послѣдняго за неплатежъ арендныхъ денегъ.—*Второй* состоялъ въ оставленіи послѣднимъ фермы.—*Третій*—наиболѣе употребительный—въ уплатѣ землевладѣльцемъ фермеру стоимости его правъ на *édifices et superficies*. Послѣдній способъ имѣетъ особый интересъ, такъ какъ онъ представляетъ специфическое отличіе *domaine congéable* отъ срочной аренды и приближаетъ этотъ видъ аграрныхъ отношеній къ вѣчно-наслѣдственному найму земель.

1) Мы знаемъ уже, что все имущество фермера, всѣ его *droits convenanciers* служили землевладѣльцу гарантіей въ исправной уплатѣ арендной суммы. Мы знаемъ далѣе, что для облегченія ему взысканія послѣдней эти права, подлежашія

---

<sup>1)</sup> Приложение IV—*usem de Rohan*—art. VI; примѣч. къ нему *Le Guevel*—op. cit.; *De Courson*—op. cit.—p. 220; *Poullain-du-Parc*—op. cit.—p. 30.

гипотекѣ наравнѣ съ недвижимыми имуществами, по отноше-  
нію къ нему — землевладѣльцу — считались движимостью. — Поэто-  
му послѣдній имѣлъ право сдѣлать распоряженіе о продажѣ  
имущества неисправнаго колона, что называлось *vente par  
simples bannies* <sup>1)</sup>. Но право это принадлежало только соб-  
ственнику лично, и никому больше. Если почему нибудь аренд-  
ная плата получалась не имъ самимъ, а его кредиторами, то  
эти не получали права такой ускоренной продажи и должны бы-  
ли взыскивать свои убытки съ неисправнаго плательщика  
обыкновеннымъ порядкомъ.

2) Второй способъ могъ практиковаться тогда, когда ко-  
лонъ находилъ, что его ферма чрезчуръ обременена плате-  
жами, и рѣшался ее оставить *deguerpir*. По точному смыслу  
*usements* <sup>2)</sup> ему слѣдовало дѣлать это только по окончаніи  
срока контракта. На самомъ дѣлѣ это правило не соблюда-  
лось и *deguerpissement* могло имѣть мѣсто всегда, не стѣсня-  
ясь сроками <sup>3)</sup>. Но для *convenancier* было совершенно обя-  
зательно прежде всего заплатить всѣ свои недоимки и затѣмъ  
уже сдѣлать заявленіе собственнику объ оставленіи имъ фер-  
мы и о своемъ отказѣ отъ своихъ правъ на *édifices et superfi-  
ces*. Если тотъ соглашался, то стороны могли расходиться безъ  
какого-бы то ни было вмѣшательства со стороны. Если-же онъ  
представлялъ какія нибудь затрудненія, то колонъ повторялъ  
ему свое желаніе черезъ нотариуса <sup>4)</sup> и затѣмъ получалъ право  
удалиться. Съ перваго взгляда можетъ показаться, что этотъ  
способъ окончанія отношеній между контрагентами даетъ осо-  
бую привилегію *domanier*, по сравненію съ срочнымъ ферме-  
ромъ, предоставляетъ ему больше свободы, позволяетъ развя-

---

<sup>1)</sup> Girard—op. cit.—p. 33 и др.

<sup>2)</sup> Приложение II—*usem. de Cornouaille*—artt. XXI et XXII.—Объ *usem. de Tréguier* см. Girard—op. cit.—p. 140—141.

<sup>3)</sup> Furic—op. cit.—примѣч. къ art. XXI.

<sup>4)</sup> Lefort—op. cit.—p. 269.—Въ art. XXI de l'*usem de Corn.* употреблено  
выраженіе „pour luy declarer *judicieusement*“, у Girard'a — „une *declaration  
juridique*“.

заться съ невыгодной, дорогой арендой. Слѣдуетъ, однако, обратить вниманіе на то, что онъ сопряженъ для колона съ отказомъ отъ всѣхъ его правъ на *édifices et superficies*, что равносильно и даже можетъ превышать уплату неустойки, обусловленной всегда въ подобныхъ случаяхъ при временной арендѣ. Поэтому едвали могло быть выгодно для *convenancier* его право на *deguerpissement*.

3) Гораздо дольше должны мы остановиться на третьемъ способѣ—*congement*, при которомъ *convenancier* извлекалъ дѣйствительныя выгоды изъ признанія своего права собственности на *édifices et superficies*.

Если собственникъ отказывалъ фермеру въ возобновленіи найма земли на будущее время, то послѣдній получалъ право на вознагражденіе со стороны перваго за потерю только что упомянутыхъ своихъ правъ. Это право весьма существенно и не имѣетъ себѣ подобныхъ при срочной арендѣ. Въ другомъ мѣстѣ мы будемъ говорить о важности такого вознагражденія. Здѣсь только повторимъ, что характеръ его дополняетъ аналогію *domaine congéable* съ *beklem-regt*, *aforamento* и проч.

Цѣль *congement* — перемѣнить фермера. Отсюда понятно, что, если собственникъ имѣетъ это право по отношенію къ нему, то имѣетъ его и по отношенію ко всѣмъ лицамъ, имѣющимъ, *благодаря ему*, отношеніе къ его участку, къ его наслѣдникамъ, къ его съемщикамъ (нанявшимъ землю уже отъ него *preneur, sous-locataires*). Всѣ эти лица теряютъ съ окончаніемъ *congement* всѣ свои права на данную землю и принуждены ее покинуть.—*Congement* признавалось неотъемлемымъ правомъ землевладѣльца, который при посредствѣ его соединялъ въ своемъ лицѣ съ правомъ собственности на землю всѣ *droits convenanciers*, чтобы хозяйничать самому, или снова передать послѣднія по своему усмотрѣнію новому лицу. Но въ то же время онъ былъ *единственнымъ* человѣкомъ, имѣвшимъ право на *congement*. Въ *Rohan* было категорично запрещено даже опекунамъ и попечителямъ давать *congement* ко-

донамъ своего *mineur* безъ разрѣшенія судебной власти и согласія его родственниковъ <sup>1)</sup>)

Переходя къ вопросу о томъ, всегда-ли собственникъ былъ въ правѣ давать *congement* своему *domanier*, мы наталкиваемся на совершенное разнорѣчье разныхъ обычаевъ между собой по этому предмету. Наиболѣе благоприятное для колоновъ постановленіе встрѣчаемъ въ *usement de Brouères*. Въ этой мѣстности *congement* могло имѣть мѣсто только по окончаніи срока контракта <sup>2)</sup>). Но оно было единственнымъ. Вездѣ въ остальной Бретани положеніе *convenancier* было обезпечено гораздо менѣе. Въ *Cornouaille* такое-же обыкновеніе усложнялось весьма существенной оговоркой, въ силу которой землевладѣлецъ могъ изгнать колона *всегда*, если пожелаетъ занять его мѣсто самъ <sup>3)</sup>). Кромѣ того, какъ мы уже знаемъ, при продажѣ фермеромъ своихъ правъ третьему лицу, онъ можетъ вознаграждать ихъ обоихъ, т. е. дать обоимъ *congement* <sup>4)</sup>). Въ *usement de Tréguier* находимъ аналогичное правило: *congement* дозволялось лишь въ случаѣ желанія собственника взять ферму въ собственное распоряженіе <sup>5)</sup>). Но безусловно самое необезпеченное положеніе колона въ этомъ отношеніи было въ *Rohan*. Въ *usement* этой мѣстности сказано категорично, что землевладѣлецъ въ правѣ изгнать колона, *когда ему вздумается (toutefois que bon lui semble)*, безо всякихъ оговорокъ <sup>6)</sup>). Слѣдуетъ, однако, замѣтить, что, по словамъ *Le Guevel*, комментатора этого обычая, на практикѣ *congements* происходили, какъ и въ *Cornouaille*, по окончаніи срока аренды <sup>7)</sup>). Наконецъ, въ обычаѣ этой мѣстности существовало постановленіе, клонив-

<sup>1)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*—art. XV et XVI.

<sup>2)</sup> *Girard*—op. cit.—p. 42.

<sup>3)</sup> Приложение II—*usem. de Corn.*—art. III.

<sup>4)</sup> Loc. c.—art. XIX.

<sup>5)</sup> *Girard*—op. cit.—p. 32.—Garsonnet (p. 399) не упоминаетъ объ этомъ единственномъ случаѣ отказа фермеру и тѣмъ значительно мѣняетъ характеръ отношеній въ этой мѣстности.

<sup>6)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*—art. VIII.

<sup>7)</sup> Op. cit. № 92.

пеется къ нѣкоторой выгодѣ колона—если онъ изгонялся *раньше истечения шестилѣтняго* срока, то получалъ назадъ отъ собственника (сверхъ стоимости *édifices et superficies*) уплоченныя имъ при началѣ сдѣлки «вступныя деньги—*deniers d'assurance*. Во всякомъ случаѣ это нѣсколько гарантировало фермера отъ произвольнаго *congement* и вознаграждало его въ послѣднемъ случаѣ немного болѣе его собратьевъ въ остальной Бретани <sup>1)</sup>.

Тѣмъ не менѣе слѣдуетъ признать, что вездѣ, кромѣ *Brou-ères*, положеніе *domaniers* было сравнительно довольно шатко. Подъ вліяніемъ давленія интересовъ собственниковъ первоначальная тенденція обычая утрачивалась и колоны все болѣе и болѣе начинали походить не только на срочныхъ фермеровъ, но на самый необезпеченный ихъ видъ—на фермеровъ *at will*. По свидѣтельству *Du Chatellier* <sup>2)</sup>, съ XIV вѣка, съ момента наибольшаго развитія феодализма, *congements* принимаютъ все болѣе и болѣе произвольный характеръ. Въ актахъ XVI и XVII в., по его словамъ, уже весьма часто встрѣчается право собственника «*congédier* своего *homme domanier*, когда ему вздумается (*quand il lui plaît et à sa volonté*»). Такъ было въ *Cornouaille, Goëlle, Tréguier* и др. мѣстахъ.—*Garsonnet* упоминаетъ о весьма серьезныхъ замѣшательствахъ, бывшихъ въ Бретани около 1675 г., возникшихъ благодаря весьма распространенному обычаю произвольныхъ изгнаній колоновъ <sup>3)</sup>. Нельзя предполагать, чтобы дѣло шло лучше и въ *Rohan*, не смотря на утвержденіе того-же автора о томъ, что здѣсь *congements* были рѣже. *Usement* этой мѣстности по своей относительной суровости къ *domanier* свидѣтельствуемъ о томъ, что тамъ можно было ожидать соблюденія ихъ интересовъ менѣе, чѣмъ гдѣ нибудь.

Таково право собственника на *congement*. Обязанности его

<sup>1)</sup> *Girard*.—op. cit.—p. 40

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 44.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 400.

закключаются въ *уплату съемщику* стоимости имущества послѣдняго, заключающагося въ *édifices et superficies*. На счетъ самого землевладѣльца <sup>1)</sup> приглашались эксперты, которые оцѣнивали все это имущество, не касаясь вопроса о его доходности, о его цѣлесообразности, удобства и т. д., исключительно съ точки зрѣнія стоимости его матерьяловъ и работы, стоимости, неисчерпанной еще въ моментъ оцѣнки. Постройки цѣнились въ томъ видѣ, въ какомъ они были найдены экспертами. Сказанное относится къ канавамъ для воды, рвамъ и пр. Въ лугахъ цѣнилось нескошенное сѣно, на нивахъ—несжатый хлѣбъ и наличное количество соломы <sup>2)</sup>. Плодовые деревья цѣнились лишь, какъ лѣсной матерьялъ, удобрение—лишь въ томъ количествѣ, которое считается экспертами неисчерпаннымъ, причемъ въ *Cornouaille* и *Tréguier* выплачивалась колону стоимость всего этого количества, а въ *Rohan* и *Brouères*—всего <sup>3/4</sup> послѣдняго. Такъ же цѣнились всѣ работы по орошенію, по осушенію, разнымъ улучшениямъ, введеннымъ колономъ и т. д. <sup>3)</sup>. По окончаніи этой оцѣнки собственникъ былъ обязанъ выплатить (*rembourser*) колону всю сумму стоимости его *édifices et superficies* согласно присужденію экспертовъ.

Если бы случилось, что по окончаніи оцѣнки землевладѣлецъ не согласился бы выплатить эту сумму своему *convenancier*, предоставляя послѣдному право оставаться на фермѣ и продолжать обработку земли на прежнихъ условіяхъ, и если бы послѣдній не согласился на это, то онъ получалъ право *заставить* собственника произвести платежъ. Вотъ еще одна изъ гарантій фермера отъ произвольныхъ дѣйствій своего патрона,

---

<sup>1)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*.—art. VIII.—Исключеніе представлялъ *usement de Poher*, гдѣ *congement* дѣлалось на счетъ *domanier* (*Poullain-du-Parc*—op. cit.—p. 29).

<sup>2)</sup> Въ *Brouères* колонъ имѣлъ право, если пожелаетъ, взять съ собой все сѣно и всю солому, кромѣ ржаной (*Girard*—op. cit.—pp. 41—42).

<sup>3)</sup> *Girard*—op. cit.—p. 30; *Lefort*—op. cit.—p. 270; *Du Chatellier*—op. cit.—pp. 32 et 44; приложение II—*usement de Cornouaille*—artt. XXV, XXVI, XXVII, XXVIII.

—гарантія, не встрѣчающаяся въ *Rohan*<sup>1)</sup>.— *Usement de Tréguier* идетъ еще дальше и даетъ это право *domanier* еще ранѣе производства оцѣнки, лишь только собственникъ подалъ просьбу въ судъ о назначеніи экспертовъ<sup>2)</sup>.

Всѣмъ сказаннымъ исчерпывается положеніе колона при *congement*. Онъ обязанъ былъ подчиниться требованію собственника оставить ферму почти всегда, какъ намъ удалось это видѣть выше. Взамѣнъ онъ получалъ право полученія отъ землевладѣльца извѣстной суммы—стоимости своихъ *édifices et superficies (remboursement)*, и могъ въ указанномъ случаѣ даже заставить его выплатить себѣ эту сумму.—Остается прибавить, что въ теченіи всего этого послѣдняго періода своихъ отношеній къ собственнику онъ не могъ ничего уничтожать на фермѣ и долженъ былъ вести хозяйство *en bon père de famille*.—Въ *Brouères* и *Rohan* онъ имѣлъ право засѣять удобренное имъ поле (если *congement* происходило до посѣва) и во всякомъ случаѣ снять жатву съ такого поля, отдавая владѣльцу лишь четвертую часть чистаго дохода<sup>3)</sup>.

Таковы въ общихъ чертахъ главнѣйшія основанія *congement*. Если какая нибудь изъ сторонъ считала себя обиженной приговоромъ экспертовъ, то въ теченіи года и дня она могла требовать *пересмотра* ихъ дѣйствій (*revue*). Послѣдняя производилась на счетъ того, кто ее вызвалъ<sup>4)</sup>.

Этимъ мы кончаемъ изложеніе въ общихъ чертахъ обычая *domaine congéable* въ періодъ до революціи. Прежде чѣмъ мы перейдемъ къ тѣмъ измѣненіямъ, которыя произвела въ немъ его кодификація въ 1791 г., остановимся весьма кратко на сосѣднихъ съ нимъ аналогичныхъ обычаяхъ *quevaise* и *droit de mothe*. Первый нерѣдко даже смѣшивали съ *domaine congéable*. Для уясненія ихъ взаимнаго отношенія постараемся резюмировать кратко ихъ сущность.

<sup>1)</sup> *Furic*—ор. cit.—Примѣчаніе къ art. III de *l'usement de Cornouaille*.

<sup>2)</sup> *Girard*—ор. cit.—p. 34.

<sup>3)</sup> Приложение IV—*usem. de Rohan*—art. XIV; *Girard*—ор. cit.—p. 41.

<sup>4)</sup> Приложение I. с.—art. IX; *Poul. du-Parc*—ор. cit.—t. III.—p. 29.

§7. Droit de Quevaise и droit de Mothe.—Распространение.—Въроятное происхождение.—Сущность.—Уничтожение.

Въ тѣхъ-же мѣстностяхъ Бретани, гдѣ господствуетъ *domaine congéable*, спорадически встрѣчались эти аналогичные обычаи, игравшіе повидимому огромную роль въ началѣ среднихъ вѣковъ, умалившуюся, однако, съ теченіемъ времени. Мало по малу они поглощались господствующимъ типомъ аграрныхъ отношеній, территория ихъ распространенія все болѣе и болѣе уменьшалась и, наконецъ, революція покончила съ послѣдними ихъ остатками.—Они во многомъ напоминаютъ *domaine congéable* и въ этомъ лежитъ причина сравнительнаго легкаго превращенія ихъ въ эту форму. Съ другой стороны по своему происхожденію и тенденціи они имѣютъ совершенно иной характеръ и въ ихъ уничтоженіи нельзя не видѣть окончательнаго паденія остатковъ рабства. Мы ознакомимся ниже съ нетерпимостью дѣятелей революціи къ такимъ аграрнымъ обычаямъ, которые вообще имѣли мѣсто при феодальномъ режимѣ.—Но при этомъ все таки было понято различіе между *droit de marché* и *domaine congéable* съ одной стороны и *quevaise* и *droit de mothe* и подобными имъ—съ другой. Первые получили право на продолженіе существованія (хотя и не безъ борьбы), вторыя-же были уничтожены безусловно.

По извѣстіямъ, относящимся къ XVI в., *quevaise* продолжала въ то время практиковаться въ *Rohan*, *Cornouaille*, *Tréguier* и *St-Brieuc* въ видѣ небольшихъ острововъ среди окружавшаго ихъ со всѣхъ сторонъ обычая *domaine congéable*. Первая находилась преимущественно на земляхъ церквей и духовенства. Такъ встрѣчалась она въ аббатствахъ *Rellec* и *Palacret*—въ епископствѣ *Cornouaille*, въ аббатствѣ *Begars*, въ діоцезѣ *St-Brieuc* и т. д.<sup>1)</sup>—Что же касается до *droit de mothe*,

<sup>1)</sup> *De Courson*—op. cit. — p. 228; *Du Chatellier*—op. cit.—p. 25; *Lefort* — op. cit.—p. 263; приложение II—usement de *Cornouaille*—artt. XXXII et XXXIII.

то область его распространения почти неизвѣстна. Изъ текста обычая *Cornouaille* можно видѣть, что это право встрѣчалось въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ этого графства <sup>1)</sup>, а по свидѣтельству *De Courson* <sup>2)</sup> оно примѣнялось въ территоріи *Crozon*, составлявшей часть княжества *Léon*.— Вотъ все, что говорятъ наши источники о территоріальномъ распространении изслѣдуемыхъ обычаевъ въ началѣ новыхъ вѣковъ. Но не подлежитъ никакому сомнѣнію, что ихъ область была гораздо обширнѣе въ болѣе ранній періодъ.

По словамъ *Poullain-du-Parc* <sup>3)</sup>, не подлежитъ никакому сомнѣнію то обстоятельство, что *quevaise* и *droit de mothe* суть остатки римскаго рабства. До вторженія бретонцевъ изъ Великобританіи въ Бретань (Арморику) въ этой странѣ, конечно, существовали *adscripti glebae*. Возникновеніе *domaine congéable*, договора свободнаго (*convenant franch*), послѣ того, какъ пришельцы окончательно осѣлись въ упомянутой провинціи, повліяло на смягченіе положенія этихъ рабовъ. Мало по малу они начали приближаться къ положенію *domaniers*. Тѣмъ не менѣе могъ уничтожиться ихъ существенный отличительный признакъ—прикрѣпленіе къ землѣ. Этимъ легко объясняется то главное отличіе *quevaise* и *droit de mothe* отъ *domaine congéable*, которое заключается въ отсутствіи *congément* въ первыхъ двухъ обычаяхъ.— Эта черта несомнѣнно подтверждаетъ указанную выше догадку *Poullain-du-Parc* и рѣшительно не позволяетъ примкнуть къ мнѣнію *Du Chatellier* <sup>4)</sup>, желающаго видѣть въ *quevaise* такой-же свободный договоръ, какимъ былъ *domaine congéable*.— Въ рабскомъ происхожденіи изслѣдуемыхъ обычаевъ убѣждаетъ далѣе текстъ обычая *Корнуалля*, заявляющій категорично о *droit de mothe*, что въ графствѣ еще существуютъ люди, «*ressantans encore le joug Romain sur eux qu'ils apelloient Adscriptitios glebae. Les-*

<sup>1)</sup> Приложение II—art. XXXV.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 233.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 40.

<sup>4)</sup> Op. cit.—p. 33.

*quels neantmoins à present sont comme affranchis de telles servitudes, par la commutation vniuerselle dudit titre en celui du Domaine congéable*» <sup>1)</sup>.—Къ этому-же мнѣнію примыкаетъ и *Curré* <sup>2)</sup>.

Въ томъ видѣ, въ какомъ застаютъ *quevaise* и *mothe* наши источники, эти обычаи представляютъ изъ себя наемъ земли вѣчный, наслѣдственный взамѣнъ исполненія извѣстныхъ обязательствъ, безъ всѣхъ тѣхъ правъ, которыми обладаютъ *domaniers*. *Quevaisier* и *mothoyer* не имѣютъ права ни продать, ни заложить, ни раздѣлить, ни оставить, ни обмѣнять, ни отдать въ наемъ своей *tenue* безъ разрѣшенія собственника. Они должны были обрабатывать землю сами и передавать ее по смерти своимъ прямымъ наслѣдникамъ. При этихъ наймахъ не существовало ни контрактовъ, ни *congements*, ни всей *consistance edificière*, по выраженію *De Courson* <sup>3)</sup>. Въ случаѣ продажи своего права пользованія *quevaisier* и *mothoyer* платили собственнику третью часть покупной цѣны <sup>4)</sup>. Если они оставляли свою ферму, то по истеченіи года и дня они и ихъ семьи навсегда лишались права на ея обработку и собственникъ могъ распоряжаться ею по своему усмотрѣнію <sup>5)</sup>.—Если-бы случилось, что *quevaisier* или *mothoyer* взялъ-бы въ аренду двѣ фермы, то первая отъ него отбиралась <sup>6)</sup>. Онъ имѣлъ право только на одну.—Наконецъ, существовало даже специальное запрещеніе этимъ сьемщикамъ поступать въ монахи и дѣлаться клерками безъ разрѣшенія землевладѣльца <sup>7)</sup>.

На землѣ, отдаваемой въ наемъ этимъ земледѣльцамъ,

---

<sup>1)</sup> Приложение II—art. XXXV.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 55.

<sup>3)</sup> Op. cit.—pp. 229—230; *Girard*—op. cit.—p. 13.

<sup>4)</sup> *De Courson*—loc. c.

<sup>5)</sup> *De Courson*—loc. c.; *Poullain-du-Parc*—op. cit.—p. 33; *Girard*—op. cit.—p. 13; приложение VII—*usem. de Mothe*—art. III.

<sup>6)</sup> *De Courson*—op. cit.—p. 283; *Girard*—op. cit.—p. 15.—Отбиралась только первая, а не обѣ, какъ утверждаетъ *Du Chatellier*—op. cit.—p. 26.

<sup>7)</sup> Приложение VII—*usem. de Mothe*—art. IV; *Poullain-du-Parc*—op. cit.—p. 33; *Girard*—loc. c.

имъ *предписывалось* вести опредѣленную систему хозяйства, за-  
 пахивать ежегодно не менѣ трети всей обрабатываемой земли  
 на данномъ участкѣ и вообще обращаться съ ней по хозяйски  
 (*tenir en bon état*) <sup>1)</sup>.—При *quevaise* существовали *deniers*  
*d'entrée* («вступныя деньги») — сравнительно небольшая сумма.  
 Арендная плата выражалась въ извѣстной части жатвы, отда-  
 ваемой собственнику. Обыкновенно это была  $\frac{1}{7}$ , но на зем-  
 ляхъ, недавно расчищенныхъ, она равнялась  $\frac{1}{5}$  (*droit de cham-*  
*part*) необъяснимая странность, противорѣчащая обыкновенной  
 градаціи платежей въ подобныхъ случаяхъ. Плата не понижа-  
 лась при расчисткѣ земледѣльцемъ новыхъ пространствъ въ  
 видѣ его вознагражденія, а напротивъ — еще больше усилива-  
 лась. — Наконецъ, кромѣ всего этого со стороны *quevaisier*  
 были обусловлены нѣкоторыя отработки (*corvées*) — косьба сѣна  
 въ пользу монастыря, доставка лѣса, вина, соли, разныхъ ма-  
 терьяловъ для построекъ и проч. <sup>2)</sup>. Платежи *mothouer* были  
 почти таковы-же: курица, четверикъ сѣна въ годъ и еще нѣ-  
 которая плата, называемая *demande d'aoust* <sup>3)</sup>. — Наконецъ, что  
 касается до *наслѣдованія* правъ *quevaisier*, то здѣсь мы встрѣ-  
 чаемъ весьма знакомый порядокъ. — Вся *tenue* цѣликомъ пере-  
 ходила къ *juveigneur* — къ младшему сыну, если-же нѣтъ дѣ-  
 тей мужскаго пола, то младшей дочери. Этотъ наслѣдникъ те-  
 рялъ свое право, если *не* жилъ при отцѣ по крайней мѣрѣ  
 послѣдній годъ съ днемъ до смерти послѣдняго. — Всѣ осталь-  
 ные братья и сестры не имѣли своей доли въ правахъ на  
 аренду. Иначе этого, очевидно, не могло и быть, такъ  
 какъ *tenue* никогда въ Бретани не раздѣлялась и больше одной —  
*quevaisier* нанимать не могъ. Движимое-же имущество раздѣ-  
 лялось поровну между всѣми дѣтьми умершаго земледѣльца. —  
 Но если онъ умиралъ бездѣтнымъ, то его *единственнымъ* на-  
 слѣдникомъ былъ *землевладѣлецъ*, исключавшій безусловно на-  
 слѣдованіе боковыхъ линій. Эти могли получить лишь весьма

<sup>1)</sup> *Du Chatellier* — op. cit. — p. 26; *De Courson* — op. cit. — p. 228.

<sup>2)</sup> *De Courson* — op. cit. — p. 229; *Du Chatellier* — loc. c.

<sup>3)</sup> Приложение VII — *usum. de Mothe* — art. I.

немногое, оставшееся послѣ своего умершаго родственника <sup>1)</sup>). — *Droit de mothe* относилось еще суровѣ къ семьѣ умершаго земледѣльца. Art. II этого *usement* отказываетъ въ наслѣдованіи даже дочерямъ, оставляя его только для сыновей. Въ случаѣ неимѣнія таковыхъ наслѣдникомъ является собственникъ <sup>2)</sup>).

Въ порядкѣ наслѣдованія по *quevaise* нельзя не видѣть прототипа того-же порядка по *usement de Rohan*. Тотъ-же мноратъ и то-же право землевладѣльца на вымороченное имущество колона. Въ *Rohan* эти положенія значительно смягчались отсутствіемъ запрещенія снимать одному лицу нѣсколько фермъ, что давало возможность и другимъ дѣтямъ нерѣдко получать извѣстную долю въ *droits convenans*. Но здѣсь и этого не было и потому положеніе старшихъ дѣтей земледѣльца было еще печальнѣе. — Здѣсь-же слѣдуетъ подчеркнуть другое сходство этого обычая съ *usement de Rohan*. Изъ всѣхъ мѣстностей Бретани, практиковавшихъ наемъ земли à *domaine congéable*, только въ *Rohan* существовала плата собственнику при продажѣ фермеромъ своей *tenue*. Таковую же находимъ и при *quevaise*. Но тамъ она не превышала  $\frac{1}{8}$  покупной цѣны, здѣсь-же возвышалась до одной трети. — На основаніи этихъ-то сходствъ, какъ было уже упомянуто, и считаютъ *usement de Rohan* переходной ступенью отъ *domaine congéable* къ *droit de quevaise*.

Очевидно, этотъ послѣдній обычай, равно какъ и *droit de mothe* <sup>3)</sup>, былъ крайне стѣснителенъ для крестьянъ. Не говоря о существованіи личной зависимости ихъ отъ собственниковъ, выражавшейся напр. даже въ такихъ правилахъ, какъ запре-

---

<sup>1)</sup> *Du Chatellier*—op. cit.—p. 25; *De Courson*—op. cit.—p. 230; *Girard*—op. cit.—p. 13; *Poullain-du-Parc*—op. cit.—p. 33; приложение II—*usem. de Cornouaille*—art. XXXII.

<sup>2)</sup> Приложение VII—*usem. de Mothe*—art. II; *Poullain-du-Parc*—loc. c; *Girard*—loc. c.

<sup>3)</sup> Или *droit de Motte* (*Lefort*—op. cit.—p. 265).

щеніе вступать въ монашество и быть клеркомъ, экономическое положеніе ихъ было гораздо хуже положенія *domaniers*. Мы ужь видѣли, что они были совершенно лишены права самостоятельнаго распоряженія своимъ имуществомъ, всецѣло принадлежавшаго послѣднимъ. Они были стѣснены въ своихъ дѣйствіяхъ размѣрами только одной фермы. Наконецъ, плата *deniers d'entrée*, смыслъ котораго вездѣ въ другихъ мѣстахъ, какъ и въ остальной Бретани при *domaine congéable*, заключается въ покупку права собственности на *édifices et superficies*, на все, находящееся на поверхности земли въ *предѣлахъ tenue*, не имѣла здѣсь этого характера. *Quevaisiers* не были собственниками этого права, такъ какъ они не могли его продавать, а *принуждены* были пользоваться имъ хотя-бы даже въ ущербъ своимъ интересамъ, если это пользование становилось почему нибудь имъ невыгоднымъ, или могли просто покинуть его—такъ сказать, *нелегально deguerpir*—и искать на сторонѣ средствъ къ жизни. *Congement* не существовало, слѣдовательно, не было и *remboursement*—вознагражденія колона за потерю *купленныхъ* имъ правъ и за тѣ улучшения и затраты, которыя сдѣлалъ онъ самъ. Послѣднія безвозмездно оставались на пользу землевладѣльца или переходили къ *одному* изъ членовъ семьи — младшему, оставляя прочихъ на произволъ судьбы. Наконецъ—всего этого мало—собственникъ *предписывалъ даже систему хозяйства и контролировалъ земледѣльца въ его работахъ*.

Очерченное полусвободное, почти крѣпостное, положеніе *quevaisiers* и *motouers*, весьма мало способствовавшее къ развитію земледѣлія, очевидно, не могло существовать безконечно на ряду съ гораздо болѣе благопріятными условіями, въ которыхъ были поставлены *domaniers*. — Прежде всего явилось стремленіе къ полученію возможности распоряжаться по желанію своимъ имуществомъ на случай смерти. Движеніе въ пользу *равнаго раздѣла* наслѣдства между дѣтьми возникло съ XIV в. Оно не достигло своей цѣли, но имѣло результатомъ, что съемщики начали учащать *продажи* своихъ *tenues* стар-

шимъ дѣтямъ, племянникамъ, зятьямъ <sup>1)</sup> и т. д. Продажи эти, конечно,—были фиктивны, но собственникъ не отказывалъ давать на нихъ свое согласіе въ виду полученія  $\frac{1}{3}$  покупной цѣны. Явленіе это стало особенно часто повторяться въ XVI и XVII столѣтіяхъ.—Такимъ образомъ мало по малу началъ распатываться этотъ основной законъ *quevaise*—порядокъ наслѣдованія. Далѣе, съ теченіемъ времени, по мѣрѣ того, какъ вымороченныя фермы сосредоточивались въ рукахъ собственниковъ и они должны были вступать въ новыя сдѣлки, ихъ новые контрагенты выступали съ энергичными требованіями *congements*. Съ введеніемъ этихъ послѣднихъ въ область *quevaise* врывались и другія особенности *domaine congéable*. И вотъ къ началу революціи *droit de quevaise* и *droit de mothe* почти уже исчезли сами собой <sup>2)</sup>, тѣснимыя давленіемъ колоновъ, почерпавшихъ силу въ примѣрахъ *господствующаго* обычая.—Наконецъ, Національное Собраніе покончило съ ними навсегда <sup>3)</sup>, какъ съ однимъ изъ весьма тяжелыхъ для населенія и тормозящихъ развитіе его благосостоянія остатковъ феодализма. Въ эту минуту ни то, ни другое право не существуетъ болѣе.

---

**§ 8. Отношеніе революціи къ *domaine congéable*.—Измѣненія, послѣдовавшія въ обычай въ силу закона 6 Августа 1791: 1) при возникновеніи отношеній между собственникомъ и *domainier*, 2) при ихъ теченіи, 3) при ихъ прекращеніи.**

Мы не будемъ касаться той борьбы, которая велась въ началѣ революціи въ законодательныхъ сферахъ Франціи по поводу разнаго рода долгосрочныхъ или безсрочныхъ земельныхъ

---

<sup>1)</sup> *Du Chatellier*—op. cit.—p. 28—30.

<sup>2)</sup> *De Courson*—op. cit.—p. 231; приложеніе II—usem. de Corouaille—art. XXXV.

<sup>3)</sup> *Le Quinio*—élixir... etc.—op. 17.

отношений. Въ главѣ I четвертой части цитованнаго труда *Garsonnet* изложена крайне интересно и весьма подробно эта часть исторіи революціоннаго законодательства. Уничтоженіе всѣхъ остатковъ крѣпостнаго права и сохраненіе выгодныхъ для колоновъ сторонъ гарантированнаго пользованія землей, обращеніе массы земледѣльцевъ въ собственниковъ и соблюденіе интересовъ землевладѣльцевъ—таковъ былъ тотъ кругъ, въ которомъ вращались дѣятели революціи, при установленіи такого аграрнаго строя, который создалъ бы наиболѣе выгодныя условія для земледѣльцевъ и въ то-же время согласовался съ многоразличными мѣстными обычаями и отношеніями.

Что касается въ частности до *Domaine congéable*, то Конституанта допустила дальнѣйшее его существованіе закономъ 6 августа 1791. Однако, черезъ годъ, 27 августа 1792 г. этотъ законъ былъ уничтоженъ по предложенію *Rohan*, депутата отъ *Finistère* (Бретань), при чемъ *domaniers* были объявлены собственниками арендуемыхъ участковъ, бывшіе-же собственники получали выкупъ своихъ правъ въ видѣ капитализированныхъ арендныхъ платежей. — Но этотъ новый законъ встрѣтилъ весьма сильное сопротивленіе землевладѣльцевъ. Вопросъ снова былъ поставленъ на разсмотрѣніе законодательнаго корпуса и 9 Брюмера года VI былъ уничтоженъ обязательный выкупъ *des droits conveanciens* и восстановленъ въ полной силѣ безъ измѣненій законъ 6 августа 1791 <sup>1)</sup>. Этотъ законъ дѣйствуетъ до сихъ поръ и представляетъ единственное легальное основаніе для всѣхъ отношеній *à domaine congéable* въ эту минуту. — Намъ предстоитъ поэтому ознакомиться лишь съ тѣми измѣненіями, которыя внесъ этотъ законъ въ знакомый уже намъ режимъ.

Art. I этого закона <sup>2)</sup> дозволяетъ безпрепятственно существовать отношеніямъ, вытекающимъ изъ соглашеній *à domaine congéable* (о степени необходимости *писанныхъ* контрактовъ будемъ говорить сейчасъ), лишь бы въ нихъ не заключалось такихъ условій, которыя категорично запрещены или видоизмѣ-

<sup>1)</sup> *Le Cerf*—Etude... etc.—p. 15; *Garsonnet*—op. cit.—p. 543.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—текстъ закона 6 Августа 1791 г.

нены послѣдующими статьями. Обычай *Rohan, Tréguier* и всѣ остальные безусловно отвергаются, *поскольку они касаются такихъ условий*. — Изъ этого слѣдуетъ, по толкованію французскихъ юристовъ <sup>1)</sup>, что въ тѣхъ случаяхъ, когда въ законѣ существуетъ пробѣлъ и нѣтъ прямаго запрещенія или измѣненія, эти *usements* могутъ служить руководствомъ и до сихъ поръ. — Это подчиненіе обычаевъ *domaine congéable* закону распространяется, конечно, не на одинъ лишь декретъ 6 августа 1791 г., но и на всѣ послѣдующія узаконенія, которыя могли быть изданы «въ интересахъ земледѣлія», еслибы они касались арендныхъ договоровъ вообще и *bail à domaine congéable* въ частности <sup>2)</sup>.

Переходимъ къ разсмотрѣнію всѣхъ нововведеній, которыя мы находимъ въ указанномъ законѣ.

1) Мы знаемъ (§ 3), что въ прежнее время очень часто не существовало вовсе писанныхъ контрактовъ *à domaine congéable* и отношенія между собственникомъ и колономъ весьма нерѣдко обусловливались исключительно существовавшими обычаями. Если и встрѣчались въ видѣ исключенія контракты, то лишь писанные въ самыхъ общихъ неопредѣленныхъ выраженіяхъ. — Законъ поставилъ общимъ правиломъ необходимость писанныхъ контрактовъ <sup>3)</sup> и притомъ составленныхъ по извѣстной установленной формѣ <sup>4)</sup>. Содержаніе этихъ контрактовъ по отношенію къ *сроку* аренды, къ *платежамъ* колоновъ, къ правамъ послѣднихъ на *постройку новыхъ зданій*, на введеніе *улучшеній* и проч. и проч. поставлено вполне въ зависимость отъ соглашенія контрагентовъ и никакихъ препятствій въ законѣ не встрѣчаетъ <sup>5)</sup>.

Но, не смотря на это общее правило, контракты *не всегда обязательны*. Законъ допускаетъ существованіе найма *à do-*

---

<sup>1)</sup> *Le Cerf*—op. cit.—p. 20.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—законъ 6 Августа 1791 г.—art. 16.

<sup>3)</sup> *Ibid*—art. 13.

<sup>4)</sup> *Lefort*—op. cit.—p. 337.

<sup>5)</sup> Приложение VIII—законъ 6 Августа 1791 г.—art. 13.

*maine congéable* по *tacite réconduction* («молчаливому соглашению») въ теченіи 2—3 лѣтъ. Это можетъ имѣть мѣсто только по окончаніи срока *bail* или *baillée* <sup>1)</sup>, или потому что собственникъ *допустилъ* неоформленное продолженіе прежнихъ отношеній, или-же потому что онъ не могъ выплатить колону суммы *remboursement* и былъ *вынужденъ* на ихъ продолженіе. Опредѣленіе срока 2—3 года поставлено въ зависимость отъ сроковъ мѣстныхъ сѣвооборотовъ <sup>2)</sup>. Этотъ срокъ, очевидно, могъ имѣть лишь временное значеніе, пока не измѣнилась система хозяйства въ Бретани. Основываясь на принципѣ приведеннаго постановленія, заключающемся въ томъ, что *tacite réconduction* можетъ быть терпима въ теченіи *одного сѣвооборота*, французскіе юристы уничтожаютъ эти цифры и полагаютъ возможнымъ сообразоваться съ принятой системой хозяйства въ каждомъ данномъ случаѣ <sup>3)</sup>.

2) Послѣ того, какъ тѣмъ или другимъ путемъ уже установились отношенія между собственникомъ и колономъ *à domaine congéable*, послѣдній приобрѣталъ безусловно всѣ тѣ же права на *édifices et superficies*, какія существовали въ прежнее время по обычаю Корнуалля и друг. Всѣ ограниченія *de l'usage de Rohan*, равно какъ и плата собственнику при продажѣ имущества были уничтожены. *Domanier* сдѣлался полнымъ самостоятельнымъ хозяиномъ въ этой сферѣ и ни въ какой зависимости въ пользованіи правами отъ землевладѣльца не состоитъ. — Положеніе о лѣсахъ и садахъ не подверглись измѣненію. Если нѣтъ особаго условія въ контрактѣ — колону принадлежатъ только плодовые деревья, сучья, топливо и проч., но не большой лѣсъ, годный для подѣлокъ и построекъ <sup>4)</sup>.

Переходя къ обязанностямъ фермера, слѣдуетъ прежде всего упомянуть объ уничтоженіи тѣхъ изъ нихъ, которые носи-

---

<sup>1)</sup> *Bail*—первоначальный контрактъ, *baillée*—возобновленный контрактъ.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—art. 14.

<sup>3)</sup> *Carré*—op. cit.—pp. 206—207; *Le Cérif*—op. cit.—p. 27; *Lefort*—op. cit.—p. 337.

<sup>4)</sup> Приложение VIII—art. 8.

ли признаки личной зависимости, феодальный характер. Всѣ феодальныя права сеньоровъ были, какъ извѣстно, уничтожены безъ вознагражденія (*sans indemnité*) въ ночь 4 Августа 1789 г., о чемъ особо упоминаетъ и законъ 1791 <sup>1)</sup>. Затѣмъ количество и способы платежей *domaniers* за арендуемую землю предоставлено свободному соглашенію договаривающихся сторонъ, при чемъ указано, что платежи эти должны быть доставлены на мѣсто жительства собственника на счетъ колона съ однимъ, однако, ограниченіемъ, котораго не знало древнее право: если мѣсто платежа отстоять отъ фермы не *далѣе 3 мѣ* <sup>2)</sup>.—Платежи могутъ состоять изъ денежной суммы, опредѣленнаго количества продуктовъ (масла, молока, хлѣба, птицы, скота и проч.), доли урожая <sup>3)</sup> и даже изъ такихъ предметовъ, которые не имѣютъ ничего общаго съ спеціальнымъ занятіемъ *convenancier*—дичи, рыбы, соли, перцу и т. д. <sup>4)</sup>. По отзыву *Le Cerf*, эти платежи вообще крайне умѣренны и никогда не равняются арендной платѣ на тѣхъ участкахъ, на которыхъ не практикуется режимъ *domaine congéable* <sup>5)</sup>. Въ случаѣ нѣсколькихъ колоновъ на одной *tenue*—всѣ они отвѣчаютъ круговой порукой за исправную уплату всего обусловленнаго въ контрактѣ <sup>6)</sup>, если собственникъ не отдѣлилъ каждому изъ нихъ особыхъ участковъ, не заключилъ съ каждымъ изъ нихъ арендныхъ контрактовъ, или если онъ въ теченіи десяти лѣтъ не получалъ платежей отъ каждаго

<sup>1)</sup> *Ibd.*—art. 2.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—art. 5.

<sup>3)</sup> Изъ четырехъ видовъ *десятинъ* (*dîme*): 1) *ecclesiastique* (церковной), 2) *inféodée* (принадлежавшей прежде церкви, но перешедшей къ свѣтскимъ лицамъ), 3) *féodal* (принадлежавшей феодальному сеньору и 4) *convenancière* (выговоренной землевладѣльцемъ въ *bail à convenant*)—первыя три были уничтожены революціей. Последняя-же, носящая договорный характеръ, не подвергалась той-же участи, а существуетъ до сихъ поръ въ видѣ извѣстной доли урожая, выплачиваемой натурой собственнику, если это специально обусловлено въ контрактѣ (*Le Cerf*—op. cit.—pp. 80—81, *Aulanier*—op. cit.—p. p 66—67).

<sup>4)</sup> *Le Cerf*—op. cit.—p. 72.

<sup>5)</sup> *Лос. с.*

<sup>6)</sup> Приложение VIII—art. 3.

въ отдѣльности, не возражая. При этихъ условіяхъ круговая порука *domaniers* прекращается <sup>1)</sup>. Наконецъ, законъ допускаетъ въ видѣ дополненія къ *rente convenancièere* извѣстное количество отработковъ (*corvées*) съ непремѣннымъ условіемъ, однако, чтобы они были выговорены точно въ контрактѣ и что-бы исполнялись не иначе, какъ натурой, а не переводились на деньги <sup>2)</sup>.

*Уплата налоговъ* должна производиться фермеромъ съ вычетомъ нѣкоторой ихъ части изъ арендной платы <sup>3)</sup>. Что касается до величины такого вычета, то она была вообще довольно неопредѣленна до изданія закона 19 Апрѣля 1831 г. Этотъ законъ положилъ конецъ всѣмъ спорамъ и сомнѣніямъ, существовавшимъ по этому предмету, установивъ слѣдующія разграниченія: 1) если на арендуемомъ участкѣ нѣтъ *обрабатываемой* земли, если tenue состоитъ исключительно изъ построекъ (жилыхъ домовъ и какихъ нибудь промышленныхъ заведеній (*usines*)), то съемщикомъ выплачивается  $\frac{6}{8}$  всѣхъ причитающихся платежей, а собственникомъ всего  $\frac{2}{8}$ ; 2) если ферма состоитъ изъ земли съ постройками, если участокъ снимается для земледѣлія, то на долю колона приходится лишь  $\frac{3}{8}$ , на долю же землевладѣльца— $\frac{5}{8}$ ; 3) наконецъ, если на данномъ участкѣ совсѣмъ нѣтъ построекъ (*sans étages*), то слѣдній выплачиваетъ  $\frac{6}{8}$ , оставляя первому лишь  $\frac{2}{8}$  <sup>4)</sup>.

Далѣе, въ вопросѣ о порядкѣ *наслѣдованія* правъ *domanier* на *édifices et superficies* законъ категорично подтверждаетъ полную его свободу распоряженія своимъ имуществомъ на случай смерти и санкціонируетъ вдовью часть. По этому пункту законодательство 1791 г. только отвергло ограниченія, которыя существовали въ *usement de Rohan* и затѣмъ легализировало народный обычай всей остальной Бретани <sup>5)</sup>.

---

<sup>1)</sup> *Le Cerf*—op. cit.—pp. 72—73; *Aulanier*—op. cit.—p. 84.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—art. 4.

<sup>3)</sup> *Ibid.*—art. 10.

<sup>4)</sup> *Le Cerf*—op. cit.—p. 92.

<sup>5)</sup> Приложение VIII—artt. 3, 9; *Carré*—op. cit.—pp. 96, 97, 100.

Наконецъ, въ случаѣ экспроприаціи права колона подлежатъ вознагражденію наравнѣ съ правами собственника земли <sup>1)</sup>).

3) Что касается до *окончанія* отношеній между собственникомъ и фермеромъ, то революціонное законодательство не внесло почти ничего новаго въ эту область. Artt. 24 и 25 подтверждаютъ прежній порядокъ *vente sur simples bannies*, а art. 26—*deguerpissement* <sup>2)</sup>), которое можетъ имѣть мѣсто въ томъ случаѣ, если колонъ пожелаетъ, вмѣсто продажи своихъ правъ *на edifices et superficies*, просто оставить ихъ въ пользу собственника. Въ этомъ случаѣ, однако, *domanier* долженъ отказать одновременно и отъ найма своего участка. Если участокъ находится въ пользованіи не одного, а нѣсколькихъ *condomaniers*, то *deguerpir* могутъ лишь всѣ вмѣстѣ, но не могутъ только нѣкоторые изъ нихъ <sup>3)</sup>).

Нѣкоторыя дополненія только внесены въ старые обычаи *congement*.—Прежде всего это право землевладѣльца ограничено *окончаніемъ контракта*. Въ этого срока, во время теченія договора, онъ не можетъ изгнать своего колона. Но кромѣ этого закономъ опредѣлено назначенъ даже тотъ *день* въ году, въ который только и можетъ быть произведено *congement*. День этотъ—окончаніе лѣтнихъ работъ—29 сентября, St. Michel <sup>4)</sup>). Если-бы даже срокъ контракта истекалъ въ другое время, все-таки отношенія могли быть окончены только въ этотъ день <sup>5)</sup>). Но—въ St.-Michel года, предшествующаго окончанію срока контракта или слѣдующаго за нимъ? Этотъ вопросъ остается спорнымъ. *Carré* утверждаетъ первое <sup>6)</sup>), но *Aulanier* <sup>7)</sup>) съ гораздо большей вѣроятностью убѣжденъ во второмъ, ибо цѣль всѣхъ измѣненій, внесенныхъ закономъ 6 Августа 1791 г. въ

---

<sup>1)</sup> *Aulanier*—op. cit.—p. 197.

<sup>2)</sup> Приложение VIII.

<sup>3)</sup> *Aulanier*—op. cit.—p. 231; *Le Cerf*—op. cit.—p. 271.

<sup>4)</sup> Приложение VIII—art. 2.

<sup>5)</sup> *Ibid.*—art. 22.

<sup>6)</sup> *Op. cit.*—pp. 306—7.

<sup>7)</sup> *Op. cit.*—p. 164.

обычаи Бретани, заключается въ облегченіи судьбы колоновъ. Слѣдовательно, всѣ неясности закона должны быть, очевидно, толкуемы въ пользу послѣднихъ. Далѣе, землевладѣлецъ обязывается заявить колону о своемъ намѣреніи дать ему *congement* не позже 29 марта, т. е. за шесть мѣсяцевъ до *St.-Michel*. Если заявленіе это опоздало къ указанному сроку, то оно можетъ имѣть силу лишь къ *St.-Michel* слѣдующаго года <sup>1)</sup>).

Затѣмъ, законъ 6 августа 1791 г. далъ весьма серьезное право фермерамъ—*требовать congement* по истеченіи срока контракта. Это—совершенно новое право, не встрѣчавшееся въ древнихъ обычаяхъ и введенное для уравниванія правъ обѣихъ договаривающихся сторонъ <sup>2)</sup>).—Собственникъ не могъ заставить колону очистить ферму раньше, чѣмъ выплатитъ ему *remboursement* <sup>3)</sup>), если-же не имѣетъ къ тому средствъ, то можетъ оставить взаимнѣ фермеру право собственности на участокъ и тѣмъ избавиться отъ платежа вознагражденія <sup>4)</sup>). Это правило имѣетъ несомнѣнно тотъ же смыслъ, какъ и предыдущее и, соотвѣтствуетъ аналогичному положенію о *deguerpiissement*.

Затѣмъ вся остальная сущность *congement* оставлена безъ измѣненія согласно древнимъ обычаямъ.—Каждая изъ сторонъ выбираетъ по эксперту, третьяго назначаетъ судъ. Эти эксперты вычисляютъ сумму *remboursement*, утверждаемую судомъ. Недовольная сторона можетъ требовать пересмотра оцѣнки—*revue*.—Всѣ расходы *congement* падаютъ на собственника, если противное не обусловлено въ контрактѣ; всѣ расходы *revue*—на ту сторону, которая ее потребовала.

---

<sup>1)</sup> *Le Cerf*—op. cit.—pp. 121—123; приложение VIII—art. 21; *Aulanier*.—op. cit.—p. 102.

<sup>2)</sup> Приложение VIII—art. 2; *Le Cerf*—op. cit.—p. 233.

<sup>3)</sup> *Ibid.*—art. 21.

<sup>4)</sup> *Ibid.*—art. 23.

§ 9. Оцѣнка обычая.—Его исчезновеніе.

Мы кончили описаніе отношеній между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ въ томъ обычаѣ, который носитъ названіе *domaine congéable*. Въ заключеніе намъ остается ознакомиться въ короткихъ словахъ съ тѣми мнѣніями и взглядами, которые существуютъ, на вліяніе этого обычая на жизнь населенія Бретани.—Разумѣется, для насъ интереснѣе всего въ данномъ случаѣ отзывы *мѣстныхъ* писателей, людей воочію видѣвшихъ то, о чемъ они говорятъ.

Прежде всего бросается въ глаза то обстоятельство, что изъ всѣхъ изслѣдователей, перечисленныхъ въ началѣ главы, только *одинъ* — *Le Quinio*—относится враждебно къ *domaine congéable*, а *всѣ остальные* считаютъ вліяніе его благотворнымъ. На чемъ-же основана вражда *Le Quinio*? Его *единственнымъ* аргументомъ является вредъ *congement* и *assurances*. Сеньоры позволяютъ себѣ изгонять колоновъ, говорить онъ, и это изгнаніе окрестили гуманнымъ именемъ *congement*; они скромно называютъ *congédier* челоуѣка, если у него отнимается собственность, обработанная въ потѣ лица имъ и его семьей! <sup>1)</sup>. Если-же колонъ не изгоняется, то платитъ *assurance*, т. е. вновь покупаетъ себѣ свою собственность. Эти періодическія уплаты въ сложности давно превышаютъ стоимость права собственности на землю, а оно все-таки считается принадлежащимъ собственнику. Боязнь быть изгнаннымъ заставляетъ колона соглашаться на эту несправедливость. Нужно подчиниться, ибо въ противномъ случаѣ онъ будетъ лишенъ того дома, къ которому привыкъ, той земли, надъ которой работалъ, которую улучшалъ, поливалъ своими слезами и т. д. <sup>2)</sup>.

Очевидно, во всемъ этомъ нѣтъ намека на сравненіе положенія *domanier* съ положеніемъ срочнаго фермера. Авторъ стремится обратить колоновъ въ собственниковъ, предпочитаетъ

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 13.

<sup>2)</sup> Ibid.—pp. 13—15.

полную свободу послѣднихъ относительной зависимости первыхъ. Противъ этого трудно возражать и это не аргументъ противъ разсматриваемаго вида съема земель съ точки зрѣнія фермерства.— Посмотримъ теперь на тѣ доводы, которые приводятся въ пользу обычая именно съ этой точки зрѣнія.

По словамъ *Girard* — мѣстнаго спеціалиста по данному вопросу—обычай *domaine congéable* основанъ «на самомъ мудромъ правилѣ—только собственность можетъ сдѣлать хорошаго колона»<sup>1)</sup>. Только тотъ колонъ можетъ быть хорошимъ земледѣльцемъ, кто обезпеченъ извѣстной собственностью, извѣстнымъ благосостояніемъ. Правило это доказывается практикой земледѣлія въ Бретани. Существуетъ огромная разниа между хозяйствомъ половниковъ и хозяйствомъ *domaniers* въ одной и той-же мѣстности въ пользу послѣднихъ и эта разниа рельефно показываетъ, какъ благопріятно отразилось на расширеніи и улучшеніи земледѣлія существованіе у колоновъ правъ собственности на *édifices et superficies* и ихъ неопѣннаго преимущества (*précieux avantage*) передъ первыми въ возможности дѣлать улучшения въ хозяйствѣ и затраты въ пользу своихъ наслѣдниковъ<sup>2)</sup>.

По отзыву мѣстнаго писателя, *Carré*, опытъ показываетъ, что мѣстности, въ которыхъ «установился этотъ видъ контрактовъ, замѣтно (*éminément*) отличаются отъ другихъ чрезвычайнымъ усовершенствованіемъ культуры и сравнительно гораздо бѣльшимъ благосостояніемъ земледѣльцевъ»<sup>3)</sup>. «Когда проѣзжаешь по району распространенія *domaine congéable*, то сразу отличаешь *tenues convenancières* отъ срочныхъ фермъ по весьма простой причинѣ. Земледѣлецъ, пока онъ *domanier*, считаетъ себя участникомъ (*associé*) въ правѣ собственности на участокъ и всегда имѣетъ интересъ его улучшать. Срочный фермеръ передъ окончаніемъ срока своего контракта выжимаетъ всѣ соки изъ своей земли и вредитъ этимъ и собственнику, и сво-

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 39.

<sup>2)</sup> Ibid.—p. XII.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 6.

ему преемнику. Колонъ-же передъ концомъ аренды старается привести свой участокъ въ еще лучший видъ: чѣмъ больше стоятъ его *édifices et superficies*, тѣмъ большее вознагражденіе онъ получить. Срочный фермеръ, принужденный покинуть свою ферму, очень часто уходитъ съ пустыми руками; трудолюбивый колонъ по необходимости обогащается.—Вотъ почему земледѣльческое общество въ Парижѣ, спрошенное въ 1791 г. по вопросу о *domaine congéable*, свидѣтельствовало о его очевидной полезности и выражало желаніе пропагандировать этотъ видъ аренды въ особенности для мѣстностей, гдѣ еще встрѣчаются неразработанныя пространства земли» <sup>1)</sup>.

*Bénoiston de Châteauneuf et Villermé* въ своемъ докладѣ академіи объ ихъ путешествіи въ Бретань повторяютъ почти дословно то-же самое. «*Le bail congéable* имѣлъ весьма благоприятныя послѣдствія вездѣ, гдѣ онъ только ни устанавливался. Онъ облегчалъ расчистки, сильно подвигалъ впередъ (*encouragea puissement*) земледѣльческія работы, такъ какъ *domanier* работаетъ на себя и на землѣ, считаемой своею.... Въ особенности при ея возникновеніи эта форма аграрныхъ отношеній имѣла за себя весьма много потому, что земли въ теченіи долгаго времени находились въ однѣхъ и тѣхъ же рукахъ» <sup>2)</sup>.

*Derom* называетъ обычай *domaine congéable* «наиболѣе счастливой комбинаціей», исключительно благодаря которой существуетъ «цвѣтущее земледѣліе» въ территоріяхъ *Goëlle*, *Brouërec* и *Cornouaille*, когда-то покрытыхъ непроницаемымъ лѣсомъ <sup>3)</sup>.

Къ этимъ отзывамъ о вліяніи обычая на экономическое благосостояніе края присоединилъ еще мнѣніе *Du Chatellier* о вліяніи *domaine congéable* на характеръ жителей.—Относительная свобода и сравнительное благосостояніе имѣли своими послѣдствіями развитіе трудолюбія, нравственной самостоятель-

<sup>1)</sup> Ibid.—pp. 6—7 (note).

<sup>2)</sup> Op cit.—pp. 733—34. Сравн. *Lefort*—op. cit.—p. 272, *Garsonnet*—op. cit.—p. 552, *Du Chatellier*—op. cit.—p. 27 и друг.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 243.

ности и независимости въ «рассѣ бретонскихъ земледѣльцевъ», которыми эта страна «можетъ по справедливости гордиться» <sup>1)</sup>).

Едва ли нужно еще дополнять приведенные отзывы. Они настолько краснорѣчивы въ устахъ мѣстныхъ жителей и специальныхъ изслѣдователей вопроса, что не нуждаются ни въ какихъ комментаріяхъ.

Въ настоящую минуту, подобно *droit de marché, domaine congéable* мало по малу *исчезаетъ*. Но главная причина развитія такой тенденціи въ Бретани, повидимому, нѣсколько отличается отъ той, которой мы должны были приписать аналогичное явленіе въ Пикардіи. Здѣсь права собственниковъ мало по малу сливаются съ правами съемщиковъ въ рукахъ послѣднихъ, а тамъ по преимуществу въ рукахъ первыхъ <sup>2)</sup>. Имѣющіяся по этому предмету свѣдѣнія, къ сожалѣнію, рѣшительно не разъясняютъ причинъ того явленія, почему землевладѣльцы чаще пользуются своимъ правомъ *congément*, чѣмъ колонны — возможностью выкупа своихъ участковъ въ собственность. Разъясненіе это тѣмъ болѣе было-бы интересно, что указанная тенденція находится въ полномъ противорѣчій съ тенденціей, свойственной вѣчно-наслѣдственному найму вообще. Вездѣ, гдѣ ни практикуется эта форма аграрныхъ отношеній, или установленъ, или предполагается установить возможность *для съемщиковъ* выкупать въ собственность арендуемая земля. Въ этомъ заключается цѣль даннаго вида аренды. Такой выкупъ вытекаетъ непосредственно изъ требованій, стремленій самихъ земледѣльцевъ. Едвали поэтому можно быть безусловно убѣжденнымъ въ томъ, чтобы и въ Бретани *domainiers*, при ихъ сравнительно высокомъ благосостояніи, упускали изъ рукъ обрабатываемую ими землю и не употребляли усилій къ тому, чтобы присоединить права собственниковъ къ своимъ.

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 22 passim.

<sup>2)</sup> *Léonce de Lavergne*—Economie rurale de la France, Paris, 1877—pp. 211—12; *Garsonnet*—op. cit.—pp. 551—552.

## Г Л А В А III.

# A f o r a m e n t o .

---

1) Четыре копии подлинныхъ арендныхъ контрактовъ по *aforamento*; 2) Рукопись г. *Oliveira Martins* въ Оporto: «*Notice sur le bail emphyteotique ou aforamento portugais*», присланную мнѣ въ отвѣтъ на мои вопросы; 3) Отвѣты на тѣ-же вопросы проф. *Henrique Midosi* въ Лиссабонѣ; 4) *Emile de Laveleye*—*De la propriété*, Paris, 1882; 5) *Garsonnet*—*Histoire des locations perpétuelles*; *Lefort*—*Histoire des contrats...* etc.

---

### § 1. Источники. — Терминологія. — Виды *aforamento* прежде и теперь.

Въ этой главѣ намъ предстоитъ разсмотрѣть условія вѣчно-наслѣдственнаго найма земли въ Португаліи. Какъ уже было сказано, изслѣдуемая форма землевладѣнія сохранилась въ этой странѣ, подобно Голландіи и Итали, въ наиболѣе чистомъ видѣ и потому изученіе *aforamento* (какъ она тамъ называется) представляетъ для насъ особый интересъ. *Le droit de marché* и *le domaine congéable* оканчиваютъ свое существованіе. Выгоды, проистекавшія отъ этихъ обычаевъ для земледѣльческаго населенія Пикардіи и Бретани, дѣлаются мало по малу достояніемъ исторіи. Вѣчно-наслѣдственный наемъ, сохранивъ мѣстному крестьянству относительно высокое благосостояніе среди неурядиць и разореній среднихъ вѣковъ, исчезаетъ тамъ въ эту минуту путемъ соединенія правъ собственника и сѣмщика въ

рукахъ одного изъ нихъ. Аграрныя отношенія, слѣдовательно, мѣняются тамъ радикально свою фیزیономію. Время выдвигаетъ тамъ другіе вопросы, вытекающіе изъ новыхъ формъ землевладѣнія, формъ, въ которыя выливаются господствовавшіе обычаи. Иначе дѣло стоитъ въ Португаліи. Какъ мы увидимъ ниже, *aforamento* никогда не подвергалось преслѣдованію со стороны законодательства. Установилось оно въ странѣ весьма давно, мирно развивалось, поддерживаемое обычаями и закономъ, пережило феодальный режимъ и существуетъ до нашихъ дней при современныхъ экономическихъ условіяхъ, продолжая оставаться господствующимъ видомъ отношеній между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ. Ясно, что изученіе *aforamento* (какъ *beklem regt* и *contratto di livello*) имѣетъ особый интересъ въ эту минуту, когда вопросъ о вѣчно-наслѣдственной съемкѣ земель начинаетъ пріобрѣтать особый, современный интересъ. — Въ какомъ видѣ практикуется этотъ видъ найма теперь, когда обязательныя феодальныя отношенія между собственниками и съемщиками не существуютъ болѣе нигдѣ — вотъ тотъ центральный пунктъ, около котораго группируется главная задача изученія. Постараемся же для исполненія этой задачи ориентироваться среди имѣющихся у насъ данныхъ.

Къ сожалѣнію, прежде всего приходится констатировать крайнюю скудность послѣднихъ. Какъ это ни странно, но для изученія *aforamento* не сдѣлано почти ничего, не говоря о русской, во французской и даже въ нѣмецкой экономической литературѣ. А такъ какъ изслѣдованія португальскихъ ученыхъ по языку недоступны подавляющему большинству европейскихъ изслѣдователей, то въ концѣ концовъ приходится сознаться, что Европа не знаетъ почти ничего объ *aforamento*, этомъ интереснѣйшемъ обычаѣ на крайнемъ юго-западѣ континента. Кромѣ небольшого этюда Лавелэ въ его книгѣ о первобытной собственности мы встрѣчаемъ лишь весьма краткое и далеко не совершенное *упоминаніе* объ *aforamento* въ книгахъ *Garsonnet* и *Lefort* и этимъ, насколько мнѣ извѣстно, ограничивается все, имѣющееся по этому предмету на французскомъ языкѣ. На нѣмецкомъ не встрѣчается даже и того.

Настоящая глава поэтому не могла бы быть составлена, еслибы я не встрѣтилъ выдающейся любезности со стороны двухъ португальскихъ ученыхъ. Проф. Н. Midosi въ Лиссабонѣ далъ обстоятельные отвѣты на поставленные ему мной вопросы о постановкѣ изслѣдуемыхъ отношеній въ его отечествѣ. Г. О. Martins въ Оporto въ отвѣтъ на тѣ-же вопросы прислалъ мнѣ большой мемуаръ съ массой ссылокъ на португальскую литературу предмета и мѣстное законодательство и приложилъ четыре копіи подлинныхъ контрактовъ между собственниками и съемщиками <sup>1)</sup>. Все послѣдующее построено главнымъ образомъ и почти исключительно на этихъ португальскихъ матерьялахъ и главнымъ образомъ на условіяхъ контрактовъ и мемуарѣ г. Martins.

Какъ и въ предыдущей главѣ, мы должны для облегченія дальнѣйшаго изложенія прежде всего ознакомиться съ мѣстной терминологіей обычая.

Со времени изданія португальскаго кодекса 1446 г. *всякій* долгосрочный или безсрочный контрактъ найма недвижимаго имущества получилъ названіе *aforamento* или *emprazamento*. Оба эти слова сдѣлались синонимами, хотя до этого времени ими обозначались два разныя понятія. Только вторымъ изъ этихъ названій именовался съемъ долгосрочный или наследственный съ опредѣленными платежами. Слово-же *aforamento* соотвѣтствовало понятію гораздо менѣе опредѣленное, въ которомъ во всякомъ случаѣ отсутствовалъ послѣдній признакъ.— Сдаваемая въ наемъ собственность именуется *prazo*, а ежегодный *платежъ* съемщика собственнику—*foro* (лат. *forum*—употребляется иногда, какъ синонимъ *prazo*). Первоначально этимъ словомъ обозначались болѣе или менѣе долгосрочные *контракты* половническаго характера. Раздѣлъ продуктовъ между собственникомъ и съемщикомъ давалъ послѣднему *право*—*foro*,

<sup>1)</sup> Я пользуюсь еще разъ случаемъ засвидѣтельствовать здѣсь публично мою глубочайшую признательность указаннымъ почтеннымъ ученымъ за ихъ рѣдкую, выдающуюся готовность помочь изучающему этотъ малоизвѣстный и крайне интересный обычай.

*forum*—пользоваться своей частью плодов чужой земли. Этимъ договоромъ гарантировалось это право половника, а словомъ *foro* въ широкомъ смыслѣ именовался всякій законъ, всякая хартия, изданная въ пользу какой нибудь общины или отдѣльнаго лица, гарантирующая какія нибудь привилегіи за одной или за другимъ. Только въ новое время за словомъ *foro* утвердилось специальное значеніе ежегоднаго платежа съемщика—*canon*.—Наконецъ, съемщикъ, *tenancier*, называется *foreiro*, т. е. «платящій *foro*».

Итакъ, въ дальнѣйшемъ мы будемъ употреблять слѣдующіе четыре термина: 1) *foreiro*—вѣчно-наслѣдственный контрагентъ собственника, 2) *foro*—ежегодные платежи перваго послѣднему, 3) *prazo*—передаваемая въ пользованіе недвижимость и 4) *aforamento*—контрактъ между собственникомъ и *foreiro*, снимающимъ у него *prazo* цѣною ежегодной уплаты *foro*.—Собственникъ недвижимости не имѣетъ specialнаго названія. Къ нему примѣняется просто терминъ *senhorio* или *directo-senhor* (*dominus directus*) въ отличіе отъ *foreiro*, который именуется иногда *senhorio-util* (*dominus utilis*).

Эти послѣдніе термины уже достаточно ясно характеризуютъ юридическую сущность рассматриваемой формы земельныхъ отношеній. *Aforamento* или *emprazamento* представляетъ собой такой контрактъ, при которомъ собственникъ уступаетъ своему контрагенту право пользованія и распоряженія принадлежащимъ ему даннымъ недвижимымъ имуществомъ подъ условіемъ вести на немъ хозяйство, улучшать его хотя улучшенія, какъ мы увидимъ ниже, необязательны для *foreiro*, если это специально не оговорено въ контрактѣ) и исполнять по отношенію къ нему тѣ обязательства, о которыхъ рѣчь ниже. «Оставляя за собой право собственности (*dominium directum*) на данную недвижимость, сдающій переноситъ на *foreiro dominium utile*, дѣлаетъ его въ извѣстной степени участникомъ своего полного права собственности, раздѣляетъ послѣднее между собой и имъ. Въ чемъ заключается это разграниченіе правъ обоихъ контрагентовъ и какія возникаютъ

изъ него взаимныя обязанности,—мы познакомимся въ слѣдующемъ параграфѣ. Здѣсь же намъ надлежитъ установить основное положеніе о *срокахъ*, на который можетъ быть заключаемъ изслѣдуемый контрактъ. Это положеніе тѣмъ болѣе важно, что *aforamento* имѣло въ этомъ смыслѣ нѣкоторыя разновидности и не всегда было типичной формой вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей.

Словами *aforamento* и *emprazamento* обозначались въ средніе вѣка всѣ контракты, которые были заключаемы на долгіе сроки, на *три жизни*, наслѣдственно и проч. Кодексъ 1446 г., отождествивъ эти понятія подъ именемъ *эмфитеотическаго контракта*, различалъ два главные ихъ вида:

- 1) *постоянные, невозобновляемые (fateusins, emphutiota)* и
- 2) на *три жизни (de vidas)*.

*Первые*, въ свою очередь, раздѣлялись на:

- 1) *наслѣдственныя*, т. е. вѣчныя, и
- 2) *семейныя*, кончавшіяся съ вымираніемъ *кровной* семьи съемщика. Эти контракты не переходили къ собственникамъ и недвижимое имущество возвращалось къ собственнику.

*Вторые* имѣли также двѣ разновидности:

- 1) въ однихъ контрактахъ устанавливался *только первый* foreign, затѣмъ онъ уже назначалъ себѣ преемника, а этотъ былъ свободенъ въ выборѣ третьяго (*livre nomeação, nomination libre*);

- 2) въ другихъ контрактахъ устанавливались личности *всѣхъ трехъ foreigners* одного за другимъ, при чемъ, очевидно, они лишались права свободного выбора себѣ преемниковъ (*nomeação restricta, nomination restreinte*).

Эта классификація была принята до 1868 г. — Помѣщенные въ приложеніяхъ IX, X и XI контракты, заключенные въ 1841 и 1844 гг., представляютъ образцы каждой изъ указанныхъ группъ.—Первый изъ нихъ (прил. IX), составленный по титулу вѣчнаго *prazo fateusim*, не указываетъ *никакого срока* отношеніямъ между собственникомъ и съемщиками. Арендная плата должна быть вносима «ежегодно въ одинъ и

тотъ-же день, *пока существуетъ міръ*». — Второй—(прил. X.), заключенный «на три жизни» по титулу свободного назначенія преемниковъ (*livre nomeação*), ограничиваетъ срокъ *три* «вполнѣ завершенными» жизнями (*accomplies et achevées*) и «не болѣе». Въ виду, вѣроятно, того, что контрагентами собственника въ данномъ случаѣ является не одно лицо (съемщикъ), а два—мужъ и жена, контрактъ устанавливаетъ *личность* не одной «жизни», а двухъ—мужа и жены. Засимъ, пережившій изъ супруговъ получаетъ право назначить себѣ наслѣдника по своему выбору на случай своей смерти—третью «жизнь». — Наконецъ, третій контрактъ (прил. XI), заключенный также на «три жизни», но по титулу *nomeação restricta*, ограничиваетъ, подобно предъидущему, срокъ *три* «вполнѣ завершенными» (*accomplies et achevées*) жизнями и «не болѣе». Здѣсь устанавливается точно личность всѣхъ трехъ «жизней», должествующихъ въ послѣдовательномъ порядкѣ нести на себѣ обязанности *foreiro* по отношенію къ собственнику. Такими личностями является съемщица, ея дочь и одинъ изъ ея внуковъ или внучекъ отъ этой дочери по назначенію пережившей изъ этихъ двухъ женщинъ и только въ томъ случаѣ, если по моменту смерти второй изъ нихъ не будетъ никого изъ дѣтей дочери, только тогда пережившая получаетъ право свободного назначенія себѣ преемника.

На практикѣ, однако, оба вида *aforamento* (*fateusim* и *de vidas*) не различались такъ существенно, какъ можно-бы заключить изъ предъидущаго. Очевидно, контракты «на три жизни» могли быть возобновляемы и *по обычаю* на самомъ дѣлѣ постоянно и *возобновлялись* снова и снова на «три жизни» <sup>1)</sup>. Поэтому *de facto* одни и тѣ-же участки оставались вѣчно въ рукахъ однихъ и тѣхъ-же семействъ и съемъ «на три жизни» почти отождествлялся съ наслѣдственнымъ. Разница между обоими видами на дѣлѣ сводилась лишь къ слѣдующему. Послѣдній

---

<sup>1)</sup> По отзыву г. *Midosi*, возобновленіе такихъ контрактовъ было даже *правомъ foreiro*.

видъ допускалъ, какъ мы увидимъ ниже, на извѣстныхъ условіяхъ раздѣлъ имущества *foreiro* между его наслѣдниками. Первый-же, очевидно, допускать его не могъ, такъ какъ всегда назначалось напередъ *одно* лице, которое должно было принять наслѣдство *foreiro* во всемъ его объемѣ. Такимъ лицомъ обыкновенно бывалъ старшій изъ наслѣдниковъ и потому на практикѣ *aforamento de vidas* принимало форму маіората, устраняя отъ участія въ пользованіи имуществомъ съемщика всѣхъ младшихъ. *Lefort* <sup>1)</sup> утверждаетъ еще, что *последній* (третій) *foreiro* при контрактѣ «на три жизни» имѣлъ право *требовать* его продленія на *четвертую* жизнь,—на жизнь своего наслѣдника, если въ теченіи его хозяйствованія и его двухъ предшественниковъ на данномъ участкѣ были достигнуты какія нибудь улучшенія вслѣдствіе ихъ заботливаго отношенія къ дѣлу. Въ этомъ случаѣ, по словамъ упомянутаго автора, собственникъ *обязанъ* былъ продлить контрактъ на требуемый срокъ, но могъ въ то-же время поднять арендную плату сообразно оцѣнкѣ экспертовъ.—Это правило, однако, не встрѣчается ни въ одномъ изъ нашихъ португальскихъ источниковъ.

Такимъ образомъ, въ концѣ концовъ назначеніе *срока контракта* при *aforamento de vidas* для собственника имѣло лишь одно значеніе: онъ, такъ сказать, подновлялъ періодически свое *dominium directum* на данную недвижимость, не давалъ забывать того, что съемщику принадлежитъ лишь право *пользованія* ею и что къ послѣднему оно истекаетъ все-же изъ одного источника—отъ него—собственника. Въ виду полной возможности забвенія правъ собственника съ теченіемъ времени, когда первоначальныхъ контрагентовъ не было больше въ живыхъ, это періодическое подтвержденіе ихъ было крайне важно для заинтересованныхъ въ дѣлѣ и не этому-ли обстоятельству слѣдуетъ приписать то, что давно вымершая фактически форма контракта—*de vidas*—продолжала существовать юридически почти до нашихъ дней—до 1868 г.?—Но этого

---

<sup>1)</sup> *Histoire... etc.*—p. 392.

мало. Важность подтвержденія *dominii directi* сказалась еще въ томъ (8) условіи, которое встрѣчается въ нашемъ первомъ контрактѣ <sup>1)</sup> (по титулу *prazo fateusim*) и о которомъ упоминаетъ Lefort <sup>2)</sup>. «Черезъ 50 лѣтъ, сказано въ контрактѣ, наслѣдники этой эмфитеотической собственности будутъ обязаны просить собственниковъ возобновленія (договора) *съ тою цѣлю, чтобы собственность, принадлежащая имъ по dominium directum, не была никогда упущена изъ виду*». Такимъ образомъ, въ безсрочныхъ контрактахъ, не дающихъ возможности собственнику подтверждать своего права при ихъ возобновленіи, какъ въ контрактѣ «на три жизни», обязательность этого подтвержденія ставится особымъ условіемъ, для этого устанавливается особый срокъ, болѣе короткій (вѣроятно, въ большинствѣ случаевъ), чѣмъ при контрактахъ *de vidas*. По словамъ Lefort, по истеченіи указанного періода производилось новое переизмѣреніе земель, признаніе наличныхъ собственниковъ и подновленіе границъ съ владѣніями наличныхъ сосѣдей. Словомъ, это были тѣ самыя *lettres recognitoires*, съ которыми мы уже встрѣтились въ Бретани.

Въ такомъ видѣ находился изслѣдуемый вопросъ съ половины XV вѣка до изданія нынѣ дѣйствующаго въ Португаліи кодекса 1868 г.

Послѣдній лишь легализировалъ тотъ режимъ, который *фактически* существовалъ раньше. Всѣ контракты «на три жизни», каковы-бы ни были ихъ условія (той или другой группы), объявляются безусловно *вѣчными* и *наслѣдственными* въ поболѣнні тѣхъ сѣмщиковъ, которыхъ застало изданіе кодекса. Это правило распространяется и на тѣ *prazo*, которые должны были возвратиться къ собственникамъ послѣ того, какъ не останется въ живыхъ ни одинъ изъ членовъ кровной семьи сѣмщика (*семейные prazo* — вторая группа перваго вида). Послѣ такого объединенія разныхъ видовъ контрактовъ *afora-*

---

<sup>1)</sup> Приложение IX.

<sup>2)</sup> Loc. c.

*mento* приобрѣло исключительно одну форму *вѣчнаго-наслѣдственнаго найма* — форму, въ которой оно только и практикуется въ данную минуту <sup>1)</sup>. — Нельзя не признать поэтому весьма крупной ошибкой *Lefort* <sup>2)</sup> то обстоятельство, что онъ полагаетъ возможнымъ еще теперь на основаніи старыхъ источниковъ говорить объ эмфитеотическихъ контрактахъ, какъ о чемъ-то отличномъ отъ вѣчно-наслѣдственныхъ и присваивать названіе *aforamento* только послѣднимъ. Было-ли происхожденіе тѣхъ и другихъ тождественно или различно—это не измѣняетъ дѣла. Въ данный моментъ законъ объединилъ ихъ, далъ имъ всѣмъ лишь одну форму и этимъ санкціонировалъ лишь то, что выработалось жизнью еще раньше.

Въ приложеніи XII мы имѣемъ контрактъ, заключенный уже въ текущемъ (1884) году и, слѣдовательно, на этихъ новыхъ основаніяхъ. Въ немъ нѣтъ никакого указанія на срокъ возникающихъ между контрагентами отношеній. «Этимъ актомъ они (собственники) сдаютъ вторымъ изъ договаривающихся указанную землю *по титулу aforamento*». Вотъ все, что сказано въ немъ по данному вопросу. Очевидно, вѣчность и наслѣдственность возникающаго договора разумѣется сама собой и никакому спеціальному подтвержденію не подлежитъ.

Слѣдуетъ обратить вниманіе на *отсутствіе* въ этомъ контрактѣ условія о періодическомъ признаніи правъ собственника. По словамъ г. *O. Martins*, такая оговорка не практикуется въ контрактахъ со времени изданія новаго кодекса въ виду вѣчно-наслѣдственнаго характера всѣхъ договоровъ этого рода. Такимъ образомъ для собственниковъ не существуетъ болѣе указаннаго способа «подновленія» своего права <sup>3)</sup>.

Наконецъ, укажемъ въ заключеніе этого параграфа на то, что учреждать *aforamento* на принадлежащій ему участокъ и

---

<sup>1)</sup> Сравн. Garsonnet—*Histoire des loc. perp.*—p. 587.

<sup>2)</sup> Op. cit.—pp. 390—392.

<sup>3)</sup> Законодательство 1791 г. игнорировало *lettres recognitoires*, т. е. допустило ихъ дальнѣйшее существованіе. Они въ дѣйствительности и практикуются.

принимать его (нанимать земли по этому титулу) имѣть право всякій, обладающій всѣми гражданскими правами. Равнымъ образомъ на *каждомъ* участѣ земли могутъ возникнуть эти отношенія. Только вдовы части представляли собой въ этомъ смыслѣ исключеніе до изданія послѣднаго кодекса, но и это ограниченіе уничтожено послѣднимъ.

---

## § 2. Территорія *aforamento*.—Происхожденіе.—Кодификація.

По словамъ проф. *Midosi*, *aforamento* встрѣчается на всемъ протяженіи Португаліи. Нѣтъ той провинціи въ этой странѣ, въ которой данный обычай отсутствовалъ-бы вполне. Но не вездѣ онъ распространенъ въ одинаковой мѣрѣ. Повидимому, онъ рѣже всего встрѣчается на сѣверо-востокѣ—въ провинціи *Traz-os-Montes*. Ни въ одномъ изъ нашихъ источниковъ не заключается указанія на то, чтобы тамъ существовало *aforamento*. Если-бы не указанное утвержденіе проф. *Midosi*, можно было-бы предположить, что на сѣверо-востокѣ Португаліи оно даже отсутствуетъ. — Въ центрѣ—въ провинціяхъ *Estramadura* (вокругъ Лиссабона) и *Beira*—обычай несомнѣнно существуетъ, но встрѣчается гораздо рѣже, чѣмъ въ другихъ мѣстностяхъ королевства. Наконецъ, къ сѣверу и югу отъ этой центральной полосы—въ провинціяхъ *Minho* съ одной стороны и *Alemtejo* и *Algarve* съ другой—расположены тѣ части Португаліи, въ которыхъ *aforamento* представляетъ господствующій видъ аграрныхъ отношеній <sup>1)</sup>. — Эти три провинціи занимаютъ въ сложности 708 кв. геогр. миль—около 40% всей территоріи страны. Населеніе ихъ (по даннымъ 1878 г.) превышаетъ 1½ милліона жителей, составляя около 37% всего ихъ числа. Если-же присоединить къ этимъ

---

<sup>1)</sup> По словамъ *Lefort* (op. cit.—p. 392) и *Garsonnet* (op. cit.—p. 477)—въ провинціи *Alemtejo* обычай встрѣчается рѣже другихъ, что, однако, не находитъ себя подтвержденія въ португальскихъ источникахъ.

провинціямъ центръ, то окажется, что *aforamento* распространено въ разной степени на пространствѣ 1580 кв. м. (89% всей территоріи Португаліи на материкѣ) съ 3.767.036 жителями (90% всего ихъ числа) <sup>1)</sup>. Эти цифры могутъ дать осязательное понятіе о силѣ изслѣдуемой формы аграрныхъ отношеній въ королевствѣ и о степени важности его для страны. Почти на всемъ протяженіи ея (если даже исключить *Traz-os-Montes*) земельный строй основанъ на *aforamento* и, слѣдовательно, на немъ зиждется благосостояніе почти всѣхъ земледѣльцевъ Португаліи.

Переходя къ вопросу о *происхожденіи* наслѣдственнаго съема земель въ этой странѣ, мы встрѣчаемся съ тѣмъ-же его объясненіемъ, которое мы признали наиболѣе вѣроятнымъ въ Пикардіи. *Aforamento* не имѣетъ за собой такого длиннаго ряда вѣковъ, какъ *droit de marché*. Свѣдѣнія о его возникновеніи не настолько гадательны, какъ тамъ. Последнее указывается совершенно ясно и опредѣленно. И если здѣсь при началѣ этого рода отношеній преслѣдовались тѣ цѣли, которыя самостоятельно приписываются имъ извѣстной группой писателей тамъ, то вотъ еще аргументъ въ пользу принятія мнѣнія послѣднихъ.

Борьба за освобожденіе отъ арабскаго владычества, начавшаяся въ Португаліи съ половины IX вѣка и продолжавшаяся до половины XIII в., длившаяся, слѣдовательно, около четырехъ вѣковъ, очевидно, должна была опустошить страну. На нее обрушились всѣ ужасы долгихъ, упорныхъ войнъ, при которыхъ ни о какомъ развитіи экономическихъ силъ, конечно, рѣчи быть не могло. Она опустѣла и была разорена. Образовались огромныя пустынные пространства, обширныя бесплодныя ланды.—Вотъ изъ такого-то положенія для поднятія земледѣлія искали выхода португальскіе короли и находили его въ установленіи тѣхъ аграрныхъ отношеній, которыя из-

---

<sup>1)</sup> *Kolb*—Statistik der Neuzeit, 1883.—*Schubert*—Portugal (*Btuntschli und Brater*—Staatswörterbuch—B. VIII).

вѣстны теперь подъ общимъ именемъ *aforamento*. Альфонсъ III (1248—1279), сынъ его—Діонисій (1279—1325) и одинъ изъ ихъ преемниковъ—Іоаннъ I (1385—1433) употребили много стараній съ цѣлью увеличить народонаселеніе и дать толчекъ расчисткѣ заброшенныхъ и необработанныхъ земель. Они дѣлали щедрые земельные подарки монастырямъ, церквамъ, своимъ приближеннымъ; они привлекали обѣщаніями выгодъ и разныхъ привилегій иностранцевъ (преимущественно французовъ), раздавали имъ земли и образовывали изъ нихъ цѣлыя колоніи. Но главнымъ образомъ они заботились объ увеличеніи числа сельскихъ общинъ изъ своихъ туземныхъ земледѣльцевъ. Каждая такая община (*concelho*) получала особую хартію (*fogal*), опредѣлявшую ея права и обязанности по отношенію къ королю. Въ этой хартіи заключался между прочимъ и *контрактъ* по *aforamento* на обработку тѣхъ земель, которыя давалъ король въ наемъ каждому члену общины въ *отдѣльности* за опредѣленную неизмѣнную плату и на пользованіе выгонами и лѣсами, которые давались въ *нераздѣльное* владѣніе всей общинѣ въ совокупности. — Этимъ путемъ короли создали обезпеченный земледѣльческій классъ, получившій нѣкоторую политическую организацию, благосостояніе котораго быстро поднималось, классъ, обязанный этимъ благосостояніемъ королямъ и служившій поэтому ихъ преемникамъ надежной опорой въ ихъ столкновеніяхъ съ первыми сословіями. —Примѣру королей слѣдовали ихъ приближенные и духовенство <sup>1)</sup>. Монастыри, церкви и частные собственники, получившіе упомянутые земельные подарки, начали прибѣгать къ тому-же способу обработки своихъ новыхъ владѣній,—онъ представлялся наиболѣе удобнымъ

---

<sup>1)</sup> Толчекъ, данный королями этому движенію, былъ весьма силенъ и нашелъ больше всего подражателей между монахами. Въ послѣднемъ, вѣроятно, надо видѣть причину того, что извѣстный E. de Laveleye приписываетъ всю честь изобрѣтенія этой формы аренды бенедиктинцамъ (*De la propriété*—p. 254). Это мнѣніе повторяютъ за этимъ авторомъ Garsonnet (loc. c.) и Lefort (loc. c.).

въ то время, когда капиталы были крайне рѣдки. Собственники не могли быть увѣренными въ правильномъ поступленіи арендной платы, еслибы они требовали взноса ея деньгами и еслибы сдавали дикіе участки лишь въ срочное пользованіе фермерамъ. Земледѣльцы получали охоту класть много труда на расчистку новыхъ заросшихъ пространствъ, зная, что трудъ этотъ принесетъ плоды имъ самимъ и ихъ семьямъ; что плата собственнику производится изъ доли урожая и, слѣдовательно, никогда не превыситъ извѣстной части его дохода. — Гарантія съемщика въ вѣчномъ (или по крайней мѣрѣ на «три жизни») наслѣдственномъ пользованіи обрабатываемой землей и половнической характеръ съемки—вотъ тѣ черты даннаго аграрнаго строя, которыя привлекали къ себѣ обѣ стороны.

Отсюда становится совершенно понятнымъ то обстоятельство, что *aforamento* привилось весьма быстро на португальской почвѣ, начало распространяться все болѣе и болѣе и скоро сдѣлалось господствующей формой отношеній между землевладельцами и земледѣльцами. Вся Португалія покрылась сѣтью множества небольшихъ общинъ, внутреннее устройство которыхъ было иногда весьма сходно съ нашей русской (о чемъ мы будемъ говорить ниже) и поселенныхъ на чужихъ земляхъ на правахъ вѣчно-наслѣдственнаго ими пользованія. — Получивъ начало въ центрѣ и на югѣ страны, *aforamento* распространилось и на сѣверѣ въ *Minho* и получило тамъ наибольшее развитіе. Земли этой провинціи почти всѣ принадлежали крупнымъ собственникамъ съ наиболѣе развитой на нихъ земледѣльческой культурой съ самаго начала существованія Португаліи, какъ самостоятельнаго государства. Войны съ арабами коснулись этой провинціи меньше другихъ. Она была освобождена уже съ X в. Стремленіе къ разработкѣ новыхъ и обработкѣ старыхъ земель здѣсь получило поэтому болѣе развитіе. Охотниковъ снимать участки на правахъ *foreiro* являлось гораздо больше. Ихъ владѣнія чаще дѣлились между ихъ наслѣдниками. Отсюда крупныя владѣнія раздробились весьма скоро на многочисленныя небольшія *prazos* съ крайне

мелкою культурой. Это обстоятельство и было, по словам г. *Martins*, причиной того, что *aforamento* установилось здѣсь наиболѣе прочно. Еще теперь *почти вся* земля въ *Minho* обрабатывается по титулу *aforamento*. *Prago* представляетъ изъ себя небольшое пространство, находящееся подъ маисомъ и кормовыми растеніями и окруженное деревьями или ползучимъ виноградникомъ, какъ въ Ломбардіи.

Изъ сказаннаго уже ясно, что есть существенная разница въ отношеніяхъ къ вѣчно-наслѣдственному пользованію чужой землей правительствъ французскаго и португальскаго. — Мы уже знакомы съ враждой, которую питали французскіе правители къ обычаямъ Пикардіи и Бретани, и съ той отчаянной борьбой, которую должны были вести эти послѣдніе за свое существованіе. Въ Португаліи изслѣдуемая форма аграрныхъ отношеній была введена самими королями. Они шли къ ней на встрѣчу, справедливо видя въ ней тѣ черты, которыя болѣе всего могутъ внушить земледѣльцу охоту къ увеличенію интенсивности труда и могутъ создать скорѣе всего благосостояніе тѣхъ, кто не имѣетъ возможности пріобрѣсти землю въ собственность. — Благодаря такому отношенію къ дѣлу королевской власти, какъ и слѣдуетъ ожидать, *aforamento* сравнительно скоро получило свое юридическое опредѣленіе, законоположенія о немъ вошли въ составъ португальскаго кодекса и оно воплотилось въ ясно очерченную, строго опредѣленную, санкціонированную закономъ форму.

Слѣдую г. *Martins*, мы отнесли возникновеніе *aforamento* къ половинѣ XIII вѣка. Менѣе чѣмъ черезъ 200 лѣтъ былъ изданъ кодексъ Альфонса V (въ 1446 г.), во второй книгѣ котораго были уже собраны въ одно цѣлое всѣ обычаи, образовавшіеся раньше по этому предмету. Всѣ разновидности *aforamento* и *emprazamento* были признаны эмфитеотическимъ контрактомъ, понятіе о которомъ было заимствовано изъ римскаго права. — Послѣдующія изданія португальскихъ законовъ 1521 и 1603 лишь повторяли то, что уже было кодифицировано Альфонсомъ V, и никакихъ измѣненій въ первое изданіе внесено

не было до обнародованія кодекса 1868 года. Послѣдній подъ вліяніемъ иныхъ экономическихъ воззрѣній реформировалъ отчасти изслѣдуемый институтъ, исправилъ его и далъ ему весьма сильный толчокъ къ дальнѣйшему раззиту.

Мы и приступаемъ теперь къ существенной части этого изложенія—къ характеристикѣ отношеній *foreiro* къ собственнику въ томъ видѣ, въ какомъ они существуютъ въ данную минуту.

### § 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ: а) арендная плата.

Мы знакомы уже съ опредѣленіемъ *aforamento*. Мы знаемъ, что это такой контрактъ, при которомъ собственникъ уступаетъ съемщику со всѣми его потомками право пользованія и распоряженія своей недвижимостью, получая взамѣнъ извѣстную плату. Изъ этого понятія для *foreiro* вытекаютъ слѣдующія два права:

1) право безпрепятственнаго и безконтрольнаго *хозяйничанія* на снятомъ участкѣ и

2) право *распоряженія* послѣднимъ — возможность вступать во всѣ возможныя сдѣлки «между живыми» и «на случай смерти».

Для собственника изъ понятія объ *aforamento* вытекаетъ:

1) право на полученія отъ *foreiro* *арендной платы* и

2) право извѣстнымъ образомъ *ограничивать* права съемщика на отчужденія.

Соотвѣтственно этимъ правамъ *foreiro* *обязанъ*:

1) выплачивать *арендную плату* въ срокъ въ мѣстѣ и въ той формѣ, которыя указаны контрактомъ, и вносить всѣ лежащія на землѣ подати, повинности и пр. и

2) подчиняться нѣкоторымъ ограниченіямъ при замѣщеніи себя другимъ лицомъ.

Обязанности-же собственника сводятся къ *полному невмѣшательству* въ веденіе хозяйства съемщикомъ, къ полной

потерѣ права распоряженія сданнымъ участкомъ, если въ самомъ контрактѣ нѣтъ какихъ нибудь указаній на противное.

Эти указанія могутъ касаться (на самомъ дѣлѣ касаются aleco не всегда) какихъ нибудь улучшеній, исправленій, какой нибудь затраты капитала, которыя *foreiro* бываетъ обязанъ сдѣлать на данномъ участкѣ. Если въ контрактѣ включено подобное условіе, собственникъ, очевидно, получаетъ право слѣдить за его исполненіемъ и замѣнить въ противномъ случаѣ неисправнаго *foreiro* другимъ. — Изъ нашихъ четырехъ контрактовъ *въ двухъ* мы имѣемъ подобныя условія. Въ первомъ изъ нихъ (приложеніе IX) читаемъ, что съемщики должны произвести на снимаемой землѣ «*всѣ улучшения и возможно большія исправленія*, какія только они будутъ въ состояніи сдѣлать, чтобы количество продуктовъ вдвое превысило-бы арендную плату». Условіе весьма серьезное и крайне стѣснительное для *foreiro*. Послѣдній не только обязанъ производить улучшения, — ему указанъ даже размѣръ *результатовъ* его производства, который долженъ быть имъ непременно достигнутъ. Ясно, что вмѣшательство собственника въ веденіе хозяйства своего колона въ данномъ случаѣ представляется весьма вѣроятнымъ и даже необходимымъ. Послѣдній долженъ вѣчно находиться подъ его надзоромъ и опасаться за дальнѣйшее продолженіе своихъ отношеній къ собственнику, если ему не удастся во-время исполнить въ точности этого пункта контракта. — Нѣчто подобное встрѣчаемъ мы и во второмъ контрактѣ (приложеніе X). Для обезпеченія исправнаго поступленія арендной платы собственникъ обязываетъ съемщика «дѣлать *всѣ возможные* улучшения» подъ страхомъ лишенія его въ противномъ случаѣ его участка «для сдачи другому лицу, которое сдѣлало-бы эти улучшения съ большою быстротой и заботливостью». Здѣсь нѣтъ указаннаго выше весьма стѣснительнаго условія о результатахъ, которые должны быть достигнуты улучшениями *foreiro*; за то, понятіе о «*всѣхъ возможныхъ*» улучшенияхъ представляется также довольно туманнымъ. Собственникъ произвольно имѣетъ возможность всегда изгнать *foreiro*, заявивъ ему,

что тотъ произвелъ не *всѣ* улучшения, которыя находились въ его власти.

Въ остальныхъ двухъ контрактахъ никакихъ подобныхъ ограниченій не встрѣчается. Слѣдовательно, въ этихъ конкретныхъ случаяхъ улучшения не представляются для *foreiro* обязательными и поэтому вмѣшательство собственника въ хозяйство своего колона не можетъ имѣть мѣста.

Такимъ образомъ, центральнымъ пунктомъ отношеній между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ по *aforamento* остаются: арендная плата и возможность перехода правъ *foreiro между живыми и на случай смерти*. Начнемъ съ первой:

а) *Foro*.—Помимо долговъ на землѣ, сданной въ наемъ по титулу *aforamento*, въ настоящее время могутъ лежать только: 1) всѣ правительственныя и мѣстныя подати и повинности и 2) арендная плата.

По заключеніи контракта собственникъ освобождается отъ всѣхъ податей и повинностей. Тѣ и другія падаютъ на *foreiro*, который вноситъ ихъ *сверхъ* условленной арендной суммы. Всѣ приведенные въ приложеніяхъ контракты свидѣтельствуютъ о томъ, что *foro* вносится чистымъ, свободнымъ отъ какихъ-бы то ни было взысканій этого рода. Послѣ обозначенія суммы ежегоднаго взноса въ первомъ контрактѣ (приложеніе IX) прибавлено, что она вносится «свободною, избавленною отъ десятиныхъ, новыхъ налоговъ и иныхъ сборовъ, въ чемъ бы они ни заключались, старыхъ или новыхъ, которыми обложена или будетъ обложена эта арендная плата или этотъ участокъ, сдаваемый въ постоянное пользованіе, и улучшения на немъ». — *Foro* выплачивается, сказано во второмъ контрактѣ (приложеніе X), «свободнымъ, избавленнымъ отъ десятиныхъ, налоговъ, четырехъ-съ-половиной-процентнаго сбора и всякихъ другихъ платежей новыхъ или старыхъ, настоящихъ или будущихъ, какіе-бы ни были наложены на данной участокъ и на дома»;— это должно быть выплачиваемо съемщиками и ихъ преемниками *безъ* соотвѣтственныхъ вычетовъ изъ суммы, вносимой собственнику. Третій контрактъ повторяетъ ту-же оговорку.

Въ четвертомъ—новѣйшемъ.— встрѣчаемъ буквальное повтореніе старыхъ въ этомъ пунктѣ.

Итакъ по отношенію къ собственнику *foreiro* обязанъ только однимъ платежемъ—*foro*. Это есть плата за наемъ земли, цѣна этого найма.—Что касается до величины этого платежа, то *Lefort* <sup>1)</sup>, говоря объ эмфютевахъ на одну или три жизни, указываетъ на то, что арендная плата не могла быть обременительной для плательщика, — *foro* должно было быть «справедливымъ» (*juste*). Въ противномъ случаѣ *foreiro* получалъ право взыскивать съ собственника убытки, понесенные имъ отъ чрезмѣрно тяжелыхъ платежей. Слѣдуетъ замѣтить, что собственникъ не имѣлъ этого права въ случаѣ слишкомъ малой величины *foro*.—Слѣдуетъ оговорить, что правило это встрѣчаемъ только у одного указаннаго автора и не находимъ его въ нашихъ португальскихъ источникахъ.

Установленный контрактомъ размѣръ арендной платы до изданія кодекса 1868 г. могъ быть увеличиваемъ, если это находилось въ числѣ условій контракта. По общему правилу *foro* оставалось неизмѣннымъ до тѣхъ поръ, пока существуетъ заключенный по *aforamento* контрактъ. Но противное не было противозаконнымъ и могло быть помѣщено въ договоръ. Съ какой быстротой происходило это увеличеніе, къ сожалѣнію, мы не знаемъ, такъ какъ всѣ наши контракты построены на принципѣ неизмѣняемаго *foro* и ни въ одномъ нѣтъ его прогрессивнаго увеличенія. Въ каждомъ изъ нихъ просто обозначена арендная сумма, которая должна быть вносима ежегодно, безъ всякихъ оговорокъ.—Законодатель 1868 г. совершенно уничтожилъ возможность увеличенія арендной суммы для всѣхъ контрактовъ, которые заключаются послѣ изданія кодекса. Въ настоящее время въ договорѣ обозначается лишь арендная плата, неизмѣняемая на вѣчныя времена—пока существуетъ *aforamento* на данный участокъ въ рукахъ даннаго съемщика или въ рукахъ тѣхъ, кому онъ такъ или иначе передаетъ свои

---

<sup>1)</sup> Loc. cit.

права. Это особенность крайне важная. Она должна оказывать особо благоприятное влияние на положение *foreiro* сравнительно со всякимъ срочнымъ фермеромъ. Въ данномъ случаѣ *все* приращеніе продуктовъ его труда безъ всякихъ вычетовъ идетъ въ пользу его самого. Такимъ образомъ достигается у него *maximam* побужденій употреблять рѣшительно все возможное для увеличенія производительности его хозяйства и трудъ его вознаграждается всѣмъ, чѣмъ только можетъ вознаграждать его земля при данныхъ условіяхъ. Весь приростъ богатствъ получается здѣсь земледѣльческимъ населеніемъ и, очевидно, возможно большая его часть принимаетъ видъ капитала, — сохраняется для новаго производства. Нельзя не признать эту часть законодательства 1868, какъ и многія другія, касающіяся *aforamento*, крайне мудрой, обдуманной и вполне согласованной съ правильно понятыми экономическими требованіями массы.

Переходя къ *способамъ уплаты foro*, мы останавливаемся прежде всего на томъ, что первоначально (до XV в.) *aforamento* означало исключительно *половническій* арендный контрактъ. Каковъ-бы ни былъ срокъ послѣдняго, собственникъ всегда получалъ по немъ плату за наемъ земли не деньгами, а продуктами— $\frac{1}{3}$ ,  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{5}$  жатвы, смотря по плодородію участка или по степени обработанности его въ то время, когда *foreiro* принялъ его въ свои руки.—Съ 1446 при наймѣ всякаго рода недвижимыхъ имуществъ по *aforamento* стали практиковаться рядомъ обѣ системы. Плата производилась или деньгами, или продуктами. Въ томъ случаѣ, когда по договору *foro* состояло изъ продуктовъ, *foreiro* имѣлъ право замѣнить плату соотвѣтственной суммой денегъ по извѣстнымъ цѣнамъ, если собственникъ не бралъ слѣдуемой ему части въ періодъ жатвы. Раздѣлу продуктовъ подвергалась лишь та ихъ часть, которая оставалась за вычетомъ *десятины* и сѣмянъ (по уничтоженіи десятины въ 1833 г. начали дѣлать вычетъ, соотвѣтствующій прямому налогу на землю). Раздѣлъ производился въ присутствіи собственника или его представителя, при

чемъ *foreiro* имѣлъ право пригласить отъ себя двухъ свидѣтелей. Солома не входила въ раздѣлъ.

Эта свобода въ выборѣ способа уплаты *foro* деньгами или продуктами оставлена кодексомъ 1868 г. для сельскихъ *prazos*. — Но *половничество*, то есть плата въ видѣ известной доли урожая, плата пропорціональная, размѣръ которой не установленъ разъ навсегда—такая плата безусловно запрещена. Что касается до *foreiros*, заключившихъ контракты до 1868 г., которые обязаны выплачивать именно *такое foro*, законъ поставилъ имъ въ обязанность по соглашенію съ собственниками сдѣлать соотвѣтственныя измѣненія въ контрактахъ. Они не имѣютъ права по желанію замѣнить плату продуктами денежною, но они должны установить известную величину для *foro*, величину неизмѣнную пока существуетъ контрактъ. — Наконецъ, для городскихъ *prazos* запрещенъ всякій иной способъ уплаты *foro*, кромѣ денежнаго. — Въ такомъ положеніи находится этотъ вопросъ въ настоящую минуту. Изъ нашихъ четырехъ контрактовъ *только въ одномъ* мы встрѣчаемся съ *foro* въ продуктахъ. По третьему изъ нихъ (приложение XI) *foreiros* обязываются вносить собственнику въ видѣ ежегодной наемной платы за землю курицу и два молодыхъ пѣтуха <sup>1)</sup>. Очевидно, мы имѣемъ здѣсь дѣло съ такимъ случаемъ половничества, при которомъ часть, платимая собственнику, даже не находится ни въ какомъ опредѣленномъ отношеніи къ доходу *fereiro*. — Всѣ остальные договоры обусловливаютъ денежную плату.

На вопросъ—*гдѣ* должна производиться уплата *foro*, если мѣсто не обозначено точно въ контрактѣ, до кодификаціи 1868 г. законъ отвѣчалъ, что она имѣетъ мѣсто *въ домѣ foreiro*. Въ настоящее время положеніе это сохранило силу только для того случая, когда собственникъ постоянно живетъ *внѣ* предѣловъ того прихода, въ которомъ расположено *prazo*. Въ противномъ случаѣ *foreiro* обязанъ доставлять *foro* соб-

---

<sup>1)</sup> Плата домашней птицей была вообще сильно распространена.

ственнику на домъ. — Во всѣхъ нашихъ контрактахъ обусловлено именно это послѣднее мѣсто уплаты. Присутствіе такого пункта въ договорѣ представляетъ обычное явленіе.

Наконецъ, что касается до *времени* уплаты, то *foro* вносится *одинъ разъ* въ годъ. Если оно состоитъ изъ доли произведеній земли, то срокомъ полагается окончаніе жатвы, послѣ котораго долженъ быть немедленно произведенъ раздѣлъ. Если же принята денежная система или если *foro* состоитъ изъ продуктовъ хозяйства, ничего общаго съ жатвой не имѣющихъ, то платежъ производится обыкновенно на Михайловъ день въ Сентябрѣ <sup>1)</sup>. Это условіе встрѣчается во всѣхъ приложенныхъ контрактахъ, такъ какъ мы не имѣемъ ни одного, основаннаго на системѣ чисто половнической.

Таковы главнѣйшія условія платежа арендной платы. Намъ остается сказать лишь два слова о послѣдствіяхъ неисправнаго ея взноса.

До изданія кодекса 1868 г. *двухлѣтній* неплатежъ *foro* на церковныхъ *prazos* и *трехлѣтній* — на остальныхъ служилъ достаточнымъ основаніемъ къ полному расторженію контракта и прекращенію всякихъ обязательныхъ отношеній между контрагентами. Во второмъ контрактѣ (приложеніе X) съемщикамъ ставится въ обязанность выплачивать *foro* «безъ всякаго промедленія», подъ страхомъ указанной дальше кары — отнятія отъ него арендуемаго имъ участка и потери имъ всѣхъ правъ на этотъ участокъ за *трехлѣтній* неплатежъ. — Буквально та же угроза повторяется въ двухъ другихъ контрактахъ, составленныхъ по старому порядку (приложенія IX и XI). Впрочемъ, эти угрозы могли-бы и не стоять въ текстахъ договоровъ. Право собственника изгнать *foreiro*, бывшаго въ теченіи трехъ лѣтъ неисправнымъ плательщикомъ, было опредѣленно указано въ законѣ и не терялось имъ ни въ какомъ случаѣ, если-бы даже не было оговорено въ контрактѣ. — Слѣдуетъ, однако, замѣтить, что въ этомъ случаѣ уходящій съемщикъ получалъ право требовать отъ собственника вознагражденія за произве-

<sup>1)</sup> Сравни. срокъ въ Бретани — St. Michel — 29 сентября.

денныя имъ улучшения (сравн. *remboursement*), на что онъ не имѣлъ права, если оставлялъ свой участокъ по случаю окончанія срока контракта.

Законодательство 1868 г. измѣнило и послѣдствія неплатежа въ пользу *foreiro*, подобно всѣмъ другимъ его поправкамъ, внесеннымъ въ прежнее *aforamento*. Собственникъ *потерялъ право изнанія* неисправнаго плательщика *foreiro*. Онъ поставленъ къ нему теперь лишь въ положеніе кредитора, не имѣющаго даже никакихъ преимуществъ предъ другими при взысканіи своего долга съ должника. Въ самомъ-же контрактѣ можетъ быть оговорена извѣстная сумма (въ видѣ штрафа или неустойки), которую долженъ получить собственникъ отъ *foreiro*, не уплатившаго въ срокъ условленной платы. Такъ въ нашемъ новѣйшемъ контрактѣ за каждую такую просрочку полагается чрезвычайный платежъ, равняющийся 8% *foro* (приложение XII). Но этого мало. Для взноса послѣдняго введена даже давность, срокъ которой весьма невеликъ. Собственникъ лишенъ права взыскивать съ *foreiro* *болѣе чѣмъ пятилѣтнюю* арендную сумму, если у него въ рукахъ не имѣется подлиннаго признанія въ томъ самого должника за его собственноручной подписью и подписью двухъ свидѣтелей.—Таковыми ограниченіями съемщики съ одной стороны, очевидно, приобрѣли огромную гарантію въ прочности пользованія ими *prazo*, а съ другой—избавились отъ множества споровъ, которые должны были возникать при отсутствіи давности между потомками первоначальныхъ контрагентовъ. Эти два постановленія послѣдняго времени, особенно первое, имѣютъ огромную важность въ современной исторіи *aforamento*. Законодательство сдѣлало въ нихъ еще новый шагъ на пути къ постепенному переходу земель въ полную собственность земледѣльцевъ. Отчетливо понимая весь смыслъ изслѣдуемыхъ аграрныхъ отношеній, португальское правительство на этомъ пунктѣ сдвинуло чуть-ли ни важнѣйшій камень съ пути ихъ развитія и прямо, не обинуясь, укрѣпило *aforamento* къ достиженію послѣднимъ своей цѣли.

Сказаннымъ исчерпываются всѣ главнѣйшіе вопросы, группирующіеся вокругъ арендной платы. Мы можемъ поэтому перейти къ другому центральному пункту отношеній между собственникомъ и *foreiro*—къ отчужденію послѣднимъ своихъ правъ «между живыми» и «на случай смерти».

**§ 4. Продолженіе. — в) Право *foreiro* распоряженія участкомъ: aa) продажа, вв) наследованіе, сс) залогъ, dd) вторичный наемъ.**

Уплачивая *foro*, съемщикъ, какъ мы знаемъ, получаетъ право пользованія и распоряженія даннымъ недвижимымъ имуществомъ. Онъ покупаетъ отъ собственника право собственности на всѣ доходы, доставляемые этой землей, покупаетъ навсегда—для себя и для своего потомства, пока таковое существуетъ. Изъ этого ясно, что *foreiro* по заключеніи контракта, пріобрѣтаетъ возможность отчуждать свое право, распоряжаться имъ, какъ всякій собственникъ распоряжается своимъ имуществомъ. Въ самомъ дѣлѣ, при *aforamento* за съемщикомъ законъ признаетъ полное право продавать, дарить, завѣщать, закладывать и инымъ образомъ отчуждать свое имущество, т. е. свои отношенія къ нанятой землѣ и ея собственнику со всѣми вытекающими изъ нихъ выгодами и платежами. До 1868 г. *foreiro* имѣло право даже сдавать во вторичный наемъ арендуемый участокъ (*sous-location, sous-emphyteose*), но это право отнято у него новѣйшимъ законодательствомъ.— Намъ предстоитъ рассмотреть условія, при которыхъ совершаются важнѣйшіе изъ этихъ актовъ.

aa) *Продажа*. До 1868 г. для съемщика необходимо было прежде всего *разрѣшеніе* собственника, если онъ желаетъ продать свои права. Безъ этого разрѣшенія вѣчная такая сдѣлка была ничтожна. «Никто не будетъ имѣть права продать, подарить, дать въ легать и проч. обработку даннаго участка безъ позволенія и одобренія собственниковъ подъ страхомъ уничто-

женія сдѣлки» — читаемъ мы въ первомъ контрактѣ (приложеніе IX). «Они (*foreiros*) не отдадутъ его (имущество) въ подарокъ, приданое и проч. и не совершатъ на него никакого акта, который отчуждалъ-бы его, безъ спеціального разрѣшенія и одобренія собственника» — сказано во второмъ (приложеніе X). Та-же фраза повторена и въ третьемъ (приложеніе XI).

Но этого мало. Если *foreiro* получилъ уже это разрѣшеніе, онъ все таки не могъ заключить сдѣлки ни съ кѣмъ до тѣхъ поръ, пока *собственникъ не откажется купить у него его имущества*. Послѣдній имѣлъ право преимущественной покупки (*Vorkaufrecht*). Съемщикъ обязанъ былъ предложить ему быть покупщикомъ по той-же цѣнѣ, которую ему предлагали другіе. «Если они (*foreiros*) пожелаютъ продать, они обязаны извѣстить объ этомъ собственниковъ, чтобы узнать, не пожелаютъ-ли они дать имъ ту-же цѣну, какую даетъ кто нибудь другой» — условіе изъ контракта перваго (loc. c.). Такое-же читаемъ и въ третьемъ (loc. c.). — *Lefort* прибавляетъ <sup>1)</sup>, что отъ необходимости дѣлать это предложеніе собственнику избавлены были съемщики земель «*мертвой руки*» — оговорка вполне понятная, такъ какъ въ этомъ случаѣ не существовало того физическаго лица, которое имѣло-бы какія нибудь побужденія соединить въ своемъ лицѣ хотя временно права собственника съ правами съемщика. — Законодательство 1868 г. уничтожило обязанность *foreiro* просить разрѣшеніе собственника на продажу. Это ограниченіе права собственности *foreiro* на свое имущество было признано несомвѣстимымъ съ тѣмъ самостоятельнымъ положеніемъ, которое долженъ онъ занимать по смыслу *aforamento*. Въ новѣйшемъ контрактѣ (приложеніе XII) нѣтъ уже намека на этотъ остатокъ прежней зависимости съемщика отъ собственника участка. — Далѣе, право ~~преимущественный покупки~~ послѣдняго хотя и было оставлено и существуетъ до этой минуты, но получило существенное добавленіе, измѣнившее все значеніе этой черты изслѣдуемаго до-

<sup>1)</sup> Op. cit. — p. 391.

говора. Законъ 1868 г. далъ и съемщику такое-же право *преимущественной покупки* права собственности на *prazo* въ томъ случаѣ, если собственникъ желаетъ его продать. Здѣсь *foreiro* является *первымъ* лицомъ, которому продавецъ обязанъ объявить о предстоящей продажѣ, и только послѣ отказа его—*foreiro*—собственникъ получаетъ право продать снятый первымъ участокъ всякому третьему лицу.—Въ такомъ видѣ это право «*преимущественной покупки*» совершенно мѣняетъ свой характеръ. До 1868 г. оно служило лишь интересамъ одного класса собственниковъ, способствовало скопленію мелкихъ хозяйствъ *foreiros* въ одни руки собственника, развивало этимъ крупное хозяйство, администрируемое самими хозяевами, и стѣсняло свободу *foreiros* въ распоряженіи своими имуществами. Въ настоящее время права обѣихъ договорившихся сторонъ въ данномъ случаѣ уравнены. Если и существуетъ стѣсненіе перехода правъ собственности и владѣнія изъ рукъ въ руки, то одинаково для того и другаго. Но это стѣсненіе не служитъ болѣе исключительно интересамъ крупной собственности. *Foreiros* также получили полную возможность покупать въ полную собственность свои *prazos* и увеличивать число мелкихъ собственниковъ страны. Демократизація землевладѣнія и постепенный переходъ земель въ руки съемщиковъ на правахъ собственности—конечная цѣль *aforamento*—таковы слѣдствія, которыя должны произойти изъ этой весьма важной мѣры новѣйшаго законодательства.—На ряду съ этимъ допущенъ выкупъ права собственности на *prazos* съемщиками *казенныхъ* земель у государства.—Таковъ единственный теперь способъ окончанія контракта по *aforamento*—способъ, однако, не обязательный ни для одной изъ сторонъ ни подъ какими условіями.

Идемъ далѣе. Итакъ, до 1868 г. при продажѣ правъ *foreiro* послѣдній долженъ былъ: 1) испросить на то разрѣшеніе собственника и 2) предложить ему самому быть покупщикомъ по объявленной другими покупщиками цѣнѣ.—Если собственникъ отвѣчалъ отказомъ на это предложеніе, то *foreiro* полу-

чалъ право продавать свое *prazo* всякому третьему лицу. Но при этомъ *покупщикъ* обязанъ былъ заплатить *собственнику* нѣкоторую сумму, которую называли *laudemio* <sup>1)</sup>. Эта сумма <sup>2)</sup> ложилась, очевидно, всей тяжестью на продавца и представляла собой какъ бы *покупную цѣну позволенія* собственника на продажу. Цѣна эта должна была соразмѣряться съ выгодами, получаемыми уходящимъ съемщикомъ, и потому колебалась сообразно цѣнѣ *prazo*. Но такъ какъ послѣдняя зависѣла не только отъ доходности земли въ ея примитивномъ состояннн, но и главнымъ образомъ отъ тѣхъ улучшеннй, которыя были произведены на ней съемщикомъ, то при взиманнн *laudemio* собственникомъ получался доходъ и отъ этихъ улучшеннй, на которыя онъ не производилъ никакихъ затратъ, прежде окончаннн срока контракта. Португальское законодательство много поэтому обращало вниманнн на установленнн *taxittm'a laudemio* для избѣжаннн очевиднаго экономическаго ущерба съемщика.

Въ огромномъ большинствѣ случаевъ этотъ взносъ равнялся *одной сороковой* покупной цѣны земли (такимъ мы встрѣчаемъ его въ нашемъ первомъ контрактѣ—приложеннн IX), иногда—одной *двадцатой* (какъ во второмъ и третьемъ контрактахъ—приложеннн X и XI). Нигдѣ, однако, въ португальскихъ источникахъ не наталкиваемся на возможность взиманнн *laudemio* въ размѣрѣ *трети* покупной цѣны, какъ утверждаетъ *Garsonnet* <sup>3)</sup>. Сумма эта должна была вноситься до совершеннн сдѣлки между *foreiro* и покупщикомъ. Невнесеннн первой во время влекло за собой невозможность совершеннн самой сдѣлки

---

<sup>1)</sup> *Laudemio* взималось не только при продажѣ *prazo*, какъ сказано не точно у *Garsonnet* (op. cit.—p. 477), но и при обмѣнѣ, продажѣ съ торговъ и проч.—словомъ при всякой перемѣнѣ личности *foreiro* по сдѣлкамъ *inter vivos*, если за это *foreiro* получалъ цѣну своего имуществва. *Laudemio* не выплачивалось только при дареннн, дачѣ въ приданое и проч.

<sup>2)</sup> Она взыскивалась только съ земель, но не съ построекъ, имѣющихся на *prazo*.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 477.

и всё возникшія по этому поводу отношенія между ними считались недѣйствительными <sup>1)</sup>).

Реформа 1868 г. не могла не коснуться этого тягостнаго побора. Не имѣя подѣ собой никакого экономическаго основанія, заставляя выходящаго *foreiro* отдавать собственнику часть стоимости *купленныхъ* у него ранѣе правъ, ослабляя оборотный капиталъ вступающаго, *laudemio* представляло собой тяжелый налогъ на земледѣльческое населеніе въ пользу собственниковъ. Законъ категорично запретилъ учрежденіе *laudemio* на будущее время. Платежъ этотъ отсутствуетъ въ нашемъ четвертомъ контрактѣ.—Въ настоящее время онъ существуетъ только въ тѣхъ, которые были заключены ранѣе 1868 г., при чемъ, если величина его въ договорѣ точно не определена (какъ это иногда случалось), она *опредѣляется закономъ* въ наименьшемъ изъ существующихъ размѣрѣ—*одной сороковой* продажной цѣны земли.—Въ такомъ крайне ограниченномъ видѣ существуетъ *laudemio* въ эту минуту и поэтому только въ этомъ узкомъ смыслѣ слѣдуетъ принимать утвержденіе *Lefort* объ его существованіи еще теперь въ Португаліи <sup>2)</sup>).

bb) *Наслѣдованіе*.— По общему правилу *prazo* не можетъ быть дѣлимо. Въ полномъ составѣ оно переходило послѣдовательно отъ одной «жизни» къ другой въ контрактѣ на «три жизни». Въ полномъ-же составѣ переходило оно отъ одного наследника къ другому и при договорахъ *fateusins*. Однако, эта недѣлимость *prazo* въ послѣднемъ случаѣ существовала лишь *для собственника*. Ему рѣшительно не было дѣла до того, какимъ образомъ устраиваютъ между собой наследники. Онъ лично зналъ только *одного* изъ нихъ, который являлся передъ нимъ отвѣтственнымъ за исправное исполненіе своихъ обязанностей *вспми*. Это лицо называлось *encabeçado* и *выбиралось* сонаслѣдниками изъ своей среды по требованію

<sup>1)</sup> См. первый контрактъ—приложеніе IX, второй—приложеніе X.

<sup>2)</sup> „Le propriétaire peut réclamer... en cas de mutation une somme nommée *laudemium*, s'il s'agit d'une vente“ (*op. cit.*— p. 392).

собственника. Но *между собой* они *раздѣляли* имущество умершаго *foreiro*, слѣдуя въ этомъ случаѣ общему закону страны. Каждый вносилъ за себя причитающуюся на его долю часть *foro* и исполнялъ всѣ другія падающія на него обязанности.—Этотъ способъ наслѣдованія былъ господствующимъ. Переходъ всего *prazo* въ одни руки съ выплатой стоимости частей, падающихъ на долю другихъ сонаслѣдниковъ, практиковался лишь въ силу спеціальнаго завѣщанія. Установленіе же маіоратовъ (окончательно уничтоженныхъ лишь въ 1863 г.) сдѣлалось почти невозможнымъ еще съ 1770 г., когда для этого стало необходимымъ спеціальное разрѣшеніе короля. Раньше для этого требовалось все-таки разрѣшеніе собственника и потому тоже не было безусловно свободнымъ.

Мы знаемъ, что законодательство 1868 г. уничтожило всѣ разновидности этого рода контрактовъ и объявило ихъ всѣ вѣчными и наслѣдственными. Договоры «на три жизни» были признаны тоже вѣчно-наслѣдственными въ рукахъ тѣхъ съемщиковъ, которыхъ застала кодификація.—Принципъ недѣлимости *prazo* оставленъ въ силѣ, хотя смягчено его строгое приложеніе. Прежняя полная невозможность *раздѣлить контрактъ*, круговая порука, которой были связаны всѣ сонаслѣдники, отвѣтственность *encabeçado* (иначе *cabeseb*) за исправность взносовъ каждаго изъ нихъ—не могли не стѣснять весьма сильно хозяйственную дѣятельность *foreiros*. Въ предупрежденіе этихъ неудобствъ законъ 1868 г. далъ выходъ изъ этого тягостнаго положенія. Онъ не поставилъ *раздѣла контракта* въ зависимость отъ одной воли сонаслѣдниковъ. Но по отношенію къ прежнему порядку все же сдѣланъ серьезный шагъ дальше,—законъ разрѣшилъ *юридическій раздѣлъ* имущества *foreiro* съ *разрѣшенія собственника*. Если это разрѣшеніе послѣдуетъ, то изъ одного *prazo* дѣлается нѣсколько *самостоятельныхъ*, каждый изъ наслѣдниковъ становится безконтрольнымъ *foreiro* и беретъ лично на себя отвѣтственность за исправное исполненіе лежащихъ на немъ обязанностей. Если же этого разрѣшенія не получается, то *prazo* въ полномъ составѣ

передается одному изъ наслѣдниковъ по взаимному соглашенію, который долженъ выплатить своимъ сонаслѣдникамъ стоимость падающихъ на ихъ долю частей. Если-же, наконецъ, никто изъ нихъ не возьметъ на себя принятія наслѣдства на этихъ условіяхъ, то имущество умершаго продается и вырученная сумма раздѣляется между наслѣдниками.—Въ четвертомъ контрактѣ мы находимъ прямое указаніе на то, что *prazo* можетъ быть раздѣлено съ *согласія* собственника (приложеніе XII). Слѣдуетъ замѣтить, что въ первыхъ трехъ никакого подобнаго пункта не встрѣчается вовсе.

Что касается далѣе до *завѣщаній*, то *foreiro* имѣлъ всегда полную свободу распоряжаться по своему желанію своимъ имуществомъ на случай смерти при контрактахъ «на три жизни» съ *livre nomeação*. Завѣщатель могъ устранить отъ наслѣдованія всѣхъ наслѣдниковъ кромѣ одного, которому и передаетъ все, могъ назначить своимъ преемникомъ даже посторонняго, минуя кровныхъ родственниковъ.—Въ контрактахъ *fateusims* и «*семеино-наслѣдственныхъ*» такой свободы не существовало,—имущество раздѣлялось поровну между наслѣдниками. Законодательство 1868 г., подведя всѣ подобные контракты къ одному виду—*fateusim*, оставило въ силѣ основныя черты права завѣщанія этого вида. Съ согласія собственника онъ, *foreiro*, можетъ раздѣлить *prazo*. Не получивъ этого согласія, онъ долженъ назначить одно лицо своимъ преемникомъ съ выплатой соотвѣтственныхъ частей другимъ наслѣдникамъ.

Если *foreiro* умираетъ безъ завѣщанія и если никто изъ его наслѣдниковъ не желаетъ принять на себя всѣхъ обязательствъ покойнаго во всей ихъ полнотѣ по отношенію къ собственнику, то, какъ мы сейчасъ узнали, происходитъ продажа имущества съ раздѣломъ вырученной суммы. Если-же такого отказа наслѣдниковъ не послѣдовало, то имущество переходитъ на общемъ основаніи по прямой линіи, затѣмъ по косвеннымъ,—ближайшіе родственники исключаютъ дальнѣйшихъ, мужчины—женщинъ, старшіе—младшихъ.—Понятно, все это относится лишь къ тому случаю, когда несогласіе собствен-

ника препятствуетъ раздѣлу *prazo*. При согласіи послѣдняго раздѣлъ производится на основаніи общихъ законовъ страны.

Наконецъ, въ случаѣ отсутствія и завѣщанія, и прямыхъ наследниковъ, и кровныхъ боковыхъ родственниковъ до пятой степени имущество *foreiro* послѣ его смерти переходитъ въ полномъ составѣ къ собственнику. Право пользованія съемщика возвращается къ своему источнику — *второй случай*, когда это возможно <sup>1)</sup> (ни неплатежъ арендной суммы, ни несоблюденіе съемщикомъ другихъ условій контракта не даютъ теперь (какъ прежде) болѣе права собственнику, какъ мы знаемъ, согнать *foreiro* съ его *prazo*).

Далѣе, при всякой перемѣнѣ личности *foreiro*, происшедшей вслѣдствіе смерти предшествующаго, *новый foreiro* (наслѣдникъ) обязанъ былъ сдѣлать собственнику чрезвычайный взносъ подъ названіемъ *luctuosa* (*loitosa*, *lutosa*, *luctosa*, *luytosa*).—Названіе это распространялось на подобные-же взносы, которые дѣлались сеньору изъ имущества умершаго вассала. *Luctuosa* обязаны были въ Португаліи вносить королю вдовы въ случаѣ, если онѣ во второй разъ выходили замужъ.—При *afóramento* съ древнихъ временъ такъ назывался платежъ, подарокъ собственнику отъ *foreiro* въ указанномъ выше случаѣ. Величина этого подарка была крайне разнообразна. Во второмъ контрактѣ встрѣчаемъ его въ видѣ 22 «хорошихъ» куръ (приложеніе X), въ третьемъ (приложеніе XI)—въ размѣрѣ ежегоднаго *foro*. Въ томъ и другомъ случаѣ *luctuosa* вносились новымъ *foreiro* одновременно съ первымъ платежомъ *foro* въ срокъ, для послѣдняго установленный. Значеніе этого побора для хозяйства съемщика было аналогично значенію *laudemii*. Новый съемщикъ при первомъ вступленіи въ наслѣдство долженъ былъ сильно ослабить свой оборотный капиталъ или сразу заключить заемъ,—обременить свое новое хозяйство, не получая отъ собственника рѣшительно ничего, что могло-бы реализоваться для него въ видѣ какихъ-бы то ни было цѣнностей.

---

<sup>1)</sup> Первый—право «преимущественной покупки».

Оставаясь послѣдовательнымъ, законодательство 1880 г. *уничтожило luctuosa* въ существующихъ контрактахъ и *безусловно воспретило* установленіе этого сбора на будущее время. Въ четвертомъ контрактѣ этотъ платежъ отсутствуетъ, подобно *laudemio* <sup>1)</sup> (приложеніе XII).

Сказаннымъ исчерпываются въ общихъ чертахъ вопросы продажи и наслѣдованія *prazo*. Остается добавить, что при *всякой* переменѣ личности *foreiro*, по какому титулу она ни совершалась-бы, новый съемщикъ обязанъ былъ по прежнему режиму явиться къ собственнику, заявить о своей личности и объ основаніяхъ своего права на *prazo* и записаться въ число *foreiros* своего новаго патрона. Срокомъ такой явки полагалось 30 дней въ случаѣ присутствія съемщика на данной территории и шесть мѣсяцевъ въ случаѣ его отсутствія. При несоблюденіи этого условія права его не могли быть признаны собственникомъ (см. контракты—приложенія IX, X, XI). Законодательство 1868 г. отмѣнило и эту явку, выражавшую извѣстную личную зависимость перваго отъ послѣдняго и служившую извѣстнымъ стѣсненіемъ входящему фермеру. Въ четвертомъ контрактѣ (приложеніе XII) мы уже болѣе не встрѣчаемъ этого условія. Отношенія обоихъ контрагентовъ основаны тамъ ужь исключительно на исполненіи взаимныхъ обязанностей чисто экономическаго характера безъ малѣйшаго намека на переживанія былой личной несвободы.

Далѣе, слѣдуетъ упомянуть еще о *залогахъ* съемщикомъ своего *prazo*.—Мы знаемъ уже, что *foreiro* имѣетъ это право, при чемъ, однако, характерны слѣдующія ограниченія. Въ прежнее время требованіямъ кредиторовъ съемщика должны были подчиняться только должникъ и его преемники—покупщики, наслѣдники. Но собственникъ, если *prazo* возвращалось

---

<sup>1)</sup> Весьма странно, что такая крупная (въ области *aforamento*) мѣра прошла незамѣченной *Lefort*. Онъ говоритъ о *luctuosa* и о *laudemium*, какъ о поборахъ, еще теперь существующихъ: «Le propriétaire peut réclamer ...en cas de mutation une somme nommée *laudemium*, s'il s'agit d'une vente, *luctuosa*, si c'est un décès» (*op. cit.*—*p.* 329).

къ нему вслѣдствіе окончанія срока контракта, освобождался отъ какихъ-бы то ни было обязанностей въ данномъ случаѣ. Самимъ фактомъ возврата къ собственнику *prazo* освобождалось отъ лежащаго на немъ долга. Законодательство 1868 г. уничтожило сроки этого рода контрактовъ. Всѣ они признаны вѣчными, случаевъ такого возврата по этой причинѣ болѣе не бываетъ и потому сказаннаго ограниченія правъ кредиторомъ встрѣтиться болѣе не можетъ. Но мы знаемъ, что еще осталась возможность соединенія правъ собственника и *foreiro* въ рукахъ перваго (1, при смерти послѣдняго безъ завѣщанія и законныхъ наслѣдникахъ и 2, вслѣдствіе права «преимущественной покупки»). Полагая, съ одной стороны, несправедливымъ совсѣмъ лишать кредиторовъ права взыскивать свои деньги съ собственника въ этомъ случаѣ (тѣмъ болѣе, что первый изъ этихъ способовъ представлялъ *единственный* случай, при которомъ собственникъ бывалъ отвѣтственнымъ за долги своего *foreiro*) и полагая, съ другой стороны, также несправедливымъ заставлять собственниковъ платить чрезмѣрные долги умершаго *foreiro*, законъ 1868 г. 1, установилъ *махімум* суммы долговъ, которыми послѣдній можетъ отягощать свой участокъ, (этотъ *махімум* опредѣляется *одной пятой* капитализированнаго *foro*) и 2, вмѣнилъ въ обязанность собственниковъ уплачивать долги *foreiro* при возвращеніи къ нимъ *prazo* *лишь въ томъ случаѣ*, если на заключеніе займовъ было дано предварительное ихъ *согласіе*. Эти постановленія, если и служатъ нѣкоторымъ стѣсненіемъ для *foreiro* въ пользованіи кредитомъ, въ то-же время и способствуютъ развитію послѣдняго. Въ умѣренныхъ размѣрахъ сѣмщику открывается болѣе широкая возможность кредитоваться при гарантіи собственника (въ случаѣ возвращенія *prazo* къ послѣднему), чѣмъ безъ этого условія. Эта гарантія (хотя-бы и при требованіи согласія землевладѣльца) должна была оказать благотѣльное вліяніе на развитіе кредита для *foreiro*. Кромѣ того — *махімум* общей суммы ссудъ, могущей быть полученной подъ залогъ *prazo*, долженъ быть признанъ высо-

кимъ ( $\frac{6}{5}$  капитализированной арендной платы). Наконецъ, внутри этихъ рамокъ *foreiro* предоставлена полная свобода кредитоваться за исключеніемъ лишь того рѣдкаго случая, когда не имѣющій законныхъ наслѣдниковъ съемщикъ не успѣетъ составить завѣщанія или когда собственникъ пожелаетъ воспользоваться своимъ правомъ преимущественной покупки.

Въ заключеніе этого параграфа слѣдуетъ упомянуть еще о бывшемъ правѣ *foreiro* на *вторичную сдачу въ наемъ* своего *prazo*. Оставаясь съемщикомъ по отношенію къ собственнику земли, онъ могъ сдавать отъ себя отдѣльныя части своего участка въ наемъ мелкимъ *foreiros* и получалъ отъ нихъ арендную плату. Эти послѣдніе могли распоряжаться своими частями совершенно такъ-же, какъ и крупныя, продавать, дарить, завѣщать, наслѣдовать, закладывать, испрашивая на то у крупнаго соотвѣтственнаго разрѣшенія, платя ему *laudemio*, *luctuosa* и проч. <sup>1)</sup> Иногда это право крупнаго *foreiro* на сдачу земель мелкимъ ограничивалось требованіемъ просить на то позволеніе собственника (см. первый контрактъ—приложеніе IX).

Происхожденіе этого права ясно. Собственнику *удобнѣе* имѣть дѣло съ небольшимъ числомъ крупныхъ съемщиковъ, чѣмъ съ массой мелкихъ. Сдавая все свое имѣніе одному или нѣсколькимъ капиталистамъ, собственникъ уменьшалъ до *минимума* свои хлопоты по полученію своихъ доходовъ и былъ гарантированъ въ исправномъ ихъ поступленіи. Но нѣтъ надобности говорить о вредѣ этихъ мидлеменовъ для народнаго хозяйства. Спекулируя исключительно на разницѣ въ цѣнахъ—получаемой и платимой за одинъ и тотъ же участокъ—этотъ классъ откупщиковъ безъ труда увеличивалъ свои богатства путемъ непомѣрнаго увеличенія съемочныхъ цѣнъ, ложившагося всей своею тяжестью на хозяйство и обезпеченность непосредственно трудящагося земледѣльческаго населенія.

---

<sup>1)</sup> *Lefort—op. cit.—p. 391.*

Законодательство 1868 г. не могло оставить въ покоѣ этой язвы аграрнаго строя страны, подготовлявшей при своемъ развитіи положеніе дѣль, сходное съ ирландскимъ. Оно безусловно уничтожило на будущее время возможность для *foreiro* вновь сдавать въ наемъ свои *prazos*. Существующіе контракты этого вида оставлены въ силѣ (съ распространеніемъ на нихъ, конечно, уничтоженія *laudemio*, *luctuosa*, необходимости испрашивать разрѣшеніе на продажу и проч.), но мелкіе (вторичные) съемщики получили тоже право преимущественной покупки, право собственности на свои *prazos*. Надо надѣяться, что этимъ путемъ послѣдніе остатки бывшей системы аграрныхъ откуповъ, начинавшей было пускаться въ Португаліи, исчезнутъ довольно быстро <sup>1)</sup>).

---

\*) Г. Martins приводитъ еще въ заключеніе не безъинтересный списокъ важнѣйшихъ платежей, которые обязаны были вносить *foreiros* собственникамъ въ средніе вѣка и которые были уничтожены (и то не всѣ) лишь въ теченіи XVI в. — Вотъ этотъ списокъ:

1) *Terradego*— $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{5}$  или  $\frac{1}{6}$  той части продуктовъ, которая получилась, благодаря улучшеніямъ, сдѣланнымъ *foreiro*, при ихъ продажѣ. Употребительно было только при половническомъ *aforamento*.

2) *Maninhadego*— $\frac{1}{3}$  имущества *foreiros*, умершихъ бездѣтными.

3) *Ossas (asas)*—плата при бракѣ *foreiro*.

4) *Eiradega*—плата по окончаніи жатвы (сверхъ *foro*).

5) *Angueira*—натуральная повинность—работа волами и мулами, сообразно условіямъ контракта, въ хозяйствѣ собственника.

6) *Parada*—пріемъ и содержаніе собственника и его свиты при посѣщеніи имъ *prazo*.

7) *Domãa*—барщина по назначенію собственника въ его хозяйствѣ.

Всѣ эти и многія другія феодальныя обязанности, по замѣчанію г. Martins, не представляютъ собой непремѣннаго слѣдствія отношеній возникающихъ изъ *aforamento*, которое отчетливо характеризуется очерченными на предъидущихъ страницахъ правами и обязанностями. Контрактъ вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей въ своемъ основаніи повторялся во многихъ мѣстахъ Европы. А эти обязательства измѣнялись сообразно мѣстнымъ обычаямъ и взглядамъ той или другой страны. Всѣ они погибли вмѣстѣ съ погибелью феодальнаго строя, а *aforamento* и аналогичные ему институты продолжаютъ жить, развиваться и выполнять свое социальное назначеніе. Послѣднимъ предстоитъ еще безъ сомнѣнія огромная роль въ наше время, тогда какъ первые на вѣки отошли въ область исторіи.

§ 5. Оцѣнка *aforamento* въ источникахъ. — Община при *aforamento*.

«Практическая цѣль этой системы заключается въ томъ, чтобы дать возможность лицамъ, не имѣющимъ капиталовъ, приобрести землю: въ этомъ заключается ея *огромная социальная заслуга*», говорить г. *Martins*. По свидѣтельству *Garsonnet* <sup>1)</sup>, *aforamento* чрезвычайно высоко цѣнится въ Португалии. Крестьяне употребляютъ всѣ усилія, чтобы стать въ положеніе *foreiros*. *Lefort* <sup>2)</sup> соглашается съ тѣмъ, что вездѣ, гдѣ эта система ни была введена, она давала лишь хорошіе результаты, что ей обязана провинція *Minho* своей культурой земли и выдающимся благосостояніемъ массы сельскаго населенія. Проф. *Midosi*, котораго нельзя причислить къ безусловнымъ сторонникамъ *aforamento*, признаетъ его большую пользу <sup>3)</sup> для обработки запущенныхъ земель и для тѣхъ городскихъ участковъ, на которыхъ будутъ воздвигаться дома. По его словамъ, «государство, города, владѣющія землями учрежденія (слѣдуетъ прибавить: и частные собственники), имѣющіе огромныя владѣнія, не могли ихъ обрабатывать сами, ни черезъ посредство фермеровъ и отдавали и отдаютъ на описанныхъ условіяхъ, обезпечивая себѣ неизмѣняемый періодическій доходъ. Земли, по большей части необработанныя, могли начать приносить пользу только путемъ прикрѣпленія къ нимъ интересовъ земледѣльца или строителя (дома) такимъ образомъ, чтобы онъ обращался съ ней, какъ съ своей собственностью, какъ съ собственностью своей семьи». Положеніе *foreiro* весьма напоминаетъ положеніе собственника; при *aforamento* право собственности «разчленяется, раздѣляется (*se démembre et se divise*)» между обоими контрагентами.

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 587.

<sup>2)</sup> Op. cit.—p. 392.

<sup>3)</sup> „L'Institution a été très avantageuse et c'est encore dans les terrains incultes et dans terrains pour construction“.

Таковы отзывы нашихъ авторовъ о значеніи изслѣдуемаго контракта для хозяйственной жизни страны. Они не новы намъ. Мы встрѣчались съ ними уже въ предъидущихъ главахъ. Съ точки зрѣнія распредѣленія, *aforamento* демократизируетъ землевладѣніе, обезпечиваетъ *foreiro*, который инымъ образомъ вслѣдствіе отсутствія средствъ долженъ былъ-бы стать въ шаткое положеніе срочнаго фермера или въ еще болѣе печальное — батрака. Съ точки зрѣнія производства, земледѣлецъ получаетъ *maximum* мотивовъ обращаться съ землей *en bon père de famille* на подобіе собственника, дѣлать улучшения, развивать хозяйство, вводить новые приемы земледѣльческой культуры, увеличивать площадь обрабатываемыхъ земель. Въ результатѣ получается общій подъемъ благосостоянія тѣхъ мѣстностей, гдѣ режимъ этотъ господствуетъ. Мы, къ сожалѣнію, не имѣемъ подъ руками болѣе детальной оцѣнки результатовъ системы и по неволѣ принуждены довольствоваться этими общими выраженіями. Но единодушіе, съ которымъ всѣ наличные источники высказываются въ одномъ и томъ-же смыслѣ, не позволяетъ сомнѣваться въ томъ, что именно *такова* тенденція вліянія данной формы аграрныхъ отношеній въ Португаліи <sup>1)</sup>.

Развитіе *aforamento* встрѣчаетъ, однако, препятствіе въ развитіи капитализма въ примѣненіи къ земледѣлію. Крупные частные собственники обнаруживаютъ стремленіе вести непосредственно свое хозяйство при помощи наемныхъ рабочихъ или (рѣже) сдавать землю въ срочный наемъ. Развитіе *aforamento* влечетъ за собой поднятіе благосостоянія массы.

---

<sup>1)</sup> Въ статьѣ *E. de Laveleye* въ сборникѣ Кобденскаго клуба («Владѣніе и пользованіе землей». Спб., 1871 — стр. 41.) находимъ слѣдующій отзывъ, данный автору извѣстнымъ португальскимъ экономистомъ *Deslandes*: «Народъ... имѣетъ особое пристрастіе къ подобнаго рода контрактамъ: и фермеры и землевладѣльцы одинаково оцѣняютъ великія выгоды этой системы. Эти выгоды особливо очевидны въ провинціи Минью, которая такъ славится земледѣліемъ, благоденствіемъ жителей и великолѣпно обработанной почвой. Тамъ всѣ земли находятся въ арендѣ по системѣ *aforamento* и этой-то формѣ пользованія землей приписываютъ все ея благоденствіе».

Поэтому за его развитіемъ слѣдуетъ возвышеніе заработной платы, а съ нимъ возникли-бы и затрудненія для излюбленнаго строя мѣстнаго крупнаго частно-владѣльческаго хозяйства. Поэтому на югѣ, въ Alemtejo, гдѣ послѣднее особенно распространено, употребляются всѣ усилія къ тому, чтобы затормозить развитіе *aforamento* и поддержать тѣмъ возможность продолженія современныхъ мѣстныхъ аграрныхъ условій. А именно въ этой части королевства существуютъ еще пустопорожнія земли и именно тамъ болѣе, чѣмъ гдѣ нибудь, необходимо возможное распространеніе *aforamento*, какъ этого сильно желаетъ г. Martins.

Но это—лишь мѣстная борьба. Она встрѣчается только въ указанной странѣ крупной культуры и лятифундій. Во всей остальной Португаліи *aforamento* не принуждено вести её, а мирно исполняетъ свою соціальную миссію.—Говорятъ, что институтъ падаетъ, что мало заключается новыхъ контрактовъ. Но это обстоятельство находитъ себѣ весьма удовлетворительное объясненіе въ томъ, что, по свидѣтельству г. Martins, данному аграрному режиму подчиняется почти  $\frac{3}{4}$  всей недвижимой собственности въ Португаліи и въ томъ числѣ почти вся обработанная земля королевства. Мы знаемъ, что теперь ужь почти невозможно возвращеніе *prazo* къ собственнику. Откуда-же могутъ появляться новые контракты? Они всѣ, или почти всѣ, уже заключены. — Далѣе, изъ чего выводять паденіе *aforamento*? Изъ господствующей тенденціи выкупать отъ собственниковъ ихъ право собственности на *prazo*. *Foreiros* при всякомъ удобномъ случаѣ стремятся покончить съ своимъ *foro*, капитализировать его, выкупить право собственности и дѣлаются полными собственниками арендуемыхъ участковъ. Я уже имѣлъ случай говорить, что едва-ли эту тенденцію можно назвать паденіемъ института. *Aforamento*—какъ всякій вѣчно-наслѣдственный наемъ—не можетъ быть само себѣ цѣлью. Оно служитъ переходной стадіей отъ положенія безземельнаго батрака и срочнаго фермера къ положенію собственника и достигаетъ въ данную минуту своей цѣли. Его

миссія кончается съ выкупомъ права собственности, когда оно дало съемщику средство для этого. Разъ появляется такая тенденція, значить, цѣль его достигается и оно само дѣлается достояніемъ исторіи экономіи для примѣра тѣмъ странамъ, въ которыхъ выступаютъ на первый планъ ихъ аграрныя затрудненія. По словамъ проф. *Midosi*, въ эту минуту существуетъ законопроектъ *обязательнаго* выкупа арендныхъ взносовъ *foneiros*. Португальское законодательство, отличающееся, какъ мы убѣдились, осторожнымъ и мудрымъ отношеніемъ къ *aforamento*, измѣнило-бы себѣ этой мѣрой. Увлечение идеями манчестерства поставило-бы земледѣльческое населеніе страны въ затруднительное положеніе. *Обязательный* выкупъ долженъ былъ-бы имѣть результатомъ чрезвычайное напряженіе платежныхъ силъ съемщиковъ и *de facto* не облегчилъ-бы ихъ «задолженность». Арендная плата, вѣроятно, замѣнилась-бы въ большинствѣ случаевъ гипотечнымъ долгомъ. — Превращеніе вѣчно наслѣдственныхъ съемщиковъ въ полныхъ собственниковъ есть исторически-необходимый процессъ, насиловать который, однако, едва-ли представляется возможнымъ, не нарушая установившагося равновѣсія хозяйства страны.

Въ заключеніе главы я позволю себѣ еще вкратцѣ передать сообщеніе г. *Martins* объ интересномъ переживаніи давно исчезнувшей общины при *aforamento*. Я говорилъ выше, что короли, сеньоры и духовенство, раздавая земледѣльцамъ для расчистки новыя пространства, давали ихъ какъ отдѣльнымъ лицамъ, такъ и цѣлымъ общинамъ или товариществамъ изъ 10, 20, 30 и болѣе семействъ. Я не имѣю подъ руками никакихъ данныхъ, чтобы судить о взаимныхъ отношеніяхъ общинниковъ между собой и объ ихъ отношеніи къ общинной землѣ. Была-ли это община на подобіе русской или какого нибудь иного типа, — указаній въ нашихъ источникахъ нѣтъ. Въ нѣкоторыхъ мѣстахъ до сихъ поръ сохранилось общее пользованіе лѣсами и выгонами. Но нивы находятся теперь всегда въ частной собственности.

Таково правило. Замѣчательнымъ исключеніемъ является еще нынѣ существующая община, невѣдомо какъ уцѣлѣвшая до нашихъ дней. Это безпримѣрное явленіе, по словамъ г. *Martins*, имѣетъ мѣсто въ приходѣ *St. Miguel de Entre-rios* на берегу *Lima* въ гористой мѣстности на сѣверо-восточной границѣ Португаліи. «На общинныхъ земляхъ, рассказываетъ онъ, расположено нѣсколько поселковъ—*logares*, изъ которыхъ каждый имѣетъ *судью* и *казначей*. Всѣ дѣла рѣшаются полнымъ собраніемъ общинниковъ — мужчинъ и женщинъ, собираемыхъ подъ звукъ ударовъ въ *carrapita* (родъ раковины). Скотъ пасется на общихъ пастбищахъ подъ надзоромъ общинниковъ, мѣняющихся въ роли пастуховъ каждые три дня. Нивы раздѣлены по участкамъ между семьями и передѣляются ежегодно. *Вся работы производятся сообща*, но каждая семья получаетъ лишь все то, что даетъ *ея* участокъ. Общественныя суммы находятся на рукахъ у казначея, не имѣющаго права открыть общественнаго сундука иначе, какъ въ присутствіи собранія *всѣхъ* общинниковъ. Судья раздаетъ изъ этихъ суммъ подъ общественнымъ контролемъ пособія пострадавшимъ въ случаѣ пожара, падежа, несчастнаго случая и т. д. въ какой нибудь семьѣ. Образуются эти суммы по большей части изъ продажи угля, выжигаемаго *всѣми* общинниками въ общинномъ лѣсу, и отчасти отъ небольшихъ штрафовъ, налагаемыхъ на провинившихся членовъ общины. Но если провинность касается принятыхъ въ общинѣ обычаевъ, бѣда постигаетъ несчастнаго. Ему не даютъ огня, не позволяютъ брать воды изъ общественнаго источника, съ нимъ не говорятъ. Онъ бываетъ всегда принуждаемъ удалиться».

Таковы свѣдѣнія объ этомъ единственномъ памятникѣ старины. Повторяю, ничего подобнаго болѣе не существуетъ ужь давно. Отдѣльные проблески общины изрѣдка появлялись, но исчезали весьма быстро.—Въ 1662 г. 15 жителей *Rebordãos* (*Minho*) согласились раздѣлить по жребію между собой всю сумму принадлежащихъ имъ земель. Передѣлъ повторился въ 1669 г., но затѣмъ объ этой общинѣ нѣтъ никакихъ извѣ-

стей. — Послѣ завоеванія Лиссабона королемъ Альфонсомъ Генрихомъ (1140—1185) городское управление по его приказанію приступило къ *ежегодному передѣлу* полей *Vallada* между безземельными. Передѣлы эти длились до второй четверти XIII в., когда богатые жители настояли на прекращеніи ихъ. — Между 1295 и 1303 г. происходила осушка болотъ въ *Salvaterra et Muge* (Эстрамадура) при помощи *aforamento*. Въ теченіи четырехъ лѣтъ работы должны были быть окончены и затѣмъ *furo* платилось въ размѣрѣ  $\frac{1}{5}$  продуктовъ земли. *Fo-reiros* за это получили право свободного распоряженія всей недвижимости. — Нѣчто подобное повторилось при осушкѣ болотъ *Otta* (тамъ-же) въ 1473 г. и *Ulmar* (тамъ-же) въ 1291<sup>1)</sup>. — Особенно много такихъ расчистокъ и осушекъ на общинномъ началѣ имѣло мѣсто въ *Minho*. Населеніе, понявъ всѣ выгоды такой формы аграрныхъ отношеній, принялось тамъ съ особымъ рвеніемъ за увеличеніе количества обрабатываемой земли. Благодаря этому, эта провинція особенно выдается по отношенію между обработанной и необработанной землей:

	Квадр. километровъ.			
	всего	обраб.	необраб.	%
Minho . . . . .	7372	4980	2392	48%
Остальн. пров. . . . .	82168	41440	39353	95%

Разница чрезчуръ значительна и бьетъ отчетливо въ глаза. — Здѣсь *всякій* крестьянинъ имѣлъ свои доли въ общихъ земляхъ, расчищенныхъ по *aforamento*, и потому при населеніи въ 260—280 человекъ на кв. километръ *Minho* не знаетъ *батрачества*. — Наконецъ, режимъ этотъ не остался безъ вліянія и на густоту населенія. По даннымъ 1878 имѣютъ на кв. кил. жителей:

Minho	{	префектура Porto . . . .	182
		» Braga . . . .	122
		» Vianna . . . .	92

<sup>1)</sup> Все эти факты взяты изъ рукописи г. *Martins*.

Beira	{	префектура Aveiro . . .	87
		» Coimbra. . .	85
		» Vizeu. . .	83

Такова разни́ца между провинціями съ б́ольшимъ (*Minho*) и меньшимъ (*Beira*) развитіемъ *aforamento*.—Наконецъ, тамъ, гдѣ институтъ этотъ преслѣдуется крупной собственностью,—въ *Alemtejo*, тамъ густота населенія не превышаетъ 17 чел. на кв. кил.

---

## Г Л А В А IV.

### Beklem-regt. (Beklemming).

1) Копія съ типичнаго контракта найма земли по *beklem-regt*; 2) F. Haakma *Tresling*—*Verhandeling over het regt van beklemming* (Транктатъ о правѣ *beklemming*). Groningen, 1819; 3) С. Н. *Goekinga*—*Brieven over het regt van beklemming gerigt aan M-r C. J. van Asseu* (Письма о правѣ *beklemming*, адресованныя г-ну *Asseu*). Amsterdam, 1861 г.; 4) *Extrait du rapport fait dans l'assemblée des Etats de la province de Groningue le 10 Juillet, 1878*; 5) *Exposé des délibérations dans les sections de l'Assemblée des Etats Provinciaux de Groningue sur le rapport concernant le droit de beklemming*; 6) *Rapport de la Commission, nommée pour terminer l'oeuvre commencée de la Section Centrale, relatif aux beklemmingen*; 7) *Van Houten*—отрывки изъ его изслѣдованія о *beklemming* («*Nieuwe bijdragen...*»); 8) С. Н. *Trotz*—*Jus agrarium foederati Belgii*. Franequerae, 1751—1754; 9) *Emile de Laveleye*—*La Néerlande*. Paris, 1865; 10) *Emile de Laveleye*—*De la propriété...* Paris, 1882; 11) *Garsonnet*—*Histoire des locations perpétuelles*. Paris, 1879; 12) *Lefort*—*Histoire des contrats...* Paris, 1875; 13) личные замѣчанія гг. *Cort-van-der-Linden* и *B. Van Royen*.

#### § 1) Источники.—Названіе обычая.—Общія понятія.

Мы познакомились съ формами вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей на вѣверо-западѣ Франціи. Затѣмъ мы встрѣтились съ той-же разновидностью найма земли на крайнемъ юго-западѣ Европы—въ Португаліи. Теперь намъ предстоитъ перенестись на одинъ изъ крайнихъ пунктовъ сѣвернаго берега континента Европы — въ голландскую провинцію Groningen <sup>1)</sup>.—Если мы взглянемъ на карту, то едва замѣтимъ

<sup>1)</sup> По франц.—*Groningue*.

на самомъ сѣверѣ Голландіи, почти на берегу Нѣмецкаго моря, небольшой городокъ *Groningen*. Клочекъ земли, окружающій его, занимаетъ весь сѣверъ Нидерландовъ и составляетъ провинцію, центромъ которой онъ служитъ. На этомъ-то клочкѣ и практикуется *beklem-regt* — форма аграрныхъ отношеній, крайне близко соприкасающаяся съ тѣми, о которыхъ была рѣчь. Тамъ она господствуетъ вполнѣ, сохранилась въ своей первоначальной чистотѣ, какъ въ Португаліи, развивается непрерывно и составляетъ основу благосостоянія мѣстнаго населенія. Самое географическое положеніе провинціи *Groningen* — вблизи германской границы, въ нѣсколькихъ часахъ ѣзды отъ Амстердама, Роттердама и Гааги, недалеко, слѣдовательно, отъ одной изъ самыхъ бойкихъ всемірныхъ дорогъ — Германія — Англія — Америка, безъ сомнѣнія, оказало свое вліяніе на ббльшее знакомство изслѣдователей съ *beklem-regt* сравнительно съ другими подобными обычаями, находящимися на такихъ отдаленныхъ окраинахъ Европы, какъ Бретань, Пикардія, Миньо и т. д. Извѣстный *Emile de Laveleye* посвятилъ его описанію сравнительно не мало страницъ въ своей *Economie rurale de la Néerlande*, не говоря объ общемъ очеркѣ обычая, данномъ этимъ ученымъ въ его книгѣ о первобытной собственности. Въ изслѣдованіи *Lefort* ему удѣлено нѣсколько больше мѣста, чѣмъ напр. *aforamento*, о которомъ авторъ, что можетъ казаться весьма страннымъ, едва упоминаетъ.

Но данныя, сообщаемыя этими почтенными авторами, немногочисленны. Они чрезчуръ общи и не носятъ вовсе характера спеціальнаго описанія интереснаго обычая. Уважаемый *E. de Laveleye* останавливается преимущественно на экономической оцѣнкѣ его вліянія на хозяйственный бытъ населенія. Другая сторона дѣла, — описаніе отношеній между контрагентами, знакомство съ которой представляетъ не меньше интереса при изученіи формъ вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей, разработана крайне мало. Къ сожалѣнію, вся литература, заключающая въ себѣ подробности отношеній по

*beklem-regt*, написана по голландски и потому, подобно литературѣ *aforamento*, недоступна для огромнаго большинства изслѣдователей не-голландцевъ. Мои затрудненія въ данномъ случаѣ были разрѣшены крайней любезностью мѣстныхъ ученыхъ, взявшихъ на себя неблагоприятную и тяжелую работу — познакомить меня съ главнѣйшими мѣстами необходимой голландской литературы на французскомъ языкѣ. Профессоръ политической экономіи мѣстнаго университета г. *A. Cort-van-der-Linden* выбралъ существенныя мѣста изъ приведенныхъ сочиненій *Trestling* и *Goekinga*. Извѣстный мѣстный специалистъ по вопросамъ *beklem-regt*, членъ палаты пэровъ, бывший бургомистръ города *Groningen*, адвокатъ и нотариусъ г. *R. Van Royen* сдѣлалъ для меня выборъ остальныхъ голландскихъ источниковъ <sup>1)</sup>. Только содѣйствію этихъ мѣстныхъ ученыхъ я обязанъ тѣмъ, что получилъ о *beklem-regt* свѣдѣнія, нѣсколько болѣе полныя, чѣмъ тѣ, которыя сообщаются указанной французской литературой. Въ нѣмецкой, кромѣ немногихъ указаній въ книгѣ *Ruprecht* («*Die Erbpacht*»), мнѣ не пришлось найти ничего по этому предмету.

Помѣщенный въ приложеніи XIII контрактъ представляетъ собой *minz* договоровъ землевладѣльца съ земледѣльцемъ по *beklem-regt*. Время его заключенія относится къ 1845 году. Съ тѣхъ поръ никакихъ измѣненій въ данныхъ отношеніяхъ не послѣдовало. При установленіи новыхъ *beklem-regt* и при возобновленіи старыхъ — слѣдуютъ еще и теперь указанному образцу, прибавляя лишь иногда какія нибудь условія, имѣющія мѣсто только въ единичныхъ случаяхъ. Сюда относится напр. расширеніе или ограниченіе права съемщика на завѣ-

---

<sup>1)</sup> Я пользуюсь здѣсь еще разъ случаемъ публично засвидѣтельствовать мою особую глубокую признательность почтеннымъ ученымъ за ихъ выдающуюся почти безпримѣрную любезность, достигшую высочайшихъ размѣровъ: выбранные источники были переведены для меня на французскій языкъ г. *Cort-van-der-Linden*, его уважаемой супругой и г. *B. Van Royen*, благодаря ихъ исключительной готовности помочь незнакомому иностранцу при изученіи ихъ родины, готовности, которую я встрѣчалъ повсюду въ Голландіи на моемъ пути.

щаніе и друг.—Изъ другихъ источниковъ, доставленныхъ мнѣ г. *Van Royen*, особаго интереса заслуживаютъ «*Extrait du rapport...*» «*Exposé des délibérations...*» и «*Rapport de la Commission...*», такъ какъ въ нихъ рельефно отражаются циркулирующіе въ настоящее время въ средѣ мѣстныхъ жителей теоретиковъ и практиковъ взгляды и доводы *за* и *противъ* изслѣдуемаго обычая.—Въ 1878 году одно изъ экономическихъ обществъ въ провинціи *Groningen* возбудило ходатайство передъ мѣстными Провинціальными Штатами о регулированіи отношеній по *beklem-regt* законодательнымъ путемъ. Коммиссія, составленная по этому вопросу <sup>1)</sup>, представила свой докладъ къ засѣданію 10 Юля того-же года. Отрывки изъ этого доклада и составляютъ содержаніе *первой* изъ названныхъ имѣющихся у насъ рукописей. — Въ «*Exposé des délibérations...*» мы встрѣчаемся съ разсужденіями членовъ Провинціальныхъ Штатовъ по этому докладу въ *каждой изъ трехъ секцій* и затѣмъ въ *центральной секціи*, состоящей изъ всѣхъ представителей и докладчиковъ каждой изъ предъидущихъ. —Требуемый проэктъ регулированія *beklem-regt*, составленный въ коммиссіи и развитый секціями, былъ представленъ общему собранію Штатовъ и былъ имъ сданъ для дальнѣйшей разработки въ новую коммиссію <sup>2)</sup>, докладъ которой мы имѣемъ въ третьей рукописи — «*Rapport de la Commission...*» —Слѣдуетъ прибавить, что всѣ эти работы поступили затѣмъ въ министерство юстиціи и пока остались еще безъ послѣдствій. Такимъ образомъ они до сихъ поръ прошли еще безслѣдно для практики *beklem-regt* и никакого измѣненія въ этихъ аграрныхъ отношеніяхъ не произвели. Повторяю, эти источники главнымъ образомъ интересны въ томъ смыслѣ, что знакомятъ съ мѣстными господствующими взглядами на вопросъ и представляютъ по этому неопѣненный матерьялъ, раскрывающій отношеніе населенія къ старинному обычаю въ эту минуту, и вмѣстѣ съ

<sup>1)</sup> Изъ гг. *Viëtor*, *Tellegen*, *Bisdorn*, *Reinders* и *Vierda*.

<sup>2)</sup> Изъ гг. *Bisdorn*, *Leuringh*, *Tellegen*, *Cremers*, *Wichers* и *Reddingins*.

тѣмъ они даютъ и очеркъ фактическаго положенія вопроса.— Приблизительно такое-же значеніе имѣютъ для насъ и замѣчанія голландскаго экономиста, члена генеральныхъ Штатовъ *Van Houten*, замѣчанія, выбранныя изъ его изслѣдованія, помѣщеннаго въ 1861 г. въ одномъ изъ голландскихъ юридическихъ журналовъ.

Покончивъ съ этимъ, прежде чѣмъ перейти къ самому предмету остановимся коротко на объясненіи слова *beklem-regt* въ томъ видѣ, въ какомъ его даетъ г. *Van Royen*. — По объясненію, даваемому голландскими изслѣдователями происхожденію обычая, объясненію, съ которымъ мы познакомимся ниже, главнѣйшимъ моментомъ, повліявшимъ на установленіе наслѣдственныхъ аграрныхъ отношеній, было пользованіе не участкомъ чужой земли, а *домомъ* и вообще *постройками*, воздвигнутыми съемщикомъ на этой землѣ. Вѣчно-наслѣдственное пользованіе этой послѣдней, согласно приведенному толкованію, лишь *вытекало* изъ такого-же пользованія первыми. Земля оказывалась такимъ образомъ какъ-бы придаткомъ дома и пр., была съ нимъ *связана* и слѣдовала за нимъ. Поэтому права и обязанности вѣчно-наслѣдственнаго съемщика на свой участокъ и собственника этого участка— по отношенію другъ къ другу получили названіе *beklemming* отъ слова *beklemd*— *прикованный, привязанный (attaché, lié)*. Названіемъ этимъ обозначалась неразрывная связь земли съ постройками. Словомъ-же *beklem-regt* именуется вся совокупность правилъ и предписаній закона и мѣстныхъ обычаевъ, регулирующихъ *beklemming*, т. е. всѣ отношенія землевладѣльца и земледѣльца между собой при данномъ режимѣ.

Здѣсь встаетъ будетъ сообщить еще и третій терминъ, которымъ мы часто будемъ пользоваться въ этой главѣ—*beklem-de-meyer*—съемщикъ (*colon*—во Франціи, *foreiro*—въ Португаліи).

Послѣ этихъ предварительныхъ замѣчаній мы можемъ приступить къ опредѣленію обычая.

По *Goekinga* <sup>1)</sup> и *v. Houten*, *beklemming* есть право съемщика обрабатывать *вѣчно* чужой участокъ земли подъ условіемъ уплаты собственнику ежегодной *неизмѣняемой* арендной платы и нѣкоторыхъ другихъ платежей, о которыхъ будемъ говорить ниже. Право это передается имъ наследственно и прекращается лишь въ особыхъ исключительныхъ случаяхъ.—Этотъ характеръ *вѣчности* и *наследственности* права выраженъ опредѣленно въ пунктѣ первомъ контракта <sup>2)</sup>.

Но это опредѣленіе неполно. Въ немъ пропущенъ существенный элементъ—право *beklemde meyer*'а на всѣ постройки, находящіяся на его участкѣ <sup>3)</sup>, и на всѣ улучшения, произведенныя имъ въ своемъ хозяйствѣ. *Право собственности* его на то и другое ставитъ его въ положеніе собственника и окончательно устраняетъ всякую тѣнь сомнѣнія въ томъ, что мы имѣемъ здѣсь дѣло съ обычаемъ, вполне тождественнымъ тѣмъ, съ которыми мы ознакомились въ предъидущихъ главахъ.

Этотъ основной характеръ *beklemming* составляетъ его отличительную характерную черту съ древнѣйшихъ временъ, не измѣнился въ наши дни и не подлежитъ перемѣнѣ и въ будущемъ. Пунктъ I проекта первой изъ вышеуказанныхъ комиссій повторяетъ дословно приведенное опредѣленіе, а пунктъ I проекта второй комиссіи измѣняетъ его лишь въ вопросѣ о добавочныхъ платежахъ, не касаясь *безсрочности* и *наследственности* пользованія землей.—Такимъ образомъ эти основныя черты обычая не подвергаются никакой перестройкѣ и не измѣняются въ своихъ основахъ <sup>4)</sup>.

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 47.

<sup>2)</sup> Приложение XIII.

<sup>3)</sup> «Groninganis dicitur *Beklemminge*, seu *jus domum in alieno solo aedificandi*, ita ut pro certa mercede fundi circumjecti domui adhaereant». (*Trotz—op. cit.—T. II—dissertatio V—caput I—§ XIV—p. 366*). Центръ тяжести этого опредѣленія лежитъ, очевидно, именно въ постройкахъ, а не въ землѣ, являющейся лишь придаткомъ къ постройкамъ, къ *собственности* съемщика.

<sup>4)</sup> Въ небольшой части *Ommelanden* (Голландія) встрѣчаются отношенія, до нѣкоторой степени напоминающія *beklem-regt*. Тамъ собственникъ получаетъ съ безсрочныхъ съемщиковъ ежегодно известную плату натурой (*ко-*

Такова краткая его характеристика. Попытаемся сгруппировать мнѣнія о его происхожденіи.

## § 2. Происхожденіе *beklemming*. — Вмѣшательство закона.

Происхожденіе *beklemming*, подобно происхожденію *droit de marché* и *domaine congéable*, покрыто полнѣйшей неизвѣстностью. Не существуетъ ничего настолько опредѣленнаго, выясненнаго по этому пункту, какъ по исторіи *aforamento*. Достоверно одно, что отъ послѣдняго *beklemming* отличается тѣмъ, что оно не было введено верховной властью, но выработалось самой жизнью, на подобіе упомянутыхъ французскихъ обычаевъ.— До 1594 года о *beklemming* не встрѣчается никакихъ извѣстій. Ихъ не знаетъ, по крайней мѣрѣ, первая изъ сказанныхъ комиссій, остановившаяся на вопросѣ о происхожденіи обычая. Послѣ взятія города *Groningen* принцемъ Морицомъ и присоединенія его съ окружающею его территоріею по Утрехтскому договору (1594) къ республикѣ вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей уже существовало въ провинціи. Съ *какого* времени началось это существованіе — источники молчатъ. Что же касается до того *пути*, которымъ шло образованіе обычая,—существуютъ два главныхъ мнѣнія, съ которыми намъ и слѣдуетъ познакомиться.

Оба согласны въ томъ, что не въ феодализмѣ, не въ феодальномъ правѣ кроется причина его происхожденія, такъ какъ *beklemming* родилось именно тамъ, куда не распространился феодальный режимъ. Въ провинціи *Groningen*, въ части Фризій, въ *Ommelanden*, по достовернымъ свѣдѣніямъ, говоритъ *Tresling*, никогда не было никакого принца, графа или какого бы то ни было сеньора, который практиковалъ бы

---

*schot, schapeschot, plakschot*). Но права послѣднихъ тамъ значительно ограничены. (*Tresling—op. cit.—p. 6*).—Нѣчто подобное существуетъ и на о-вѣ Джерси (*Laveleye—Néerlande—p. 144, Lefort—op. cit.—p. 188*).

свои феодальныя права. «Этому слѣдуетъ приписать то обстоятельство, что никогда въ этихъ странахъ не было заключено ни одного договора, ни одного обязательства, которое имѣло бы какое нибудь отношеніе къ феодализму <sup>1)</sup>». — Засимъ, далѣе мнѣнія изслѣдователей расходятся.

Во главѣ представителей *перваго* взгляда мы можемъ поставить того-же *Tresling*, убѣжденнаго въ томъ, что происхожденіе *beklemting* кроется въ *монастыряхъ*. «Извѣстно, говоритъ онъ, что монастырская жизнь введена въ отдаленнѣйшія времена христіанства для того, чтобы довольствоваться въ жизни только тѣмъ, что безусловно необходимо (*du juste nécessaire*); но мало по малу монахи, забывая свои обѣты презрѣнія къ суетамъ и богатствамъ міра, вѣками накопили сокровища.... Большинство ихъ происходило изъ высшаго класса, принадлежало къ уважаемымъ семьямъ города или провинціи <sup>2)</sup>». Путемъ наслѣдованія имущества, оставшихся послѣ смерти родственниковъ монашествующихъ, путемъ многочисленныхъ легатовъ и пожертвованій у монастырей образовались между прочимъ и обширныя земельныя владѣнія, которыя ни въ какомъ случаѣ не обрабатывались самими монахами. Въ работу употреблялись рабы (*serfs*), а монастырская братія несла на себѣ лишь трудъ надзора за этими рабочими (*sous la surveillance d'un archimandrite*). Чтобы избѣгнуть и этого труда настоятели постепенно замѣняли этотъ способъ эксплуатаціи монастырскихъ земель болѣе спокойнымъ — сдачей отдѣльныхъ участковъ тѣмъ-же рабамъ въ видѣ срочной фермы. Наконецъ, съ цѣлью избавиться отъ хлопотъ по постройкѣ фермъ, по ихъ поддержанію, по улучшеніямъ въ хозяйствѣ и проч., стремясь получать для монастыря неизмѣнную, постоянную арендную плату, начальства монастырскія выработали *beklemting*, что окончательно сняло съ нихъ всѣ

---

<sup>1)</sup> *Tresling*—op. cit.—p. 6.

<sup>2)</sup> *Tresling*—loc. c.

хозяйственные заботы и позволяло пользоваться безъ малѣйшаго труда доходами монастырскихъ имѣній <sup>1)</sup>).

Такова исторія образованія изслѣдуемаго обычая въ томъ видѣ, въ какомъ она представляется автору. Къ нему примыкаютъ изъ голландскихъ писателей *Van Swinderen* и *Driessen* <sup>2)</sup>, а изъ иностранныхъ — *Emile de Laveleye*, *Lefort* и *Garsonnet*. По догадкѣ г. *Laveleye*, монастыри сперва сохранили за собою право отказа съемщику отъ пользованія участкомъ черезъ каждые 10 лѣтъ; но право это въ силу сопряженныхъ съ такимъ отказомъ неудобствъ мало практиковалось, было забыто и *beklemming* къ XVI вѣку было уже безспорно вѣчно-наслѣдственнымъ <sup>3)</sup>.—Почти дословно то-же находимъ у *Lefort* <sup>4)</sup> и у *Garsonnet* <sup>5)</sup>. Едва-ли слѣдуетъ прибавлять, что когда новый обычай показалъ свои выгоды для обѣихъ сторонъ на монастырскихъ земляхъ, ему начали слѣдовать и другіе крупные собственники провинціи — частныя лица и учрежденія. Такимъ образомъ *beklemming* распространилось и сдѣлалось господствующимъ типомъ аграрныхъ отношеній на сѣверѣ Голландіи.

Это мнѣніе, крайне правдоподобное, должно казаться одностороннимъ. Объясняя происхожденіе обычая на земляхъ монастырей (въ періодъ до реформаціи), оно оставляетъ открытымъ вопросъ, почему указанныя выгоды *beklemming*, если онѣ были такъ велики, были поняты раньше всѣхъ монахами, почему другіе собственники стали практиковать его позже нихъ, какія данныя имѣются для того, чтобы признать за послѣдними только роль подражателей въ дѣлѣ распространенія въ Голландіи наслѣдственнаго съема земель?

Этотъ пробѣлъ, показывающій несовершенство объясненія

---

<sup>1)</sup> *Tresling*—loc. c.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 20; *Extrait du rapport...*

<sup>3)</sup> *E. de Laveleye*—*La Néerlande*—p. 145; *De la propriété*—p. 256.

<sup>4)</sup> Op. cit.—p. 386.

<sup>5)</sup> Op. cit.—p. 444.

и отнимающій у него то универсальное значеніе, которое ему стараются придать, отсутствуетъ въ взглядѣ на данный вопросъ *второй* группы писателей, во главѣ которой стоитъ *Feith*. Доказывая ложность исходной точки предшествующихъ разсужденій, утверждая, что монахи бывшихъ въ Голландіи монастырей сами обрабатывали свои владѣнія и имѣли репутацію отличныхъ земледѣльцевъ, этотъ авторъ видитъ совсѣмъ иную причину образованія изслѣдуемаго обычая. По его словамъ, *beklemming* вытекло изъ простаго срочнаго фермерства. Сперва возникло требованіе отъ фермеровъ, чтобы они сами воздвигали на свой счетъ постройки на снятыхъ въ наемъ участкахъ. По окончаніи срока контракта они имѣли право, конечно, разобрать ихъ и перенести на свое новое мѣсто жительства. По взаимному соглашенію, однако, постройки могли быть и оставлены и фермеръ получалъ въ этомъ случаѣ вознагражденіе за нихъ отъ собственника. Такіе наймы земель практиковались по большей части на 6 лѣтъ. — Мало по малу условія контрактовъ измѣнялись. Появились нѣкоторые добавочные платежи, изъ которыхъ нѣкоторые подлежали возврату фермеру въ случаѣ оставленія имъ своего участка («*beklempeningen*»). О нихъ—ниже). Вмѣстѣ съ тѣмъ постройки фермеровъ улучшались, расширялись, каменные—стали преобладать надъ деревянными. — То и другое дѣлало окончаніе отношеній между собственниками и съемщиками все болѣе и болѣе затруднительнымъ. Для первыхъ съ этимъ соединенъ былъ возвратъ *beklempeningen* и уплата стоимости дома, что въ сложности составляло болѣе или менѣе замѣтную сумму. Для вторыхъ было неудобно переносить каменные постройки, такъ какъ при этомъ должна была произойти большая потеря. Такимъ образомъ, интересы обѣихъ сторонъ сходились на томъ, чтобы продолжать соблюдать контрактъ въ теченіи возможно болѣе продолжительнаго времени и расторгать его только въ исключительныхъ случаяхъ, когда дальнѣйшее поддержаніе договорныхъ отношеній становилось почему-нибудь невозможнымъ. Отсюда вытекли вѣчность и наследственность *beklemming* и неизмѣ-

няемость арендной платы <sup>1)</sup>. — Къ этому мнѣнію примыкають *Goeckinga* <sup>2)</sup> и г. *Van Rooyen*. Мы уже знаемъ объясненіе, данное послѣднимъ слову *beklem-regt*, объясненіе, имѣющее непосредственную связь съ этимъ взглядомъ на самое происхожденіе обычая. Постройки, увеличиваясь въ стоимости, начали представлять столь значительное препятствіе къ частой перемѣнѣ съемщиковъ, что собственники предпочли отказаться отъ этого своего права и обратить фермерство въ вѣчно-наслѣдственный съемъ. Судьба участковъ земли была рѣшена подъ влияніемъ соображеній о постройкахъ. Первые оказались какъ бы *привязанными* къ послѣднимъ. — Наконецъ, вообще это мнѣніе представляется въ настоящее время господствующимъ и оно принято въ основаніе разсужденій комиссіи.

Но, прибавляетъ комиссія, и это мнѣніе не обосновано прочно и должно быть признано гипотетичнымъ. — Въ самомъ дѣлѣ, послѣднее замѣчаніе безусловно вѣрно. Не смотря на отсутствіе односторонности, присущей взгляду первой группы, не смотря на кажущуюся универсальность и стройность приведеннаго объясненія, нельзя не видѣть, что и оно не даетъ удовлетворительнаго разрѣшенія вопроса. Оказывается, что *beklemting* обязано своимъ происхожденіемъ *установленію beklemptingen* и *увеличенію стоимости построекъ*. Первое повліяло на уменьшеніе арендной платы. Кто-же могъ принудить собственниковъ согласиться на переходъ отъ фермерства съ большей свободой выбора съемщика и съ большей платой къ *beklemting*, представляющему собой отказъ навсегда отъ права распоряженія своей собственностью и уменьшеніе платы? Объясненіе *Feith* не даетъ отвѣта на этотъ вопросъ. Уничтоженіе фермерства, если оно уже существовало, ни въ какомъ случаѣ не могло быть столь выгоднымъ для собственниковъ. Оно, однако, не существуетъ болѣе. Авторъ не можетъ объяснить причины. — Далѣе, если улучшеніе построекъ вело къ *beklem-*

---

<sup>1)</sup> *Goeckinga*—op. cit.—p. 20 sq.

<sup>2)</sup> *Ibid.*

*ting*, почему собственники не взяли на себя устройство и содержание ферм для поддержанія болѣе благоприятныхъ имъ аграрныхъ отношеній, какъ это и было и есть вездѣ въ Европѣ, гдѣ господствуетъ фермерская система? Невозможно-же такое крупное экономическое явленіе объяснять исключительно лѣнностью и недальновидностью, какъ это дѣлаетъ *Tresling*, говоря о монахахъ. — Несомнѣнно, что въ провинціи *Groningen* постройки очень давно воздвигались самими съемщиками. Откуда произошелъ такой обычай—авторъ опять-таки не даетъ отвѣта. — Въ концѣ концовъ, едвали представляется возможность удовольствоваться и этимъ объясненіемъ. Оно носитъ на себѣ гораздо меньшую печать вѣроятія, чѣмъ почти установившееся мнѣніе о *расчисткахъ и заселеніяхъ* новыхъ, дикихъ и безлюдныхъ мѣстъ, какъ причинѣ происхожденія аналогичныхъ обычаевъ во Франціи и въ Португаліи. Такая причина не приводится ни въ одномъ изъ нашихъ источниковъ, хотя изъ этого не слѣдуетъ, чтобы она *не могла* быть установлена, такъ какъ въ данномъ вопросѣ едвали сказано послѣднее слово.

Каково-бы ни было происхожденіе *beklemting*, этотъ аграрный режимъ не переставалъ существовать и существуетъ до сихъ поръ въ провинціи *Groningen*, господствуетъ тамъ и не подвергался и не подвергается никакимъ преслѣдованіямъ со стороны законодательства. Законъ всегда шелъ объ руку съ обычаемъ, не только не нарушая его, но предоставляя ему полную свободу развитія, легализируя лишь то, что выработывалось самой жизнью <sup>1)</sup>). Статья 1654 гражд. кодекса прямо говоритъ, что *beklemting* «регулируется спеціальными законоположеніями, *условіями, имѣющимися въ контрактъ*, и при отсутствіи тѣхъ и другихъ *мѣстными обычаями*». Такимъ образомъ, на ряду съ правилами кодекса личному соглашенію сторонъ предоставлено обильное поле дѣйствія и, если и этого недостаточно, всѣ контроверсы рѣшаются на основаніи *мѣстныхъ обычаевъ*. — Проектъ первой комиссіи идетъ еще далѣе.

---

<sup>1)</sup> Сравни. *Laveleye—La Néerlande*—p. 145, *De la propriété*—p. 257.

Регулируя нѣсколько подробнѣе, чѣмъ это существуетъ теперь, взаимныя отношенія контрагентовъ, въ послѣдней статьѣ онъ помѣщаетъ правило такого содержанія: «все предъидущее должно соблюдаться *лишь по столько, по сколько стороны не согласятся въ противномъ* кромѣ положенія о выкупѣ (права)». И далѣе, при неточности договора *beklemting* регулируется «*обычаями, законами и мѣстными статутами (des codes ou des règlements locaux)*». Здѣсь «обычай» поставленъ раньше «закона» — крайне характерная редакція статьи. Затѣмъ, свобода соглашенія имѣетъ преимущество передъ всяческими правилами, откуда-бы они ни происходили — отъ законодателя или даже отъ мѣстнаго обычая. Это — весьма интересная черта *beklem-regt*. Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель во Франціи встрѣчалъ какъ мы знаемъ, прямое противодѣйствіе законодательства, оставаясь исключительно народнымъ обычаемъ. *Affirmamento* возникло по почину королей и съ самаго начала было точно регулировано закономъ, способствовавшимъ его развитію. Обычай игралъ тамъ лишь второстепенную роль. Вотъ почему многія черты этого вида отношеній, представляющіяся на практикѣ уже давно недостатками института, были измѣнены довольно поздно — во второй половинѣ текущаго вѣка. Голландское законодательство по данному вопросу является синтезомъ лучшихъ сторонъ обоихъ предъидущихъ. Оно оставляетъ самой жизни полный просторъ вырабатывать лучший, наиболѣе желательный типъ данныхъ отношеній, какъ это было во Франціи до того времени, когда мѣстнымъ обычаямъ объявлена была законодателями война. Но, не оставаясь индеферентнымъ, оно, подобно португальскому, легализируетъ его своимъ авторитетомъ и поддерживаетъ его силу и значеніе. Изъ соединенія того и другого выходитъ, что голландскій законъ *утверждаетъ* обычай, не *стѣсняя*, а напротивъ, прямо способствуя развитію его именно въ *такой* формѣ, какая является наиболѣе желательной и цѣлесообразной съ точки зрѣнія экономическихъ требованій практики. — Не подлежитъ сомнѣнію, что этой характерной чертѣ *beklem-regt* слѣдуетъ приписать въ большой

мѣрѣ то обстоятельство, что почти нигдѣ въ другомъ мѣстѣ Европы (кромѣ отдѣльныхъ мѣстностей Португаліи) вѣчнонаслѣдственное пользованіе чужой землей не получило такого универсальнаго распространенія, какъ въ *Groningen*, нигдѣ оно не стоитъ такъ прочно и нигдѣ поэтому не оказало во всей полнотѣ свое благотворное вліяніе на экономическій бытъ населенія такъ рельефно, какъ здѣсь.

Покровительствуя обычаю, законъ въ то-же время даже *черезчуръ мало* вмѣшивается въ детали *beklemming*. Этотъ упрекъ посылаетъ ему и комиссія, возникшая, какъ мы знаемъ, именно для пополненія этого пробѣла. Контракты самыхъ лучшихъ редакцій, будучи заключены по большей части уже давно, не въ состояніи предусмотрѣть многого. На практикѣ возникаетъ часто много контroversовъ даже по такимъ крупнымъ вопросамъ, какъ наслѣдованіе, залогъ и пр., не говоря уже о деталяхъ, въ родѣ *явки*, записи имени жены съемщика въ книгѣ собственника и др. Поэтому недостаточность законоположеній даетъ себя часто чувствовать на практикѣ весьма сильно, что и было причиной того, что въ Провинціальныя Штаты, какъ было уже сказано, поступило настоятельное ходатайство о кодификаціи обычая со стороны одного *экономическаго* общества. Очевидно, контroversы эти, какъ всякая неточность, какъ всякій пробѣлъ закона, вносящій неясность въ экономическія сношенія людей, имѣютъ вредныя послѣдствія для хозяйства провинцій.

Весьма интересно то, какъ поняли свою задачу тѣ, кому предстояло работать надъ этой кодификаціей. Я сказалъ, что послѣдней статьёй своего проекта комиссія признала *личное соглашеніе* сторонъ первымъ рѣшающимъ моментомъ при опредѣленіи взаимныхъ ихъ правъ и обязанностей. Но этого мало. Въ центральной секціи на вопросъ, желательна-ли кодификація для *существующихъ beklemmingen*?— получился *единогласный отрицательный* отвѣтъ. Тѣ законоположенія, которыя имѣютъ быть выработаны, могутъ быть лишь *принимаемы въ соображеніе* при рѣшеніи спорныхъ вопросовъ по прежде за-

ключеннымъ контрактамъ, но обязательной силы имѣть не могутъ. Это доходящее до щепетильности стремленіе охранить во всей ихъ неприкосновенности условія, имѣвшія свои мотивы и расчеты въ каждомъ частномъ случаѣ, особенно рельефно выразилось въ той же секціи при рѣшеніи вопроса о желательности кодификаціи для *будущихъ beklemmingen*. Судя по всему, что мы знаемъ о ходѣ дѣла въ Штатахъ, всѣ въ нихъ были одушевлены желаніемъ пополнить пробѣлы закона. Но осторожность при этомъ была такъ велика, что на поставленный вопросъ только *три* члена изъ шести отвѣчали безусловно положительно. Остальные три отвѣчали *условно*—они оставили за собою право окончательно высказаться лишь послѣ тщательнаго изслѣдованія проэкта <sup>1)</sup>.—Наконецъ, окончательный проэктъ (выработанный второй комиссіей) представляетъ собой, по замѣчанію г. *Van-Royen*, почти безъ измѣненій то обычное право *beklem-regt*, которое наиболѣе господствуетъ въ эту минуту. Авторы проэкта старались по возможности не отступить отъ него ни на шагъ.

Такова тенденція отношенія закона къ *beklemming* въ Голландіи. Будетъ-ли введенъ въ дѣйствіе выработанный въ 1878 г. въ *Groningen* проэктъ или не будетъ, обычаю не предстоить никакой борьбы. Законъ на его сторонѣ. *Beklem-regt* въ этомъ смыслѣ имѣетъ передъ собою безоблачную будущность. Это—задатокъ его безпрепятственнаго существованія и можно надѣяться, что оно переживетъ подобные ему обычаи въ другихъ уголкахъ Европы.

---

<sup>1)</sup> Чрезвычайно характерно то обстоятельство, что при обсужденіи вопроса въ секціяхъ потерпѣло полную неудачу предложеніе одного изъ членовъ запретить *продажу beklemming*, оставивъ, однако, право его наследованія.

**§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ: а) арендная плата, б) *beklempeningen*, в) наследованіе, д) залогъ, е) вторичный наемъ. — Выкупъ.**

Приступаемъ къ описанію отношеній, возникающихъ между собственникомъ и съемщикомъ при *beklem-regt*. Отношенія эти будутъ намъ въ общихъ чертахъ уже не новы послѣ знакомства съ предъидущими главами.

Изъ § 1 мы уже знаемъ, что *beklemting* есть безсрочный и наследственный наемъ чужой земли *подъ обработку*. Такимъ образомъ, здѣсь-же мы встрѣчаемся съ характернымъ отличіемъ изслѣдуемаго обычая отъ подобнаго ему въ Португаліи. *Aforamento* можетъ быть *сельскій* и *городской*. Контракты по послѣднему титулу могутъ быть заключаемы какъ на земледѣльческія фермы, такъ и на постройки въ городахъ. *Beklem-regt* имѣетъ дѣло *только съ первыми*. Повидимому, вторыя не подлежатъ этому режиму. По крайней мѣрѣ, въ нашихъ источникахъ мы имѣемъ дѣло *исключительно* съ наследственнымъ пользованіемъ чужими участками *для обработки*.

Итакъ, *beklemde-meuser* получаетъ отъ собственника въ наемъ землю. Съ этой землей первый можетъ дѣлать все, что ему угодно,—употребленіе ея не подлежитъ никакому контролю со стороны послѣдняго. Но существеннымъ ограниченіемъ этой полной свободы его дѣйствій является то обстоятельство, что право пользованія его распространяется лишь на *поверхность* участка, а не на подземныя его богатства. Устройство шахтъ, добываніе угля, даже глины и проч. и вообще всякія раскопки ему безусловно воспрещены, если такія дѣйствія его не направлены на увеличеніе производительности земли (напр. дренажныя каналы) и, конечно, если такое право специально не оговорено въ контрактѣ <sup>1)</sup>. Затѣмъ, онъ

---

<sup>1)</sup> Ст. 18 проекта.—*Goekinga*—ор. cit.—р. 92, к. и др.—Ст. 19 проекта легализуетъ на будущее время его право охоты и рыбной ловли, право, принадлежащее теперь исключительно собственникамъ (*Goekinga*—ор. cit.—р. 23, в.).

не имѣть также права измѣнять фигуру участковъ, давая новое направленіе канавамъ и рвамъ, рубить деревья. даже посаженные имъ самимъ, увеличивать безъ позволенія собственника размѣры своихъ построекъ и, наконецъ, какимъ бы то ни было образомъ уменьшать стоимость снятой земли <sup>1)</sup>).

Кромѣ этого ограниченія, *beklemde-meyer* является безапелляціоннымъ хозяиномъ и распорядителемъ за свой счетъ и страхъ своей фермы и имѣть право собственности на постройки, сдѣланныя имъ улучшенія и вообще на все, находящееся на поверхности снятой имъ земли. Далѣе, онъ можетъ распоряжаться свободно этими своими правами, *не испрашивая согласія собственника* <sup>2)</sup>), продавать ихъ, дарить, закладывать. Послѣднія могутъ переходить въ наслѣдство по завѣщанію и по закону.

Въ замѣнъ—*beklemde-meyer* платитъ собственнику арендную плату и дѣлаетъ иные взносы, о которыхъ рѣчь ниже, и кромѣ этого выплачиваетъ всѣ лежащія на его участкѣ подати и повинности <sup>3)</sup>).

Собственникъ отказывается въ пользу *beklemde-meyer'a* отъ своего права пользованія сдаваемымъ участкомъ на всегда (оно возвращается къ нему лишь въ опредѣленныхъ случаяхъ), получаетъ указанные платежи и обязанъ вполнѣ воздержаться отъ всякаго вмѣшательства въ хозяйство своего съемщика.

Такимъ образомъ и здѣсь, какъ въ предъидущихъ формахъ такого-же договора, сущность интересующихъ насъ отношеній концентрируется главнымъ образомъ около вопросовъ 1) арендной платы и 2) отчужденія правъ *beklemde-meyer'a*.

а) *Арендная плата* не можетъ подлежать никакимъ колебаніямъ. Она не измѣняется въ теченіи всего времени существованія контракта. «Въ будущемъ, сказано въ п. 2 нашего контракта <sup>4)</sup>), за пользованіе указанными землями, съемщики

<sup>1)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 92, h, i, l.; *Laveleye*—La Néerl.—p. 143.

<sup>2)</sup> Напр. *Goek.*—op. cit.—p. 75, g; *Laveleye*—La Néerl.—p. 142.

<sup>3)</sup> Контрактъ (приложеніе XIII)—art. 4; проэктъ—art. 1.

<sup>4)</sup> Приложеніе XIII.

будутъ ежегодно платить собственнику... въ видѣ арендной платы (столько-то) флориновъ, каковая сумма будетъ постоянной (*fixe et irrévocable*)». Она не можетъ подлежать ни увеличенію со стороны собственника, ни уменьшенію со стороны *beklemde-meyer'a* <sup>1)</sup>. Въ контрактѣ (*ibid*) это оговорено совершенно точно.—*Величина* ея, по словамъ г. *de Laveleye*, колеблется весьма сильно. Эти колебанія зависятъ гораздо болѣе отъ времени, въ которое заключался контрактъ, чѣмъ отъ сравнительной доходности земли. Иногда она не превышаетъ 5 — 6 флориновъ за гектаръ, иногда возвышается до 30 — 40 <sup>2)</sup>.—*Срокъ платежа* ея не опредѣленъ для всѣхъ сдѣлокъ съ такой точностью, какъ при *aforamento*, но при его установленіи имѣется въ виду, конечно, окончаніе сельско-хозяйственнаго года. По климатическимъ условіямъ, очевидно, онъ долженъ быть позднѣе въ Голландіи, чѣмъ въ Португаліи. Въмѣсто Сентября это бываетъ или Рождество, какъ въ нашемъ контрактѣ <sup>3)</sup>, или чаще 1 Ноября, какъ устанавливается статьей 3 проекта второй комиссіи <sup>4)</sup>. При неуплатѣ въ срокъ арендной суммы право *beklemde-meyer'a* отнюдь не уничтожается и его участокъ не возвращается къ собственнику, какъ это было въ Португаліи до изданія кодекса 1868 г. Сказанное право въ этомъ случаѣ *продается* и изъ вырученной суммы пополняются прежде всего недоимки собственнику. Такой порядокъ имѣетъ мѣсто при всякой неисправности съемщика въ его обязательствахъ, какъ передъ собственникомъ, такъ и передъ третьими лицами <sup>5)</sup> — Далѣе, мѣстомъ платежа опредѣляется всегда мѣсто жительства собственника, но оно должно

<sup>1)</sup> *Trotz*: «definitam mercedem, quae augeri nequit» (*op. cit.*—p. 367, II.); *Goekinga*—*op. cit.*—p. 21; Art. 22 проекта: «Jamais dans aucun cas, quel qu'il soit, le fermier ne peut demander une remise ou une diminution du bail».

<sup>2)</sup> *La Néerlande*—p. 142.

<sup>3)</sup> Приложение XIII.

<sup>4)</sup> Въ прежнее время существовало два срока—1 мая и Михайловъ день (*Trotz*—*op. cit.*—p. 370).

<sup>5)</sup> *E. de Laveleye*—*La Néerl.*—p. 144.—Срав. *De la propriété*—p. 255. То-же дословно у *Lefort*—*op. cit.*—p. 386.

быть непременно въ провинціи *Groningen* <sup>1)</sup>. Въ противномъ случаѣ собственникъ обязанъ назначить внутри этой территоріи пунктъ, въ которомъ ему должна быть доставляема плата фермеромъ <sup>2)</sup>. Если земля принадлежит нѣсколькимъ собственникамъ, арендная сумма доставляется все таки въ одно мѣсто, указанное ими по взаимному соглашенію и находящееся все же внутри тѣхъ-же границъ <sup>3)</sup>.—Наконецъ, на *способъ уплаты* мы имѣемъ указаніе въ ст. 3 нашего контракта <sup>4)</sup>, которой требуется внесеніе арендной суммы непременно звонкой монетой, при чемъ запрещается употреблять въ этомъ случаѣ всякія бумаги, даже съ принудительнымъ курсомъ.

b) *Beklempeningen*. Мы уже знаемъ, что переходъ правъ *beklemde-meyer'a* ко всякому другому лицу происходит совершенно безпрепятственно по волѣ перваго (при сдѣлкахъ между живыми и при наслѣдованіи по завѣщанію) или по закону (наслѣдованіе по закону). Разрѣшенія собственника здѣсь не требуется (какъ это было въ Португаліи до 1868 г.) и не требовалось никогда. Положеніе *beklemde meyer'a* всегда было въ этомъ отношеніи неизмѣримо выгоднѣе положенія *foreiro*. Но при *beklem-regt* требуется отъ новаго сьемщика *явка* собственнику для вписанія своего имени въ особую книгу (*Staat boek*), при чемъ послѣднему выплачиваются чрезвычайные взносы, называемые *beklempeningen* или *propinen* <sup>5)</sup>. Такъ какъ взносы эти дѣлаетъ всякій новый *beklemde-meyer*, по какому-бы титулу онъ ни приобрѣлъ свои права—по сдѣлкѣ между живыми или по наслѣдству, то они соотвѣтствуютъ въ одно и то-же время и *laudemio*, и *luctuosa*, существовавшимъ

<sup>1)</sup> Контрактъ (приложеніе XIII)—art. 3; *Goekinga*—op. cit.—p. 92, e.

<sup>2)</sup> Art. 29 проекта комиссіи.

<sup>3)</sup> Ibid.

<sup>4)</sup> Приложеніе XIII.

<sup>5)</sup> Терминъ *propinen* не находится ни въ одномъ изъ моихъ голландскихъ источниковъ. Его употребляетъ *Emile de Laveleye* (*La Néerlande*—p. 143) и производитъ отъ греческаго *propinein* — пить (*boire*, *vider la coupe en cérémonie*). По мнѣнію автора, въ этомъ словѣ заключается намекъ на общераспространенный обычай *запивать* всякую заключенную сдѣлку («магарычъ»).

при *aforamento* до послѣдняго времени. — По объясненію г. *Van-Royen*, *beklempeningen* представляютъ изъ себя плату за явку (*enregistrement*) и только въ этомъ они находятъ себѣ основаніе. Трудно согласиться однако съ тѣмъ, чтобы простая запись имени съемщика въ книгу собственника могла быть признана достаточнымъ основаніемъ для требованія этихъ взносовъ, достигающихъ, какъ мы сейчасъ увидимъ, довольно значительной высоты. Тѣмъ не менѣе, они *приурочиваются* къ факту *явки* и поставлены обычаемъ въ непосредственную зависимость другъ отъ друга <sup>1)</sup>).

*Явка* безусловно необходима для всякаго вступающаго *beklemde-meuser'a*. Собственникъ имѣетъ право не признать его правъ, если имя его не вписано въ *Staat boek* <sup>2)</sup>). Для того, чтобы имѣть возможность приступить къ обработкѣ земли, съемщикъ обязанъ предварительно вписаться <sup>3)</sup>). — Отсюда понятно, что и *beklempeningen* вносятся при всякихъ измѣненіяхъ въ личномъ составѣ съемщиковъ. Это имѣетъ мѣсто прежде всего при продажѣ, дареніи, обмѣнѣ и проч. — словомъ, когда *beklemde-meuser* уступаетъ свои права въ полномъ ихъ составѣ другому лицу; далѣе, — при бракѣ съемщика, когда права его перестаютъ быть *лично его* правами, но получаютъ еще другого собственника въ видѣ новаго супруга; еще далѣе, — при наслѣдованіи, когда личность съемщика замѣняется его наслѣдникомъ или наслѣдниками и, наконецъ, — при окончательномъ установленіи имущественныхъ отношеній сонаслѣдниковъ между собой по достиженіи совершеннолѣтія младшаго изъ нихъ <sup>4)</sup>).

Въ случаяхъ, относящихся къ первой категоріи, — при продажѣ, дареніи, обмѣнѣ и пр. — словомъ при всякой сдѣлкѣ между живыми, *beklempeningen* вносятся *объими договаривающимися сторонами*, каждой въ отдѣльности. И выходящій, и

<sup>1)</sup> См. контрактъ (приложеніе XIII) — art. 5.

<sup>2)</sup> *Goekinga* — op. cit. — p. 96.

<sup>3)</sup> *Ibid.* — pp. 60, 63.

<sup>4)</sup> *Goekinga* — op. cit. — p. 87. — Сравни. *Laveleye* — La Néerl. — p. 142, De la progr. — p. 255

вступающій съемщикъ—оба принуждены уплачивать собственнику по равной суммѣ <sup>1)</sup>). Вотъ еще аргументъ въ пользу того, чтобы видѣть въ явкѣ лишь *поводъ* для послѣдняго къ чрезвычайнымъ поборамъ съ первыхъ, а не *основаніе* къ нимъ. Если новый платитъ только за вписаніе своего имени въ *Staat boek*, за что платитъ прежній? Пунктъ 5 нашего контракта <sup>2)</sup> отвѣчаетъ на этотъ вопросъ: за *вычеркиваніе его имени*. Не представляется ли этотъ мотивъ столь-же неосновательнымъ, какъ и предъидущій?—Въ томъ-же пунктѣ устанавливаются *beklempeningen* при подобныхъ отчужденіяхъ. При продажѣ и проч., сказано тамъ, и *уступающимъ* свои права, и *приобрѣтающимъ* ихъ съемщиками вносится извѣстная сумма собственнику, безъ чего послѣдній не обязанъ признавать явки и дѣлать въ своихъ спискахъ соотвѣтственныхъ измѣненій.

При бракѣ съемщикъ обязанъ вписать въ *Staat boek* свою жену въ теченіи опредѣленнаго времени (въ нашемъ контрактѣ <sup>3)</sup>)—въ теченіи шести мѣсяцевъ) и внести за это *beklempeningen*.—*Van Royen* обращаетъ на это положеніе особенное вниманіе. Дѣло въ томъ, что въ противномъ случаѣ дѣти, рожденныя отъ этого брака, лишаются права наследованія *beklemting*, считаются какъ-бы незаконнорожденными и по смерти съемщика всѣ его права, какъ вымороченныя, минуя прямыхъ наследниковъ, переходятъ къ собственнику. По словамъ голландскаго ученаго, послѣдній въ этомъ случаѣ не имѣетъ права *требовать beklempeningen*. Если сумма эта не будетъ получена, онъ только отказывается вписать имя жены въ свою книгу и этого достаточно, чтобы дѣти оказались лишенными отцовскаго наследства <sup>4)</sup>). Сообразно съ этимъ, при вступленіи новаго съемщика *beklempeningen* взыскиваются *всегда* не только съ него, но и съ его жены, если даже онъ уже и

<sup>1)</sup> *Trotz*—op. cit.—p. 367, IV: «Si colonus in tertium quemdam jus suum transferat, uterque eandem annuam mercedem domino iterum instar doni praestat».

<sup>2)</sup> Приложение XIII.

<sup>3)</sup> *Ibid.*—art. 7.

<sup>4)</sup> См. также. *Goekinga*—op. cit.—p. 75, h.—Сравни. *Laveleye*—*La Néerl.*—p. 143.

былъ женатъ, принимая ферму, подъ страхомъ того-же непризнанія правъ дѣтей. Конечно, исключеніе составляетъ тотъ случай, когда жена умерла до момента явки <sup>1)</sup>. Все сказанное о женѣ съемщика относится и къ мужу съемщицы. Разницы между полами въ данномъ случаѣ нѣтъ никакой.

При *наслѣдованіи* во всѣхъ степеняхъ *beklempeningen* взимаются съ наслѣдника. Въ случаѣ нѣсколькихъ сонаслѣдниковъ, изъ которыхъ всѣ или нѣкоторые еще не достигли совершеннолѣтія, они имѣютъ право вписаться въ *Staat boek* *всей своей совокупностью*, а не каждый порознь, и внести поэтому лишь *одинъ* платежъ ото всѣхъ вмѣстѣ, а не обязаны выплачивать требуемой суммы отдѣльно каждый за себя. Указанная льгота не имѣетъ, однако, особенной важности, какъ это могло бы казаться съ перваго раза. По достиженіи совершеннолѣтія младшимъ изъ сонаслѣдниковъ или, вообще, при дѣлежѣ отцовскаго имущества тотъ изъ нихъ, кто приметъ на себя всѣ обязательства передъ собственникомъ, явится новымъ съемщикомъ и при записи лично своего имени обязанъ будетъ вновь внести *beklempeningen*. — Если-же дѣлежа не произойдетъ, если въ роли съемщиковъ выступать нѣсколько лицъ, то они могутъ: 1) назначить одного изъ своей среды, отвѣтственнаго передъ собственникомъ, и тогда этотъ, уплативъ свои *beklempeningen*, становится *beklemde-meyer* во всѣхъ официальныхъ отношеніяхъ, или 2) принять эту роль на себя сообща, такъ какъ *участокъ* раздѣленъ быть не можетъ, (мы узнаемъ это ниже) и тогда платитъ всѣ причитающіеся взносы за круговой порукой; при этомъ *beklemming* отвѣчаетъ за каждого изъ совладѣльцевъ <sup>2)</sup>.

Переходя къ опредѣленію *величины beklempeningen*, мы встрѣчаемся прежде всего съ свидѣтельствомъ *Trotz* о томъ, что платежъ этотъ въ его время равнялся лишь *половинѣ* еже-

---

<sup>1)</sup> Контрактъ (приложеніе XIII)—art. 7.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—ор. cit.—pp. 65 и 75, i; проэктъ—artt: 7, 12, 13, 14, 15, 16; контрактъ (приложеніе XIII)—artt. 7 и 8.

годной арендной суммы при наслѣдованіи по прямой линіи <sup>1)</sup>. Въ настоящее время не существуетъ болѣе такой невысокой, сравнительно, платы. Теперь она равняется почти всегда полному годовому арендному взносу, увеличиваясь *вдвое* при переходѣ имущества къ *боковымъ* наслѣдникамъ. При сдѣлкахъ первой группы, — между живыми, собственникъ, очевидно, получаетъ на самомъ дѣлѣ тоже двойную плату, такъ какъ обѣ стороны обязаны внести по такой суммѣ, которая равнялась бы годовому взносу арендной платы <sup>2)</sup>. Наконецъ, въ проектахъ обѣихъ комиссій значится еще правило, въ силу котораго двойной платежъ взимается еще съ такого наслѣдника по завѣщанію, который не могъ-бы наслѣдовать по закону. Первая половина этого двойнаго платежа полагается вообще за переходъ имущества къ новому лицу, вторая-же — какъ-бы за переходъ отъ предполагаемаго законнаго наслѣдника къ наслѣднику по завѣщанію <sup>3)</sup>. — Изъ этого видно, что *beklempningen* не только не близки къ уничтоженію, какъ *laudemio* и *luctuosa* въ Португалии, но, напротивъ, все болѣе и болѣе увеличиваются въ размѣрѣ. Даже въ новѣйшее время, черезъ 10 лѣтъ послѣ реформы *aforamento*, члены Провинціальныхъ Штатовъ въ *Groningen* признали не только справедливымъ этотъ родъ платежей съемщиковъ собственникамъ, но сочли возможнымъ его усилить еще болѣе — явленіе крайне странное, такъ какъ даже въ голландской литературѣ встрѣчаются указанія <sup>4)</sup> на экономическій вредъ этихъ добавочныхъ поборовъ, не имѣющихъ за себя никакихъ аргументовъ, кромѣ наживы

<sup>1)</sup> Loc. cit.—р. 367, VI. Въ остальныхъ случаяхъ—годовому платежу.

<sup>2)</sup> Контрактъ (приложеніе XIII) — artt. 5, 6, 7 и 8; проектъ комиссіи — artt. 5, 8, 9.

<sup>3)</sup> Вотъ текстъ этого курьерзнаго art. 6 проекта комиссіи «En cas d'acquisition en vertu d'une disposition *martis causa* le cadeau est dû, fixé par la succession légale et en cas que l'acquéreur ne se trouve pas parmi les héritiers selon la loi, en outre le cadeau prescrit pour le cas de transport». — Почти дословно тоже составляетъ содержаніе ст. X доклада первой комиссіи.

<sup>4)</sup> По мнѣнію *Van Houten*—ор. cit.—*полное уничтоженіе beklempningen* составляло-бы одно изъ самыхъ существенныхъ улучшеній *beklem-regt.*

собственниковъ, а противъ себя — уменьшеніе оборотнаго капитала съемщиковъ, не получающихъ взамѣнъ никакой равноцѣнности.

Что касается до *времени* внесенія *beklempeningen*, то и здѣсь снова наталкиваемся на большую суровость обычая въ наше время по сравненію съ прежнимъ. Во времена *Trotz* взносъ этотъ уплачивался (кромѣ всѣхъ указанныхъ выше случаевъ) каждые шесть лѣтъ, если въ теченіи этого періода не произошло никакихъ перемѣнъ въ личности съемщика. Эта разновидность *beklempeningen*, не существующая, правда, теперь, могла быть разложена по желанію послѣдняго на равныя части, которыя могли быть вносимы вмѣстѣ съ арендной платой <sup>1)</sup>. Никакой подобной разсрочки ни въ одномъ изъ существующихъ видовъ *beklempeningen* теперь не допускается. — При *явкѣ* безусловно долженъ быть произведенъ этотъ платежъ и не только онъ одинъ, но и всѣ недоимки собственнику, накопившіяся за прежнее время. Безъ этого послѣдній имѣетъ возможность не вписывать имени новаго съемщика и не признать его правъ <sup>2)</sup>.

Въ случаѣ неплатежа *beklempeningen beklem-regt* все-таки не уничтожается и участокъ не возвращается къ собственнику. Послѣдній имѣетъ право требовать этотъ платежъ (кромѣ указанного выше случая жены при мужѣ) и имѣетъ преимущество передъ всѣми остальными кредиторами съемщика при продажѣ его имущества <sup>3)</sup>. Въ Голландіи, подобно Бретани, право собственности съемщика на «*édifices et superficies*» является неизблемымъ и ни въ какомъ случаѣ возвращенію къ собственнику не подлежащимъ. — Въ проэктѣ первой комиссіи встрѣчаемъ далѣе весьма суровое постановленіе, въ силу котораго неплатежъ *beklempeningen* въ срокъ удваивалъ-бы ихъ величину (art. XII). Въ проэктѣ второй комиссіи мы, по

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 367, III.

<sup>2)</sup> Контрактъ (приложеніе XIII)—artt. 5 и 6. — То-же въ докладѣ первой комиссіи—art. VIII.

<sup>3)</sup> Проэктъ комиссіи—art. 23.

счастію, ничего подобнаго не находимъ и на практикѣ въ настоящее время это удваиваніе не практикуется.

Чтобы покончить съ описаніемъ *beklempeningen* остается прибавить, что въ томъ случаѣ, когда съемщикомъ является общество, корпорація и т. д., когда, слѣдовательно, не бываетъ случаевъ смерти *beklemde-mejer*'а и почти не бываетъ сдѣлокъ между живыми, когда поэтому по обыкновенному ходу вещей собственникъ долженъ былъ-бы совершенно лишиться этихъ добавочныхъ платежей,—въ этомъ случаѣ въ силу спеціального правила *beklempeningen* все-таки вносятся одинъ разъ въ теченіи 30-лѣтняго періода въ размѣрѣ двойного ежегоднаго аренднаго взноса <sup>1)</sup>.

с) *Наслѣдованіе. Beklem-regt*—наслѣдственно. По смерти съемщика права его переходятъ по завѣщанію или по закону къ его родственникамъ согласно общему праву. — Впрочемъ, для такого неограниченнаго наслѣдованія по закону необходима формальная оговорка въ контрактѣ. Если таковой нѣтъ, то наслѣдниками являются лишь одни *нисходящіе* потомки умершаго, всѣ-же остальные родственники устраняются и при отсутствіи первыхъ имущество считается вымороченнымъ <sup>2)</sup>. Слѣдуетъ, однако, прибавить, что на практикѣ такая оговорка дѣлается почти всегда. Пунктъ 1 нашего контракта заявляетъ категорично, что *beklemting* по смерти *beklemde-mejer*'а перейдетъ къ ближайшимъ родственникамъ—законнымъ наслѣдникамъ — во всѣхъ линіяхъ <sup>3)</sup>. А мы уже знаемъ, что нашъ контрактъ — типичный контрактъ, что онъ представляетъ изъ себя образецъ, которому обыкновенно слѣдуютъ при установленіи новыхъ *beklemtingen*.—Что касается до свободы завѣщанія, то она не можетъ подлежать сомнѣнію. Хотя первая коммиссія въ вступленіи къ своему проекту и жалуется на неясность этого вопроса, хотя то-же повторяетъ и г. *Van Royen*, но мы нѣсколько выше узнали, что наслѣдникъ по

<sup>1)</sup> Проектъ коммиссіи—art II.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 96, VI.

<sup>3)</sup> Приложение XIII.

завѣщанію, но не по закону, платитъ двойное количество *beklempeningen*. Это правило заключается въ 6 ст. проекта второй комисіи, представляющаго, какъ намъ извѣстно, кодификацію дѣйствующаго обычая. Ясно, что на практикѣ полная свобода распоряженія на случай смерти безусловно существуетъ и, если-бы даже относительно этого пункта существовалъ пробѣлъ въ законѣ, послѣдній все-таки не полагалъ препятствій дѣйствующему обычаю, иначе не могла-бы существовать статья 6 проекта. — На основаніи всего этого другіе изслѣдователи имѣли право безоговорочно признавать безгранично свободными завѣщательныя права *beklemde-meyer'a* <sup>1)</sup>. Единственное, уже извѣстное намъ исключеніе изъ этого общаго правила представляетъ наслѣдованіе дѣтей сѣмщика отъ такого брака, при которомъ жена его не была внесена въ *Staat boek*. Мы знаемъ, что такія дѣти могутъ быть не признаны собственникомъ и права *beklemde-meyer'a*, какъ вымороченныя, возвращаются къ первому <sup>2)</sup>.

Затѣмъ, по общему правилу, права *beklemming* безъ согласія собственника недѣлимы <sup>3)</sup>. Они могутъ переходить только *всей совокупностью* на одно лице (или на группу лицъ), но никогда — раздѣляться между нѣсколькими сѣмщиками. Собственникъ имѣетъ право не вписывать въ свою *Staat boek* болѣе одного сѣмщика каждой отдѣльной фермы. Исключеніе представляютъ только: 1) жена при мужѣ (и мужъ при женѣ) и 2) прямые наслѣдники — всѣ или частью малолѣтніе <sup>4)</sup>. Эти исключенія намъ извѣстны уже изъ того, что говорено было выше о *beklempeningen*. Въ указанныхъ случаяхъ собственникъ *обязанъ* признать права другаго супруга или цѣлую группу сѣмщиковъ до совершеннолѣтія всѣхъ ихъ.

Съ другой стороны и *beklemde-meyer* не обязанъ призна-

<sup>1)</sup> *E. de Laveleye*—La Néerlande—pp. 142—3, De la propriété—pp. 255—6; *Lefort*—op. cit.—p. 386; *Garsonnet*—op. cit.—p. 444.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 96, VII,—p. 87, a.

<sup>3)</sup> *Ibid.*—p. 53, ст. XI доклада первой комисіи и ст. 14 проекта второй.

<sup>4)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 66.

вать собственникомъ болѣе одного лица и вручать свои платежи еще кому нибудь, кромѣ этого лица <sup>1)</sup>).

Далѣе, *только* въ указанномъ случаѣ, — несовершеннолѣтня всѣхъ или нѣкоторыхъ изъ наслѣдниковъ, собственникъ *обязанъ* признать цѣлую группу съемщиковъ до достиженія всѣми ими совершеннолѣтня. Послѣ этого срока такой обязанности для него не существуетъ. Если между съемщиками не происходитъ соглашенія объ уступкѣ всѣхъ правъ *beklemmingen* одному изъ нихъ за извѣстное вознагражденіе со стороны послѣдняго, — собственникъ *можетъ* требовать назначенія ими *одного* изъ своей среды, который только и вписывается въ *Staat boek* и становится единственнымъ отвѣтственнымъ лицомъ, устраняя всѣхъ остальныхъ. При этомъ, конечно, ихъ дѣйствительныя взаимныя послѣдующія отношенія совершенно не касаются собственника. Назначенія этого отвѣтственнаго лица послѣдній *можетъ* требовать даже по суду, если между наслѣдниками не состоится добровольнаго соглашенія <sup>2)</sup>). Но все это — только *право* собственника, отъ котораго онъ, однако, *можетъ* отказаться. Повторяемъ, — онъ *можетъ* согласиться на признаніе цѣлой группы съемщиковъ, отвѣчающихъ круговой поручкой другъ за друга, при чемъ *всѣ* права *beklemming* являются гарантіей по обязательствамъ *каждаго* изъ членовъ этой группы <sup>3)</sup>).

---

<sup>1)</sup> Такъ категорично высказано въ ст. XI доклада первой комиссіи.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p. 53. Повтореніе того-же въ ст. XI доклада первой комиссіи. Контрактъ (приложеніе XIII) — art. 8.

<sup>3)</sup> Послѣдняго, повидимому, не признаетъ *E. de Laveleye*, говоря, что *beklem-regt* «ne peut jamais reposer que sur la tête d'une seule personne, de sorte qu'un seul des héritiers doit le prendre dans son lot». (*La Néerl.*—p. 143). Но едва-ли можно согласить съ этимъ утвержденіемъ почтеннаго ученаго слѣдующія слова art. 16 проекта второй комиссіи: «Tous ceux qui ont le droit à la *beklemming* sont solidairement responsables pour le payement du bail annuel, des cadeaux, du dédommagement dû en vertu de l'art. 18 et des frais de justice. Un jugement obtenu contre un d'eux est exécutable sur la *beklemming*». Нѣтъ никакихъ указаній на то, чтобы эта статья относилась только къ малолѣтнимъ. Ст. 18 говорятъ о вознагражденіи собственника за вредъ, причиненный ему съемщикомъ пользованіемъ подземными богатствами участка. Едва-ли

d) *Залогъ*. На подобіе всякой недвижимости, права *beklemde-meyer'a* могутъ быть имъ закладываемы безъ согласія собственника. Право это существовало всегда и подтверждено вновь ст. 2-й проектъ второй комиссіи. — По словамъ *Gvekinga* <sup>1)</sup>, залогъ могъ, однако, совершаться только подъ ясно выраженнымъ или подразумѣваемымъ условіемъ, что собственникъ не отвѣчаетъ за сьемщика ни въ какомъ случаѣ—даже, если къ нему возвратились по какой-бы то ни было причинѣ права *beklemde-meyer'a*. Права эти, очевидно, переставали съ этого момента служить гарантіей уплаты взятой сьемщикомъ подъ залогъ ихъ ссуды. Необезпеченность кредиторовъ въ этомъ отношеніи шла такъ далеко, что, по докладу первой комиссіи, существовало даже мнѣніе (*Moddermann*) о томъ, что права сьемщика не отвѣтствуютъ за его долги даже въ томъ случаѣ, если они перешли къ собственнику въ силу свободнаго соглашенія между тѣмъ и другимъ. — Ясно, что этотъ порядокъ отражался крайне вредно на кредитоспособности *beklemde-meyer'овъ*. Весьма трудно для нихъ было представить достаточно солидное обезпеченіе въ уплатѣ долговъ во многихъ случаяхъ на практикѣ.—Вотъ почему въ новѣйшее время признана обязательная отвѣтственность собственника передъ кредиторами сьемщика тогда, когда къ нему переходятъ права послѣдняго. Получая эти права, первый долженъ нести и лежація на послѣднемъ обязанности. Не возлагая на собственниковъ никакихъ новыхъ тягостей, этотъ обычай, формулированный ст. IV доклада первой комиссіи, гаран-

подобное превышеніе правъ сьемщиковъ, превышеніе, произведенное, очевидно, опекунами малолѣтнихъ, можетъ быть вознаграждаемо изъ имущества неповинныхъ малолѣтнихъ.—Наконецъ, слѣдующее мѣсто *Trotz* указываетъ на возможность образованія ассоціаціи сьемщиковъ. «*Aetero conjum ad secunda vota transeunte, item liberis maritatis, si novus maritus pro parte hoc jure frui velit, idem juris observatur*» (*op. cit.*—p. 367, V).—Если дозволялось вступать въ эти отношенія второму мужу вдовы сьемщика, почему можетъ быть отказано въ этомъ правѣ его роднымъ дѣтямъ?—Въ указанномъ утвержденіи *E. de Laveleye* слѣдуетъ признать правду лишь постольку, поскольку на образованіе этой ассоціаціи не послѣдовало согласія собственника.

<sup>1)</sup> *Op. cit.* p. 75, e.

тируя вполнѣ кредиторовъ, открываетъ свободное поле развитію кредиту съемщиковъ и тѣмъ идетъ на встрѣчу потребностямъ ихъ хозяйства.

Наконецъ, слѣдуетъ отмѣтить еще преимущество собственника передъ всѣми остальными кредиторами съемщика при ликвидациі дѣлъ послѣдняго, поскольку требованія его касаются недоимокъ по уплатѣ арендной платы, *beklempeningen* и разныхъ убытковъ <sup>1)</sup>).

Никакихъ сервитутовъ *beklemde-mejer* не имѣетъ права утверждать на своемъ участкѣ <sup>2)</sup>).

е) *Вторичный наемъ*.—Кромѣ всего этого съемщикъ можетъ безъ разрѣшенія собственника сдавать свою ферму во вторичный *срочный* наемъ. По словамъ проф. *A. Cort-van-der-Linden*, въ тѣхъ районахъ, гдѣ арендные цѣны сильно возросли, *beklemde meyer*'ы, контракты которыхъ заключены давно и, слѣдовательно, платящіе незначительный ежегодный взносъ собственнику, иногда сдаютъ свои участки въ такую аренду. Разница между платимой и получаемой суммой бываетъ настолько велика, что они получаютъ возможность жить въ городѣ и пользоваться тамъ комфортабельной жизнью рентьера. Но такихъ мѣстностей мало и случаи эти крайне рѣдки. Абсентеизмъ съемщиковъ представляется выдающимся исключеніемъ и земледѣльцы-откупщики еще не составляютъ язвы аграрныхъ отношеній провинціи *Groningen*.

Наконецъ, въ заключеніе этого разросшагося §—еще два слова объ *окончаніи отношеній* между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ. Изъ всего предъидущаго ясно вытекаетъ, что *единственнымъ* случаемъ, при которомъ прекращаетъ свое дѣйствіе контрактъ, заключенный по *beklem-regt*, представляется тотъ, когда съемщикъ, умирая, не оставляетъ ни завѣщанія, ни законныхъ наслѣдниковъ. Всѣ его права, какъ вымороченныя, переходятъ къ собственнику, который полу-

---

<sup>1)</sup> Ст. V того-же доклада.

<sup>2)</sup> *Goekinga*—op. cit.—p 92, m.

часть снова право заключить на тотъ-же участокъ такой-же договоръ. Это положеніе дѣла совершенно тождественно съ таковымъ-же въ Португаліи.

Но въ Голландіи возникла въ послѣднее время мысль о введеніи *свободы выкупа* съемщиками у собственниковъ ихъ права собственности на сданные въ наемъ участки. Это соединеніе правъ обоихъ лицъ въ рукахъ первыхъ составляетъ ожидаемую вторую форму окончанія сказанныхъ отношеній. Формы этой еще нѣтъ, такъ какъ законодательнымъ порядкомъ эта свобода выкупа еще не утверждена. Но проектъ такого закона включенъ въ докладъ второй комиссіи на слѣдующихъ основаніяхъ: 1) выкупъ зависитъ отъ воли съемщика; 2) въ случаѣ его желанія онъ вноситъ собственнику сумму, представляющую капитализацію арендной платы изъ 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub> (50 флоринъ за 1 фл.); 3) въ контрактѣ можетъ быть сдѣлана оговорка, а) что выкупъ можетъ начаться *неранѣе* 30 лѣтъ со дня его заключенія, б) что капитализація производится изъ ббльшаго процента (собственникъ получаетъ меньшую сумму); наконецъ, 4) съемщикъ обязанъ предупредить о своемъ намѣреніи собственника за 6 мѣсяцевъ <sup>1)</sup>.

Этотъ законопроектъ о выкупѣ, представляя лишь логическій выводъ изъ самаго факта существованія вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей,—переходной ступени къ полному праву собственности на снятую землю, этотъ законопроектъ несомнѣнно долженъ получить санкцію палаты и тогда цѣль *beeklem-regt* начнетъ достигаться вполнѣ.—Нельзя, однако, не отмѣтить въ этомъ законопроектѣ непомѣрную тяжесть капитализаціи,—всего изъ 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, тяжесть, которую едва-ли можетъ парализовать разрѣшеніе уменьшать её по взаимному соглашенію.

---

<sup>1)</sup> Стт. 7, 24, 25 и sqq. проекта комиссіи.

#### § 4. Оцѣнка *beklem-regt* въ мѣстныхъ источникахъ.

Ознакомившись на предыдущихъ страницахъ съ содержаниемъ *beklem-regt*, переходимъ къ оцѣнкѣ его вліянія на экономическую жизнь населенія провинціи *Groningen* по мѣстнымъ отзывамъ (преимущественно). Знакомство съ такими взглядами имѣетъ всегда безспорно высокій интересъ при всякаго рода явленіяхъ, оказывающихъ непосредственное вліяніе на практическую жизнь. Значеніе его возрастаетъ еще болѣе, когда данное явленіе играетъ такую огромную роль въ экономической и соціальной жизни извѣстнаго населенія, какъ *beklem-regt* на сѣверѣ Голландіи. Отсюда ясно, какой цѣнный матеріалъ представляютъ изъ себя тѣ общія соображенія, которыя предпосылаются проектамъ комиссій 1878 г. Провинціальныхъ Штатовъ, и выборныя мѣста изъ трактата *Van Houten*. Въ нихъ мы имѣемъ дѣло съ практикой обычая. Въ нихъ высказываются *за* и *противъ* всѣ доводы, циркулирующіе среди мѣстнаго населенія, которое въ данномъ случаѣ является, конечно, лучшимъ судьей въ дѣлѣ.—Попытаемся-же собрать въ одно цѣлое все, что мы найдемъ въ источникахъ съ этой стороны.

Какъ и слѣдуетъ ожидать, не смотря на то, что *beklem-ting* представляетъ господствующую форму аграрныхъ отношеній въ *Groningen*, оно все таки подвергается иногда безпощадной критикѣ и недостатки его представляются инымъ крайне существенными. Встрѣчается даже мнѣніе (высказанное, между прочимъ, и въ секціяхъ) о желательности полного уничтоженія *beklem-regt*. Къ счастью, однако, такое мнѣніе представляется, вѣроятно, крайне рѣдкимъ исключеніемъ, такъ какъ, на сколько можно судить по протоколамъ, оно не оказало никакого вліянія ни на комиссію, ни на секцію. Но Штаты были весьма серьезно заняты обсужденіемъ нѣкоторыхъ недостатковъ изслѣдуемаго обычая, оказывающихъ болѣе или менѣе вредное вліяніе на экономическую жизнь

земледѣльческаго населенія. Къ перечисленію этихъ мы и приступимъ.

1) Однимъ изъ самыхъ выдающихся недостатковъ обычая сторонники мелкой собственности считаютъ прежде всего *недѣлимость участковъ*. Въ очень многихъ случаяхъ на практикѣ раздѣленіе ихъ принесло-бы существенную услугу хозяйству и помогло-бы усиливать все болѣе и болѣе его интенсивность. «У насъ въ Голландіи, говоритъ первая коммиссія, неизвѣстна ни излишняя концентрація, ни излишнее дробленіе земель Англійи и Франціи. У насъ господствуетъ средняя культура. При послѣдовательномъ введеніи сельско-хозяйственныхъ улучшеній производительность почвы усиливается и въ этомъ случаѣ невозможность дѣлить участки отражается неблагоприятно на хозяйствѣ. Слѣдуетъ по этому признать, что система, препятствующая (какъ *beklem-regt*) такому раздѣленію, должна со временемъ оказаться вредною».—Съ другой стороны, то-же свойство *beklemming* имѣетъ нерѣдко слѣдствіемъ его вынужденную продажу. Особенно часто послѣдняя имѣетъ мѣсто по смерти *beklemde-meyer'a*, когда наслѣдники находятъ наиболѣе удобнымъ раздѣлить между собой сумму, вырученную за все имущество. При отсутствіи недѣлимости земля не ускользала-бы по такому поводу изъ рукъ семьи.

2) Съ другой стороны, приверженцы *крупной* собственности указываютъ на то, что *beklem-regt* препятствуетъ образованію крупныхъ владѣній, накопленію большихъ земледѣльческихъ капиталовъ, для которыхъ были-бы доступны всѣ дорого стоящія улучшенія, машины и проч., что препятствуетъ развитію болѣе интенсивныхъ формъ хозяйства.

3) Далѣе, не менѣе вреднымъ считаютъ запрещеніе съемщику эксплуатировать подземныя богатства. Земля не приноситъ весьма часто того дохода, который она могла бы принести, если бы *beklemde-meyer* могъ напр. разрабатывать торфяники и проч.

4) Еще далѣе, *beklem-regt* служитъ до нѣкоторой степени препятствіемъ къ увеличенію числа фабрикъ и заводовъ. Иногда

препятствіе это бываетъ весьма серьезнымъ. Покупая на правахъ *beklemde-meyer*'а удобный для этихъ цѣлей клочекъ земли, предприниматель обязанъ бываетъ купить и ненужную ему землю, составляющую съ первымъ одинъ цѣльный, нераздѣльный участокъ. Это—во первыхъ. Во вторыхъ, постройка фабрики или завода не можетъ быть начата безъ предварительнаго согласія собственника, который не упуститъ случая возвысить *beklempeningen* до значительныхъ размѣровъ.

5) Неотвѣтственность собственника за долги съемщика при возвращеніи къ нему правъ послѣдняго отражается весьма вредно на земельномъ кредитѣ. Трудность достать денегъ для *beklemde-meyer*'а возрастаетъ весьма сильно, если есть какая нибудь возможность для кредитора предположить вымороченность до окончательнаго расчета. Если вѣрить приведенному въ предыдущемъ § мнѣнію (*Moddermann*) о томъ, что собственникъ неотвѣтственъ даже въ томъ случаѣ, когда съемщикъ передаетъ ему свои права по завѣщанію, то опасность для кредита со стороны *beklem-regt* рисуется еще рельефнѣе. Становится возможнымъ предположить простую сдѣлку между этими двумя лицами, въ силу которой послѣдній для избѣжанія уплаты долговъ назначаетъ перваго своимъ единственнымъ наслѣдникомъ, а тотъ заключить затѣмъ новый контрактъ на прежнихъ основаніяхъ съ законными наслѣдниками *beklemde-meyer*'а. Права его, переходя въ неизмѣнномъ видѣ къ его семьѣ, ускользали-бы такимъ образомъ отъ отвѣтственности по тѣмъ долгамъ, которыми они должны были служить гарантіей.—Ясно, что такое положеніе вещей равносильно полному отсутствію кредита и съемщики больше всѣхъ теряютъ отъ неотвѣтственности собственниковъ.

6) Еще далѣе, указываютъ (проф. *Cort-van-der-Linden*) на *непредѣленность* величины платежей *beklemde-meyer*'а собственнику, какъ на значительное неудобство обычая. Безъ сомнѣнія, ежегодная арендная плата представляетъ изъ себя величину навсегда постоянную; *beklempeningen* въ каждомъ

*отдѣльномъ случаѣ* тоже постоянны, равняясь ей или превышая ее вдвойнѣ. Но *количество* такихъ чрезвычайныхъ взносовъ—дѣло случая. Они взимаются при *каждой* перемѣнѣ личности сьемщика, а такихъ перемѣнъ можетъ быть много въ теченіи короткаго промежутка времени (нѣсколько послѣдовательныхъ смертей, продажи и проч.). Ясно, что эта неопредѣленность въ высокой степени вредитъ правильности хозяйственныхъ расчетовъ и нерѣдко можетъ уничтожить ихъ по массѣ случайностей.

7) Кроме всего предъидущаго, *beklemting* упрекаютъ въ томъ, что оно *ограничиваетъ право собственности*. «Право, отнимающее *навсегда* у *soi-disant* собственника пользованіе вещью, говорено было въ секціяхъ, посягаетъ на самое право собственности». Въ подобномъ-же смыслѣ высказывается и *Van Houten*.—Мы не будемъ останавливаться на этомъ чисто-юридическомъ возраженіи, не имѣющемъ прямого соприкосновенія съ экономической оцѣнкой обычая.

Таковы въ общихъ чертахъ, если не ошибаюсь, всѣ возраженія противъ *beklem-regt*, насколько удалось ихъ сгруппировать изъ имѣющихся у насъ подъ руками матеріаловъ. Эти упреки, посылаемые съ разныхъ сторонъ обычаю, оказываютъ на нѣкоторыхъ вліяніе въ смыслѣ враждебномъ *beklem-regt*. Такъ въ секціяхъ было сдѣлано весьма категоричное заявленіе, что «институтъ имѣлъ свое время, но въ настоящую минуту представляетъ лишь одни недостатки».

Но горько ошибся-бы тотъ, кто изъ этого вывелъ-бы заключеніе, что *beklem-regt* не популяренъ въ эту минуту въ Голландіи, что онъ близокъ къ уничтоженію. Всѣ указанная соображенія оказываются въ борьбѣ съ этимъ излюбленнымъ обычаемъ въ провинціи *Gravingen* бессильными и ступшевываются передъ аргументами въ его пользу.—Перейдемъ-же на другую сторону и познакомимся съ послѣдними.

1) Противъ перваго довода,—о вредѣ *недѣлимости* правъ сьемщика, въ секціяхъ возражали, что она не можетъ служить тѣмъ тормазомъ развитію хозяйства, какимъ ее стара-

ются выставить. Участки не могут быть дѣлимы безъ разрѣшенія собственника. Но раздѣленіе это получается на практикѣ весьма часто въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ оно дѣйствительно полезно для поднятія интенсивности сельско-хозяйственной культуры.— На это опять возражали, что большинство собственниковъ неблагоразумно нерѣдко отказывается въ немъ, что, благодаря этимъ отказамъ, невозможно бываетъ дѣлить большіе участки между наслѣдниками, измѣнять ихъ форму, если она неудобна для разработки и проч. Но и это возраженіе встрѣтило энергичный отпоръ въ заявленіи тѣхъ, которые утверждали, что такіе отказы имѣютъ мѣсто лишь тамъ, гдѣ участки и безъ того не велики, что они препятствуютъ лишь излишнему дробленію земель.— Съ этой стороны необходимость согласія собственника на раздѣленіе правъ сѣмщика признавалась послѣдними однимъ изъ величайшихъ достоинствъ *beklem-regt*.— Проф. *Cort-van-der-Linden*, признавая въ теоріи эту необходимость стѣсненіемъ для введенія болѣе интенсивныхъ системъ хозяйства, такъ какъ она тормозитъ раздѣленіе большихъ участковъ, не видитъ въ ней на практикѣ никакого вреда для *Groningen*. Большинство фермъ, по его словамъ, весьма не велики,—изъ 2—5 до 25—30 гектаровъ. Частые раздѣлы такихъ участковъ могли-бы имѣть слѣдствіемъ только тотъ размѣръ хозяйства, который принято называть *Zwerg-wirthschaft* <sup>1)</sup>.—Мы уже знаемъ, что *недѣлимость правъ beklemde-mejer*'а оставлена комиссіями неизмѣнною и на бу-

---

<sup>1)</sup> Въ этомъ-же смыслѣ высказывается и *Laveleye* (*La Néerlande*—pp. 149—150. *De la propriété*—p. 259).—*Lefort* (op. cit.—p. 387) принадлежитъ также къ сторонникамъ этого мнѣнія на томъ основаніи, что недѣлимость *beklemmingen* заставляетъ сѣмщика усиленно работать надъ возвышеніемъ производительности своего участка. Такъ какъ наслѣдникомъ правъ можетъ быть только одно лицо, то онъ долженъ употребить все усилія, чтобы добыть возможно большій доходъ отъ своего участка для соотвѣтственнаго вознагражденія остальныхъ дѣтей.—Авторъ забываетъ, что аналогичный порядокъ при маіоратахъ не способствуетъ рациональному усилію производительности почвы и нерѣдко приводитъ къ результатамъ, прямо противоположнымъ,—истощенію земли и хищническому хозяйству.

дущее время. Ясно, что мнѣніе защитниковъ обычая въ данномъ случаѣ восторжествовало.

2) Что касается далѣе до возраженія противъ *beklem-regt* со стороны защитниковъ крупной собственности, — о невозможности для съемщиковъ накопленія большихъ земледѣльческихъ капиталовъ, производства дорого-стоющихъ улучшеній въ хозяйствѣ, покупки улучшенныхъ орудій и машинъ, то оно не имѣло большаго вліянія при разработкѣ вопроса въ Провинціальныхъ Штатахъ. По словамъ первой комиссіи, положеніе *beklemde-meyer*'а настолько удачно съ хозяйственной точки зрѣнія, что онъ «не останавливается ни передъ какими улучшениями», — «невозможно достаточно оцѣнить всей пользы обычая въ этомъ отношеніи», — отзвѣвъ, имѣющій величайшую важность и — преимущественно тогда, когда онъ исходитъ, какъ въ данномъ случаѣ, отъ лицъ, близко знающихъ положеніе дѣла на практикѣ. — Обычаю *beklem-regt Groningen* обязанъ произведенными въ этой провинціи расчистками <sup>1)</sup>. — Условія, въ которыхъ поставленъ *beklemde-meyer* настолько сходны съ тѣми, въ которыхъ находится обыкновенно собственникъ, по единогласному мнѣнію рѣшительно всѣхъ, соприкасавшихся съ даннымъ вопросомъ <sup>2)</sup>, что первый имѣетъ всѣ тѣ-же побужденія приступать ко всевозможнымъ, — самымъ дорогимъ, реформамъ своего хозяйства, какъ и послѣдній <sup>3)</sup>, и, подобно ему, не имѣетъ причинъ не только бояться, но даже просто относиться индифферентно ко всему тому, что можетъ увеличить доходность, производительность земли <sup>4)</sup>. *Beklemde-meyer* не

<sup>1)</sup> *Garsonnet* — op. cit. — p. 445.

<sup>2)</sup> По словамъ первой комиссіи, въ древнее время, когда контракты заключались еще на опредѣленный срокъ (по большей части — на 6 лѣтъ), собственникъ былъ таковымъ не только по имени, но и на самомъ дѣлѣ, — онъ былъ заинтересованъ въ тщательной обработкѣ земель. «Dans nos contrats, au contraire, dit le *beklemming* irrévocables, perpétuels, transmissibles par héritage en tous degrés de parenté, le droit du propriétaire a disparu presque totalement et changé en un droit d'exiger le bail annuel et les cadeaux.»

<sup>3)</sup> *Laveleye* — La Néerl. — p. 146; De la propriété — p. 258; *Lefort* — op. cit. — p. 387; *Van Houten* — passim.

<sup>4)</sup> *Laveleye* — La Néerl. — pp. 148—149.

только имѣеть всѣ данныя къ тому, чтобы *стремиться* къ этому увеличенію, но онъ несомнѣнно, съ другой стороны, получаетъ къ этому и *возможность*, такъ какъ благосостояніе земледѣльческаго населенія провинціи *Groningen* стоитъ на весьма высокой ступени развитія, съ чѣмъ мы познакомимся нѣсколько ниже.

3) Переходя къ остальнымъ возраженіямъ противъ *beklem-regt*, замѣчаемъ въ нихъ дѣйствительные недостатки обычая, заслуживающіе вниманіе законодателя. Повидимому, всѣ согласны съ стѣснительностью его для разработки подземныхъ богатствъ и для развитія фабрикъ и заводовъ. Но, конечно, эти его стороны не принадлежатъ къ числу неустранимыхъ. — Неудобства *beklem-regt* для земельного кредита уже понято и, какъ мы знаемъ, въ прозетѣ, выработанномъ Провинціальными Штатами, уже устранено. — Наконецъ, *beklempeningen* представляютъ собой самую слабую сторону обычая. Законодательству Голландіи давно уже слѣдуетъ обратить вниманіе на современныя теоретическія требованія отъ всякаго вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей и, слѣдуя примѣру Португаліи и Италіи, отмѣнить у себя эти безцѣльные и немотивированные чрезвычайные поборы.

Защитники *beklem-regt*, однако, не останавливаются на приведенныхъ выше отрицательныхъ аргументахъ и идутъ дальше, доказывая огромную положительную экономическую пользу для земледѣльческаго населенія страны, проистекающую отъ этого обычая.

4) *Beklem-regt* отдаетъ землю въ руки тѣхъ, кто ее не имѣеть и купить не можетъ, и отдаетъ на наиболѣе выгодныхъ для земледѣльца условіяхъ. «*Beklemmingen* гарантируютъ наиболѣе спокойное, обеспеченное землевладѣніе крестьянамъ» — было заявлено въ секціяхъ. И въ этомъ смыслѣ никакая другая форма отношенія къ землѣ, кромѣ собственности, конкурировать съ *beklem-regt* не можетъ. По словамъ *van Houten*, «можно признать, что *beklemmingen* съ экономической точки зрѣнія имѣютъ огромныя преимущества передъ всѣми дру-

гими видами пользованія чужой землей». — «Тотъ, кто имѣетъ на землю лишь временныя права, старается получить до истеченія срока своего пользованія сколь-возможно большій доходъ отъ земли, не обращая вниманія на ея истощеніе; заботиться о возстановленіи ея плодородія не входитъ въ его интересы <sup>1)</sup>». Конечно, въ этой аргументаціи мало новаго и оригинальнаго, но, повторяю, она крайне важна для насъ въ данномъ частномъ случаѣ потому, что мы слышимъ ее изъ устъ голландца, близко знакомаго съ *практикой beklem-regt* <sup>2)</sup>.

Кромѣ сказаннаго не слѣдуетъ упускать изъ виду и того, что, благодаря обычаю, безземельный крестьянинъ не только *получаетъ* землю для обработки, но и получаетъ ее за сравнительно весьма *низкую* плату. Всякій долгосрочный или безсрочный наемъ вообще всегда дешевле краткосрочнаго. По единогласному-же свидѣтельству всѣхъ источниковъ, арендная плата *beklemde meyer*'а въ особенности низка и настолько, что это обстоятельство, по мнѣнію проф. *Cort-van-der-Linden*, представляетъ для земледѣльческаго населенія *Groningen* одну изъ наиболѣе выдающихся выгодъ отъ *beklem-regt*. По словамъ первой коммиссіи, плата эта *ниже* той *суммы процентовъ*, которую пришлось-бы платить съемщику, если-бы онъ *занялъ* деньги на приобрѣтеніе арендуемаго участка въ полную собственность. Конечно, выгоды низкой арендной платы въ значительной степени парализируются взносами *beklempningen*, благодаря которымъ, при частой перемѣнѣ съемщиковъ наемъ земли можетъ оказаться дорогимъ. Но такія частыя перемѣны бывають лишь въ видѣ исключенія.

5) Не слѣдуетъ, однако, думать, чтобы *beklem-regt* доставлялъ выгоды только земледѣльцамъ. Если-бы это было такъ, то не были-бы заключаемы еще въ наше время новыя

---

<sup>1)</sup> Сравни. аналогичный взглядъ *Laveleye—La Neérlande—p. 146 et passim.*

<sup>2)</sup> По заявленію первой коммиссіи, «droit de beklemming s'est développé historiquement du bail ordinaire et en comparaison d'un bail ordinaire il représente un grand progrès».

контракты на этомъ основаніи, обычай видимо клонился-бы въ разрушенію.—По словамъ проф. *Cort-van-der-Linden*, изслѣдуемая форма найма земель приноситъ больше выгоды съемщикамъ, чѣмъ собственникамъ. Но послѣдніе вообще едва-ли остаются въ проигрышѣ. Мы знаемъ, что арендная плата, получаемая ими, сравнительно низка. Но въ исправномъ и своевременномъ ея взносѣ землевладѣльцамъ гарантируютъ права съемщика, имѣющія всегда болѣе чѣмъ достаточную для этого стоимость. Та-же гарантія существуетъ и для уплаты *beklem-reningen*. Первая коммиссія обращаетъ большое вниманіе на этотъ пунктъ, который представляется дѣйствительно крайне важнымъ для поддержанія *beklem-regt* въ глазахъ собственниковъ. Она заявляетъ категорично, что земли, подчиненныя этому режиму, *всегда* являются удовлетворительной гарантіей по всѣмъ платежамъ съемщика собственнику.—Если къ этому прибавить, что послѣдній можетъ быть вполне убѣжденъ въ томъ, что его земля обрабатывается хозяйственно («*en bon père de famille*»), что съемщикъ не можетъ обращаться съ ней по хищнически, что въ смыслѣ увеличенія производительности почвы *beklemde-meyer* имѣетъ всѣ преимущества по сравненію съ срочнымъ фермеромъ, то и будетъ понятно, почему собственники не стремятся къ уничтоженію господствующей формы найма земель.

Затѣмъ, есть еще другая сторона дѣла, дѣйствующая въ томъ-же направленіи. Продажная цѣна земель при существованіи *beklem-regt* выше, чѣмъ при его отсутствіи. При продажѣ *порознь* права собственника и правъ съемщика выручается въ сложности *большая* сумма, чѣмъ при продажѣ тѣхъ и другихъ *вмѣстѣ*. Поэтому при нуждѣ въ деньгахъ собственникъ имѣетъ возможность: 1) или продать свое право собственности, оставаясь *beklemde-meyer*’омъ на бывшей своей землѣ (въ этомъ случаѣ, выручая извѣстную сумму, онъ получаетъ возможность выручить еще другую при продажѣ своихъ новыхъ правъ), 2) или сдать землю *beklemde-meyer*’у (въ этомъ случаѣ онъ гарантируется извѣстными платежами со стороны

последняго и имѣть въ виду выручить еще продажную цѣну своего права собственности <sup>1)</sup>).

6) *Emile de Laveleye* приводитъ еще доводъ въ пользу *beklem-regt*, на который, впрочемъ, нѣтъ указаній въ моихъ голландскихъ источникахъ. По словамъ этого ученаго, сторонниками голландскаго обычая должны быть всѣ тѣ, кто слѣдуя Мальтусу, боятся излишняго размноженія населенія. Болѣе или менѣе развитые и привыкшіе къ довольству сыновья съемщиковъ знаютъ, что количество фермъ въ провинціи ограничено, что излишней конкуренціей они могли-бы возвысить арендную плату. Поэтому въ большинствѣ случаевъ они подыскиваютъ себѣ самостоятельное занятіе или эмигрируютъ и женятся лишь тогда, когда получаютъ возможность прокормить свою семью. Въ странѣ остается всегда приблизительно одно и то-же количество кандидатовъ на занятіе своихъ отцовъ — *beklemde-meuser*овъ <sup>2)</sup>).— При такой выдержкѣ населенія, возможной, конечно, лишь тогда, когда семья имѣетъ возможность дать нѣкоторое образованіе и нѣкоторыя матерьяльныя средства уходящему члену своему, немудрено, что фермы не переполняются, что небольшіе участки не обременяются чрезмѣрнымъ количествомъ ртовъ, что арендная плата продолжаетъ стоять низко и благосостояніе земледѣльческаго населенія не только не падаетъ, но заставляетъ изумляться иностранца.

Таковы въ общихъ чертахъ доводы защитниковъ *beklem-regt*. Повторяю, въ Голландіи не приходится особенно сильно настаивать на преимуществахъ этой формы найма земли передъ другими. Противники ея, насколько можно судить по имѣющимся подъ руками даннымъ, слабы и немногочисленны. Какъ мы видѣли, аргументація ихъ клонится не столько къ уничтоженію самаго обычая, сколько къ тѣмъ или другимъ поправкамъ, которыя кажутся въ немъ необходимыми.

Въ такомъ положеніи стоитъ вопросъ о *beklem-regt* при

---

<sup>1)</sup> *Laveleye*—La Néerlande—pp. 145-6.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—p. 150.

сравненіи его съ *срочнымъ наймомъ* чужой земли. Совершенно иначе относятся къ нему въ томъ случаѣ, когда дѣло касается сравненія вѣчно-наслѣдственнаго найма съ пріобрѣтеніемъ земледѣльцами *въ собственность* арендуемыхъ участковъ. — Едва-ли какой нибудь изъ голландскихъ источниковъ можетъ отдавать предпочтеніе первому передъ послѣднимъ.

Не подлежатъ никакому сомнѣнію выгоды положенія собственника при нормальныхъ условіяхъ по сравненію съ положеніемъ *beklemde-meyer*'а. Очевидно, на послѣднемъ лежатъ такіе платежи, которыхъ не знаетъ первый. — Но такъ вопросъ даже не ставится. Проводится лишь единственно возможная въ данномъ случаѣ параллель между съемщикомъ и такимъ собственникомъ, который принужденъ былъ сдѣлать заемъ или при покупкѣ участка, или впоследствии, словомъ такого, земля котораго обременена платежами процентовъ по закладной. Предполагая платежи обоихъ равными, ставится вопросъ, чье экономическое положеніе благоприятнѣе? Не подлежитъ опять таки никакому сомнѣнію, что рѣшеніе оказывается въ пользу собственника. *Van Houten*, изслѣдовавшій подробно эту параллель, аргументаціей котораго мы воспользуемся ниже, далъ именно такое рѣшеніе, обоснованное весьма тщательно. *Beklemde-meyer*, распоряжаясь самостоятельно снятымъ въ аренду участкомъ, все-же стѣсненъ въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ. Такъ мы знаемъ, что ни раздѣлить своей земли, ни измѣнить ея фигуры онъ не можетъ безъ разрѣшенія собственника. Далѣе, споренъ вопросъ о томъ, можетъ ли онъ безъ такого-же разрѣшенія расширять существующія постройки и строить ихъ вновь. Этотъ вопросъ разрѣшается по большей части отрицательно. Наконецъ, онъ бываетъ нерѣдко вынуждаемъ закладывать свои права и тѣмъ во второй разъ обременять свой участокъ еще новыми платежами въ пользу кредитора, кромѣ уже существующихъ въ пользу собственника. По этимъ основаніямъ авторъ съ увѣренностью утверждаетъ, что *beklemde-meyers* «поставлены въ менѣе благоприятное положеніе, чѣмъ собственникъ, имѣющій нужду въ

чужомъ капиталѣ и, слѣдовательно, обязанный обременить свою землю залогомъ»<sup>1)</sup>.—И положеніе это не имѣетъ тенденціи къ измѣненію въ пользу съемщика. Съ расширеніемъ земельного кредита, съ увеличеніемъ возможности для собственниковъ добывать капиталы для хозяйства платежи ихъ въ видѣ процентовъ по займамъ, очевидно, имѣютъ стремленіе падать, арендная-же плата съ прогрессомъ земледѣлія—возвышаться. Съ теченіемъ времени этотъ процессъ долженъ настолько возвысить положеніе собственника по сравненію съ положеніемъ *beklemde-meyer*'а, что переходъ отъ послѣдняго къ первому представитъ безусловныя выгоды и тогда *beklem-regt* безспорно постепенно окончитъ свое существованіе. Образовавшись изъ простаго срочнаго фермерства, составляя по сравненію съ нимъ высшую ступень аграрныхъ отношеній, этотъ обычай придетъ къ своей конечной цѣли,—къ приобрѣтенію въ собственность земледѣльцами обрабатываемыхъ ими земель<sup>2)</sup>.

---

<sup>1)</sup> По словамъ первой комиссіи: «La situation du propriétaire est plus heureuse à ce qu'il n'a rien à craindre de procédures relatives au *beklemming*, qu'ensuite il a la liberté absolue de faire usage de ses terres, comme lui plaira et enfin qu'il peut les transformer et diviser à son gré».

<sup>2)</sup> *Emile de Laveleye*, повидимому, не согласенъ съ такимъ разрѣшеніемъ вопроса: «Mais, dira-t-on, si ce système d'amodiation est supérieur au bail à ferme, il est inférieur à la propriété, говоритъ онъ. Sans doute il l'est en quelque manière, puisque le *beklemde-meyer* doit payer une rente, et que le propriétaire n'en paie pas; mais il y a une grande différence à l'avantage du *beklem-regt*, car avec ce système le *beklemde-meyer* cultive lui même, tandis que le propriétaire louerait la terre. Supposons le *beklem-regt* aboli en Groningue, qu'en résulterait-il? C'est ici comme en Zélande, la terre ayant une grande valeur, celui qui posséderait un demi million sous la forme de 80 ou 100 hectares irait habiter la ville et céderait l'exploitation de son bien à un locataire dont il aurait soin d'augmenter exactement la redevance tous les sept ans». (*La Néerlande*—pp. 150—151).—Въ томъ-же смыслѣ высказывается и *Lefort* (op. cit.—p. 387): «A un certain point de vue même il est préférable à la vraie propriété parce que le preneur, loin d'affermir, *cultive lui même*».—Въ этихъ отзывахъ принимается за несомнѣнный фактъ, что земледѣлецъ, приобрѣтшій въ собственность обрабатываемый имъ участокъ, долженъ слѣдовать абсентеизму землевладѣльцевъ или, по крайней мѣрѣ, немедленно прекратить личную его обработку и сдать его въ срочный наемъ. Не трудно видѣть, что такой

Въ заключеніе, намъ остается взглянуть на практическіе результаты *beklem-regt* для благосостоянія провинціи *Groningen*. Чѣмъ обязана она ему?—Въ отвѣтъ мы получаемъ слѣдующія цѣнныя строки. «Можно съ полной справедливостью утверждать, говоритъ первая коммиссія, что послѣдствія *beklem-regt* были крайне благопріятны и что *соціалныя отношенія въ Groningen имѣютъ преимущество*» передъ всѣми другими провинціями Голландіи. Благодаря этому обычаю, «земля перешла въ руки тѣхъ, которые собственноручно её обрабатываютъ и ею сами пользуются. Въ этомъ обстоятельствѣ заключается источникъ благосостоянія крестьянъ въ *Groningen*. Они богаты не потому, что они—*beklemde-meyers*, но потому, что они *владеютъ* землей, а не только временно её нанимаютъ (*qu'ils sont les possesseurs du sol et non pas des bailleurs dans le sens ordinaire*)... Его благодѣтельнаго вліянія отрицать нельзя».—Въ двухъ секціяхъ Генеральныхъ Штатовъ былъ категорично поставленъ вопросъ: полезенъ или вреденъ *beklem-regt* съ точки зрѣнія соціально-экономической? Принято *единогласно*, что этотъ обычай «породилъ въ провинціи *Groningen* блестящія условія для земледѣльцевъ или крестьянъ» <sup>1)</sup>. По словамъ проф. *Cort-van-der-Linden*, «несомнѣнно, что провинція *Groningen* отлично обра-

---

результатъ перехода *beklemde-meyer*'а къ положенію собственника представляется совершенно случайнымъ. Если-бы даже такая переиѣна служила общимъ правиломъ при фермахъ въ 80—100 гект., то все таки она практиковалась-бы рѣдко въ *Groningen*, гдѣ, какъ мы знаемъ, большинство фермъ не превышаетъ 25—30 гект., спускаясь нерѣдко до 2—5 гект. Но и въ случаѣ крупной фермы абсентеизмъ едва-ли можетъ служить слѣдствіемъ перехода *beklemde-meyer*'а въ положеніе полного собственника. Оставаясь съемщикомъ, онъ иногда, какъ мы знаемъ, удаляется въ городъ, ведя тамъ жизнь рентьера, и сдаетъ свой участокъ во вторичный наемъ. Случаи эти,—мы знаемъ, сравнительно рѣдки, но, вѣроятно, не чаще встрѣчаются и крупныя участки, которые доставили-бы бывшимъ *beklemde-meyer*'амъ, обратившимся въ полныхъ собственниковъ, возможность къ подобному переходу.

<sup>1)</sup> «Du consentement de tous on admettait que les *beklemmingen* ont fait naître dans cette province pour les agriculteurs ou paysans une condition excellente avant celle de toutes les autres».

ботана. Крестьяне въ ней по большей части хорошо обучены (*bien instruits*); они независимы и горды своей свободой. Они живутъ въ здоровыхъ, большихъ, хорошо меблированныхъ домахъ, нерѣдко не лишенныхъ нѣкоторой роскоши. Почти всѣ знакомы съ довольствомъ (*ils connaissent presque tous l'aisance*) и у каждаго найдется капиталецъ въ достаточномъ количествѣ для улучшеній въ хозяйствѣ и для перенесенія временныхъ неудачъ (*dans le besoin de tenir tête aux calamités sans beaucoup de peine*). *De facto* эти земледѣльцы ничѣмъ (кромѣ платежа арендной платы и проч.) не отличаются отъ собственниковъ, обрабатывающихъ свои земли лично» <sup>1)</sup>.

Послѣ этого не остается никакихъ сомнѣній въ томъ, что нѣтъ никакого преувеличенія въ отзывѣ *E. de Laveleye* о земледѣльческомъ населеніи *Groningen*, какъ о людяхъ свободныхъ, гордыхъ, съ простыми нравами, жадныхъ къ приобрѣтенію познаній, понимающихъ выгоды образованія, относящихся къ своему дѣлу не какъ къ рутинѣ (*routine aveugle*), не какъ къ презрѣнному ремеслу, а какъ къ благородному (*noble*) занятію, требующему развитія способностей и воли, способныхъ на всѣ пожертвованія для введенія всевозможныхъ улучшеній, приобрѣтенія машинъ и орудій, развитія улучшеннаго скотоводства и пр. и пр. <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Гронингенскія крестьянки носятъ въ видѣ принадлежности къ праздничному костюму особое головное украшеніе—родъ металлической каски, плотно охватывающей затылокъ, покрывающей всю голову и оканчивающейся кружками на вискахъ.—Въ видѣ иллюстраціи къ описанію довольства населенія живущаго подъ режимомъ *beklem-regt* почтенный профессоръ увѣрялъ меня, что въ семействахъ *beklemde-meyer* овъ нерѣдко можно встрѣтить такіа каски изъ чистаго золота.

<sup>2)</sup> *La Néerlande*—pp. 151—2.

<sup>3)</sup> *L. Lavergne*, не довѣряя выгодамъ *beklem-regt*, склоненъ былъ приписать эти результаты болѣе плодородію почвы, чѣмъ данной формѣ аграрныхъ отношеній.—On peut répondre, говоритъ *Laveleye* (*ibid.*—p. 153), que cette prospérité paraît dépendre plutôt de la forme de la *tenure* du sol plutôt que de sa fertilité, puisque l'on constate le même ~~accroissement de la~~ culture et le même bien-être des classes rurales dans le zone ~~du même~~ de la *Groningue*, qui

Едва-ли что нибудь остается прибавлять къ этимъ отзывамъ, принадлежащимъ людямъ, близко знакомымъ съ положеніемъ вопроса на практикѣ. Очевидно, никакой другой видъ пользованія чужой землей не можетъ конкурировать по своимъ экономическимъ результатамъ съ вѣчно-наслѣдственнымъ. Не слѣдуетъ упускать изъ виду, что *Groningen* не имѣетъ батрачества, неразлучнаго съ высокимъ благосостояніемъ срочныхъ фермеровъ, напр. въ Англии, Ломбардіи. *Beklem-regt* обогащаетъ все населеніе и въ этомъ его незамѣнимая заслуга для социальнаго строя общества. «Справедливость требуетъ, говоритъ *E. de Laveleye*, чтобы рабочему было-бы гарантировано пользованіе плодами своего труда и всѣхъ улучшеній, которыя онъ произвелъ. Не интересно-ли, что на сѣверѣ, на берегу Нѣмецкаго моря, мы наталкиваемся на древній обычай, отвѣчающій въ значительной мѣрѣ экономическому идеалу и доставляющій цѣлой провинціи *исключительное, равномерно-распределенное* благосостояніе?»<sup>1)</sup>—Если-бы даже не согласиться съ почтеннымъ авторомъ въ томъ, чтобы *beklem-regt* такъ ужъ вполне подходило къ экономическому идеалу, то нельзя-же не признать, что тотъ аграрный режимъ, который даетъ «исключительное» и «равномерно-распределенное» богатство, заслуживаетъ величайшаго вниманія и изученія всякаго экономиста и всякаго практическаго государственнаго дѣятеля.

---

*est loin d'être extraordinairement fertile, et d'autre part en Frise où le sol est de même qualité les fermiers ont moins de bien-être.*

<sup>1)</sup> Ibid.—pp. 153—4.

## Г Л А В А V.

### Contratto di livello.

---

- 1) Копии контрактовъ между собственниками и ливелляріями; 2) E. Poggi—Saggio di un trattato teorico-pratico sul sistema livellare—T. 1, e 2. Firenze, 1842; 3) Atti della giunta per la *inchiesta agraria*. Roma, 1883—4; 4) L. Borsari—Il contratto d'enfiteusi. Ferrara, 1850; 5) Francisco Fulgineo—De jure emphyteutico tractatus. Venetiis, MDCLXIII; 6) Stefano Jacini—La proprietá fondaria. Milano, 1854; 7) Conte Stefano Jacini—Frammenti dell' *inchiesta agraria*. Roma, 1883; 8) M. Maltini—L'enfiteusi in Lombardia e nella Venezia. Milano, 1875; 9) Antonio Fulci—Della enfiteusi. Firenze, 1879; 10) Carlo de Cesare — Dell' Enfiteusi. Napoli, 1854; 11) Sulle *affrancazioni od alienazioni dei canoni enfiteuici, livelli, censi ecc.* Milano, 1881; 12) *Codice civile dei Regno d'Italia*; 13) Antonio Pertile—*Storia del' diritto italiano.*—Vol. IV. *Storia del' diritto privato.* Padova, 1874; 14) Simonde de Sismondi—*Nouveaux principes d'économie politique.* Paris, 1819—t. I; 15) Simonde de Sismondi—*Etudes sur' l'économie politique*—t. I. Paris, 1837; 16) Garsonnet—*Histoire des loc. perpét. etc.* Paris, 1879; 17) Lefort—*Histoire des contrats etc.* Paris, 1875; 18) Em. de Laveleye—*La Lombardie et la Suisse.* Paris, 1869.
- 

#### § 1. Прошлое этого контракта.

Съ крайняго сѣвера континента западной Европы мы должны перенестись на югъ. На Аппенинскомъ полуостровѣ, у береговъ Средиземнаго и Адриатическаго морей, мы встрѣчаемъ форму найма земли, аналогичную той, которую мы изслѣдовали на побережьи Атлантическаго океана,—въ Португаліи, Франціи и на сѣверной окраинѣ Голландіи, вдоль Нѣмецкаго моря. Сѣверъ Италиі представляетъ въ ряду описанныхъ странъ по-

слѣдній уголокъ континентальной Европы, въ которомъ вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей практикуется въ теченіи сравнительно продолжительнаго періода времени. Едва ли представляется возможнымъ опредѣлить точно время и мотивы возникновенія обычая, именуемаго *contratto di livello*. Никакого сомнѣнія нѣтъ въ томъ, что возникъ онъ весьма рано. *Garsonnet* производитъ его отъ эмфитевза, идея котораго родилась въ Греціи, привилась въ Римѣ и оттуда перешла въ законодательство новыхъ народовъ <sup>1)</sup>. *Jacini* <sup>2)</sup> и *Cezare* <sup>3)</sup> относятъ его начало къ весьма раннимъ временамъ римской исторіи. По словамъ послѣдняго, къ концу императорскаго періода, когда въ странѣ, разоренной частыми войнами, оказалось много обезлюдѣвшихъ мѣстностей и заброшенныхъ участковъ, долгосрочный и безсрочный наемъ земель сталъ практиковаться все чаще и чаще. И императоры, и частныя лица, и духовенство начали употреблять эту форму аренды, какъ наиболѣе удобный способъ заселенія и эксплуатаціи своихъ владѣній. Движеніе это, по словамъ автора, было особенно сильно къ V вѣку <sup>4)</sup>.

Послѣ паденія западной римской имперіи въ теченіи всѣхъ среднихъ вѣковъ *livelli* не уменьшались въ количествѣ, но, повидимому, развивались все болѣе и болѣе. Въ этомъ направленіи могло вліять много причинъ. Благодаря отсутствію безопасности и отсутствію гарантій мирнаго пользованія своими землями для мелкихъ собственниковъ, эти отдавали себя подъ защиту монастырей и церквей, принося имъ въ даръ свою землю и получая ее отъ нихъ обратно въ безсрочное пользованіе (*appodiazione, appodiatizia*) <sup>5)</sup>. Иногда то-же дѣлалось изъ другого мотива,—изъ стремленія избавиться отъ податей. Арендная плата бывала обыкновенно меньше суммы нало-

---

<sup>1)</sup> *Op. cit.*—p. 466.

<sup>2)</sup> *La propr. fondar.*—p. 86.

<sup>3)</sup> *Dell' enfiteusi*—p. 6.

<sup>4)</sup> *Ibid.*—pp. 7—8.

<sup>5)</sup> *Poggi—Saggio ecc.* I—p. 82 § 159.

говъ и такой отказъ отъ земли былъ для собственника весьма выгодной спекуляціей <sup>1)</sup>). Бывали далѣе случаи настоятельныхъ домогательствъ такихъ *livelli* отъ церквей и монастырей со стороны частныхъ лицъ въ свою пользу на весьма выгодныхъ для ливелларіевъ условіяхъ. Духовная власть не всегда была въ силахъ противостоятъ требованіямъ сеньеровъ и уступала имъ. На этомъ основывались богатства цѣлыхъ семействъ <sup>2)</sup>).—Главнѣйшую-же роль играла потребность въ расчисткахъ дикихъ необработанныхъ пространствъ и въ заселеніи необитаемыхъ участковъ, т. е.—опять та причина, которая существовала уже раньше, во времена римской имперіи <sup>3)</sup>). Для поправленія земледѣлія въ разоренной римской Калтаніи, большая часть которой была лишена всякой обработки, папы употребляли даже репрессивныя мѣры, чтобы заставить собственниковъ обрабатывать свои земли лично или отдавать ихъ подъ обработку. Въ послѣднемъ случаѣ *livelli* были господствующей формой <sup>4)</sup>).

По тѣмъ или другимъ поводамъ, скорѣе всего вслѣдствіе вліянія разнообразныхъ причинъ, *livelli* распространялись въ средніе вѣка весьма сильно. Они встрѣчались въ изобиліи на земляхъ казенныхъ, юридическихъ и частныхъ лицъ. Но характеръ ихъ съ развитіемъ феодализма значительно измѣнился. Мало по малу въ контрактъ начали входить такія черты, которыя служили отраженіемъ ленной системы и были крайне отяготительны для сѣмщиковъ. Ливелларіи начали нести чисто феодальныя обязанности и мало по малу становиться въ положеніе крѣпостныхъ. Тягости ихъ усиливались все больше и

---

<sup>1)</sup> Ibid.—§ 160.—Это былъ одинъ изъ главныхъ источниковъ обогащенія духовенства (ibid.—§ 161). См. *Pertile—Storia*..—V. IV—с. V—pp. 255—6.

<sup>2)</sup> *Garsonnet*.—op. cit.—p. 469. Вслѣдствіе того, что церковь очень терпѣла отъ такого способа ограбленія ея сеньорами, Оттонъ В. запретилъ быть ливелляріями тѣмъ, кто собственноручно не обрабатываетъ землю (*Roseler—Nationaloek*.—II—§ 69—прим. 6,—S. 236).—Такимъ путемъ расхищалось систематически цѣлое Луккское архіепископство (*П. Виноградовъ—Происхожденіе феодальныхъ отношеній въ Ломб. Италіи, Спб., 1880,—стр. 248*).

<sup>3)</sup> *Fulci—Della enfiteusi*—p. 5—Цит. изъ *Mayns—Eléments de dr. rom.*—§ 252.

<sup>4)</sup> *Pertile*—op. cit.—IV—p. 262 sq.

больше и скоро *contratto di livello* пересталъ быть договоромъ свободныхъ людей, заключаемымъ для обоюдной выгоды <sup>1)</sup>). Иногда-же собственники ставили вѣчно-наслѣдственныхъ съемщиковъ въ положеніе срочныхъ фермеровъ и лишали ихъ такимъ образомъ послѣдней гарантіи ихъ благосостоянія, — ненарушимаго пользованія землей <sup>2)</sup>).

Реакція началась только съ XIV в., когда начали появляться мнѣнія въ пользу возстановленія ливелляріевъ въ нѣкоторыхъ принадлежавшихъ имъ прежде правахъ. Но мнѣнія эти были единичны и положеніе съемщиковъ не улучшилось еще въ теченіи двухъ вѣковъ. И только въ концѣ XVIII в. введена была *sistema livellare leopoldino*, регулировавшая и, пожалуй, создавшая вѣчно-наслѣдственный наемъ земель въ видѣ свободного договора на основаніяхъ аналогичныхъ съ тѣми, съ которыми мы уже знакомы изъ предъидущихъ главъ. Эта система съ незначительными измѣненіями существуетъ до сихъ поръ и она-то и будетъ служить предметомъ нашего дальнѣйшаго изученія.

Петръ Леопольдъ, великій герцогъ Тосканскій (впослѣдствіи императоръ Леопольдъ II), былъ основателемъ системы. Цѣль этого высоко-образованнаго для своего времени государя заключалась въ томъ, чтобы обезпечить за вѣчно-наслѣдственными съемщиками главнѣйшія преимущества, которыми пользуется полный свободный собственникъ, — право отчужденія, свободного распоряженія имуществомъ подъ условіемъ лишь исполненія извѣстныхъ обязательствъ по отношенію къ *dominus directus* <sup>3)</sup>, и даже, какъ мы сейчасъ увидимъ, облегчить

---

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—§§ 111—152; *Fulci*—op. cit.—pp. 5—6: „I baroni trovavano il loro tornaconto in tutt' altri sacrifici che la forza baronale imponeva ai poveri vassalli“.

<sup>2)</sup> Въ XIII в.—*Rutohr*—Ursprung des Besitzlosigkeit u. s. w.—IV Abschn.—§ 2—Ss. 122—123.

<sup>3)</sup> *Poggi* — op. cit.—t. I—§ 179—pp. 92—3; § 304—p. 152: «Il Granduca... voleva che il gius enfiteutico... godesse di quiegli stessi vantaggi, che egli aveva conferito alla piena, libera ed allodiale proprietà».—Ср. *ibid.*—§ 311—p. 156, § 333—p. 173.—О разнообразіи условій между съемщиками и собственниками

имъ возможность приобрести въ полную собственность обрабатываемые ими участки. Онъ распространилъ свою реформу на земли казенныя, церковныя и юридическихъ лицъ, но, къ сожалѣнiю, не успѣлъ принять аналогичныхъ мѣръ по отношенiю къ *livelli* частныхъ лицъ <sup>1)</sup>.—*Livelli*, созданные Леопольдомъ, были институтомъ, совершенно новымъ по своимъ мотивамъ, и потому существенно отличались и характеромъ, и значенiемъ для экономическаго положенiя населенiя. Мы знаемъ, что до этой эпохи *livelli* устанавливались по преимуществу для заселенiя безлюдныхъ мѣстъ и расчистокъ дикихъ, необработанныхъ участковъ. Новѣйшiе *livelli* не имѣли такой цѣли. Ливеллярiи появились на земляхъ обработанныхъ, получили участки не для расчистокъ послѣднихъ, но для обезпеченiя своего матеріальнаго благосостоянiя. Первые договоры, называемые *enfiteusi propria* (*ad meliorandum*), имѣли въ виду главнымъ образомъ интересы производства, вторые, — *impropria*, — интересы распредѣленiя и, по выраженiю самого законодательства, «отличаются по своей природѣ» отъ первыхъ, «аналогичны болѣе съ продажей земли въ разсрочку, чѣмъ съ безсрочнымъ наймомъ» <sup>2)</sup>.—Условiя первыхъ далеко не обладали тѣми преимуществами для ливеллярiевъ, какiя имѣютъ вторые, изъ которыхъ состоялъ *нормальный контрактъ*, выработанный при

---

см. П. Виноградовъ. — Происхождение феодальныхъ отношенiй въ Лангобардской Италiи. Спб., 1880 г. По словамъ автора, ливеллярный договоръ комбинировался весьма разнообразно даже съ колонатнымъ и сильно сближался съ нимъ нерѣдко незамѣтными переходами, не смотря на рѣзкую противоположность между крайними ихъ проявленiями (243).

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—§ 308—p. 155; *Sismondi*—Nouv. Pr.—t. I—p. 239; *Sismondi*—Etudes... t. I—p. 286: «Elle (la réforme) garantissait, en effet, aux corporations pieuses une rente invariable et c'était tout ce qu'on pouvait désirer de mieux pour elles; tandis qu'elle rendait à tous les biens qui avaient été tenus en *main-morte* l'oeil et l'affection du maître, sans lesquelles l'appropriation des terres cesse d'être un avantage pour la société».

<sup>2)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—§§ 382—384—pp. 207—9. Слова *motu proprio* 26 Августа 1788: «contratti di una natura sostanzialmente diversa dalla vera enfiteusi, ed a tutti egli effetti più analoghi alla compra, e vendita col prezzo in mano, che alla locazione, e condazione perpetua». Почти то-же повторяется въ *motu proprio* 10 Сентября 1789 (*ibid.*—прим. 2).

Леопольдъ. Благодаря реформѣ, количество *livelli propria* на всѣхъ земляхъ вообще сокращалось значительно, давая мѣсто договорамъ *impropria*, хотя первые продолжали существовать еще въ теченіи долгого времени <sup>1)</sup>. Ихъ употребляли по прежнему при сдачѣ необработанныхъ пространствъ <sup>2)</sup>.

Реформа проводилась весьма осторожно и долговременно. Первый законъ былъ опубликованъ 2 Марта 1769 г. Съ этого дня слѣдуетъ считать начало проведенія въ жизнь системы Леопольда. Затѣмъ цѣлымъ рядомъ постановленій <sup>3)</sup> вырабатывался только что упомянутый *нормальный контрактъ* и детали новыхъ аграрныхъ отношеній. Только 22 Октября 1785 г. изданъ былъ послѣдній *motuproprio* по этому предмету <sup>4)</sup>. Такимъ образомъ потребовалось 16 лѣтъ для того, чтобы регулировать аграрныя отношенія только на однихъ земляхъ «мертвой руки». Наболѣе компетентный историкъ вопроса, — *Poggi*, объясняетъ эту медленность опасеніемъ чрезчуръ обезцѣнить землю огромнымъ предложеніемъ сдачи участковъ въ аренду, что несомнѣнно случилось-бы, еслибы реформа была проведена сразу или даже въ болѣе короткій срокъ.

Въ теченіи того-же времени правительство примѣняло новый режимъ къ осушкѣ тосканскихъ болотъ <sup>5)</sup>. Позже, — въ 30 годахъ текущаго вѣка, этимъ же путемъ освободили страну отъ мареммъ близъ Пизы и Гролеты <sup>6)</sup>.—*Sistema leopoldino* быстро развивалась, быстро вошла въ обычай и усвоена была настолько крѣпко въ міровозрѣніи народа, что попытка Бурбоновъ въ 1802—3 г. тронуть и эту реформу Петра-Леопольда на ряду съ другими окончилась полной неудачей <sup>7)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Они были еще въ то время, когда *Poggi* писалъ свой трактатъ (1842)

<sup>2)</sup> *Poggi*—loc. cit.

<sup>3)</sup> 23 Мая 1774, 29 Сентября 1774, 17 Іюня 1776, 2 Іюня 1777, 7 Іюня 1783, 23 Марта 1784, 30 Іюня 1785.

<sup>4)</sup> *Poggi*—op. cit.—§§ 314—315,—pp. 158—9; подробности проведенія реформы §§ 399—406—pp. 215—219.

<sup>5)</sup> *Ibid.*—§§ 385—392—pp. 209—212.

<sup>6)</sup> *Ibid.*—pp. 285—6.

<sup>7)</sup> *Ibid.*—§§ 441—3—pp. 248—9.

Мы знакомы уже съ отношеніемъ Французскаго революціоннаго законодательства къ вѣчно-наслѣдственному найму земель. Считая этотъ обычай остаткомъ феодализма, революція всячески боролась съ нимъ вездѣ, гдѣ съ нимъ ни встрѣчалась. Съ *contratto di livello* поступили въ этомъ отношеніи еще рѣшительнѣе, чѣмъ съ *droit de marché* и *domaine congéable*. Императорскимъ декретомъ 29 Августа 1809 года *livelli* были уничтожены безъ вознагражденія въ «департаментѣ Тоскана» <sup>1)</sup>, но — не на долго. Въ періодъ реставраціи великій герцогъ Фердинандъ III возстановилъ законодательство Леопольда въ его первоначальномъ видѣ (1817) <sup>2)</sup> и *livelli* продолжали свое прерванное существованіе, «развиваясь и получая лишь тѣ измѣненія, которыя вызываются новыми социальными потребностями и требованіями, для которыхъ они были вызваны къ жизни» <sup>3)</sup>. Въ настоящее время дозволено выкупать всѣ земли, нанимаемыя по *contratto di livelli* и другимъ подобнымъ договоромъ, въ полную собственность. Законы 15 марта 1860 г. и 24 января 1864 не оставили болѣе никакихъ аграрныхъ отношеній этого рода, изъ которыхъ не было-бы выхода для съемщика въ положеніе собственника обрабатываемаго участка <sup>4)</sup>. Законодательство Виктора Эмануила пополнило тотъ огромный пробѣлъ, которымъ страдалъ этотъ режимъ. Оно санкціонировало тотъ актъ, который составляетъ и цѣль, и необходимое слѣдствіе всякаго вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей. Вмѣстѣ съ тѣмъ, въ виду существованія еще до сихъ поръ необработанныхъ земель въ Тосканѣ и Сициліи <sup>5)</sup>, безсрочный наемъ земель, хотя и съ большимъ трудомъ, все-таки сохраненъ въ кодексѣ 1865 года. «Эмфитевзисъ есть такой контрактъ, говоритъ ст. 1556, при помощи котораго сдается

---

<sup>1)</sup> Poggi—op. cit.—t. I—§§ 461—2, pp. 257—8.

<sup>2)</sup> Ibid.—§§ 492—3—pp. 274—5.

<sup>3)</sup> Ibid.

<sup>4)</sup> *Sulle affrancazioni* ecc.—pp. 1, 17.

<sup>5)</sup> Garsonnet—op. cit.—p. 585.

безсрочно или срочно земля» <sup>1)</sup> и т. д. — Такимъ образомъ, установливать новые *livelli* представляется возможность еще и теперь и дальнѣйшее развитіе этой формы отношенія къ землѣ зависитъ всецѣло отъ самихъ ея свойствъ, дѣлающихъ ея вліяніе на экономическое благосостояніе контрагентовъ вреднымъ или полезнымъ.

Статья эта указываетъ еще и на то, что въ настоящее время итальянское законодательство не дѣлаетъ различія между эмфитевзомъ и *contratto di livello*. Таково господствующее мнѣніе современныхъ мѣстныхъ юристовъ, насколько мы можемъ судить изъ личныхъ бесѣдъ и изъ знакомства съ литературой предмета. Достаточно указать хоть на то обстоятельство, что всѣ трактаты о ливеллярной системѣ, перечисленные въ началѣ этой главы, называются трактатами объ *эмфитевзахъ*, за исключеніемъ труда *Poggi*, написаннаго въ 40 годахъ. *Borsari* категорично отрицаетъ какую-бы то ни было разницу между этими двумя видами контрактовъ и считаетъ ихъ тождественными. По его мнѣнію, бесполезны попытки нѣкоторыхъ писателей къ ихъ разграниченію <sup>2)</sup>. Не слѣдуетъ думать, чтобы мнѣніе это было новѣйшаго происхожденія. Такой-же взглядъ приводится и знаменитымъ юристомъ XVII вѣка <sup>3)</sup>.

Дѣйствительно, съ XII в. разница между ними уменьшается настолько, что названія часто смѣшиваются <sup>4)</sup>. Стоитъ взглянуть параллельно на оба приложенные въ концѣ книги контракта, чтобы убѣдиться въ справедливости сказаннаго для нашего времени <sup>5)</sup>. *Monumenti Ravennati* легко удостоверяютъ въ этомъ для предшествующихъ вѣковъ. — Не всѣ, однако, согласны въ томъ, чтобы *contratto di livello* былъ тождественъ съ контрактомъ эмфитеотическимъ въ характерныхъ,

<sup>1)</sup> *Codice civile del Regno d'Italia*—Libro III—Titolo VIII. 1556: L'enfiteusi è un contratto, col quale si concede, *in perpetuo* o a tempo, un fondo... ecc.

<sup>2)</sup> *Borsari*—op. cit.—capo VII—§ 40—pp. 33—34.

<sup>3)</sup> *Fr. Fulgineo*—De jure emphyteutico.—Quaestio septima 5: «Inter emphyteusim et libellum nulla sit differentia», «pro synonymis reputantur».

<sup>4)</sup> *Garsonnet*—op. cit.—p. 466.

<sup>5)</sup> Приложенія XXI и XXII.

присущихъ каждому чертахъ. — Въ нашу задачу не входитъ историко-юридическое изслѣдованіе по этому предмету. Мы не можемъ лишь не отмѣтить того обстоятельства, что господствующій нынѣ не всегда былъ таковымъ. Его не раздѣлялъ и самъ авторъ новѣйшихъ *livelli* — великій герцогъ Леопольдъ <sup>1)</sup>). По мнѣнію того-же юриста <sup>2)</sup>, для средневѣковыхъ контрактовъ различіе заключалось въ томъ, имѣль-ли самъ сдающій *dominium directum* на данной участокъ. По мнѣнію другихъ, разница простиралась гораздо дальше, касалась и цѣлей, и условій контрактовъ <sup>3)</sup>. Третьи отрицаютъ какую-бы ни было разницу въ происхожденіи договоровъ, въ обязанности улучшать снятую землю, въ способѣ уплаты <sup>4)</sup> канона, даже въ срокахъ найма, но полагаютъ её лишь въ немногихъ отличительныхъ свойствахъ каждаго изъ контрактовъ. Такъ, право отчужденія своихъ правъ съ уплатой *laudemio* служило характернымъ признакомъ эмфитевза, а специальной обязанностью *ливеллярія* было періодическое возобновленіе, подтвержденіе правъ собственника на нанятый первымъ у второго участокъ <sup>5)</sup>.

Такимъ образомъ, каково-бы ни было происхожденіе интересующихъ насъ контрактовъ, очевидно, что существовало нѣсколько видовъ долгосрочныхъ и безсрочныхъ наймовъ земель и до нѣкоторой степени представляется возможнымъ намѣтить

<sup>1)</sup> См. приведенныя выше слова *motuproprio* 26 Августа 1788 г. *Poggi* — *op. cit.* — t. I — § 382 — p. 207.

<sup>2)</sup> *Fr. Fulgineo* — *loc. cit.* — 6.

<sup>3)</sup> *Cesare* — *op. cit.* — p. 10: «Il divario che porsa tra l'un contratto e l'altro, è rilevato dall' insigne *Cujacio* un queste parole: *Emphyteusis contrahitur sub lege meliorandae rei, puta edificii in area ponendi, vel reficiendi, vel agri excolendi et recreandi; libellaria hanc legem non habet. Et libellaria in perpetuum fit semper, ut infra tit. 8. emphyteusis nonnunquam ad tempus. Et si credamus antiquis feudorum conditoribus, in libellaria est commisso locus post biennium, sicut in locatione, eum in emphyteusi, triennii cesatio exigatur: ex iis qui per libellum a domino possidet, vendere potest, sine consensu domini, emphyteuticarius non item.*

<sup>4)</sup> Какъ думаетъ *Jacini* — *Propr. Fond.* — p. 87.

<sup>5)</sup> *Pertile* — *op. cit.* — vol. IV — § 142; *Garsonnet* — *op. cit.* — p. 466.

одинъ изъ нихъ, имѣющій, не смотря на неустойчивость терминологіи, нѣкоторыя характерныя черты, благодаря которымъ можно его выдѣлить въ самостоятельный видъ съ особымъ, спеціальнымъ названіемъ *contratto di livello*.—Это замѣчаніе касается, конечно, лишь тѣхъ *livelli*, которые существовали до введенія системы Леопольда. Указанныя слова *moturgorio* 26. августа 1788 г. характеризуютъ положеніе, занятое новыми *livelli* по отношенію къ старымъ эмфитевзамъ. Мы не знаемъ, какимъ путемъ шло развитіе послѣднихъ, но несомнѣнно, что тенденція его заключалась въ постепенномъ отождествленіи съ первыми и, повторяемъ, изъ контрактовъ, приведенныхъ въ приложеніяхъ XXI и XXII, можно легко видѣть, что современный кодексъ имѣетъ полное право смѣшивать эти два контракта, такъ какъ они въ самомъ дѣлѣ почти дословно тождественны.

Названіе свое этотъ договоръ получилъ отъ лат. *libellus*. Этимъ именемъ назывался документъ, контрактъ, по которому совершался наемъ земель. Уменьшительная форма употреблялась потому, что документъ этотъ писался въ небольшомъ форматѣ <sup>1)</sup>.

Наконецъ, что касается до географическаго распространенія этой формы найма земель, то въ средніе вѣка эмфитевгическіе контракты практиковались весьма часто на всемъ полуостровѣ. Въ частности-же *livelli* представляютъ контрактъ, свойственный преимущественно и, кажется, даже исключительно сѣверу Италіи, — Ломбардіи и Тоскани, въ особенности-же — *Valtelina* <sup>2)</sup>.—Въ настоящее время количество *livelli* быстро сокращается. Ливелляріи повсюду стремятся выкупить свои платежи и обратить арендуемую землю въ полную собственность <sup>3)</sup>. На этомъ явленіи намъ придется ниже остановиться нѣсколько подробнѣе.

---

<sup>1)</sup> *Borsari*—op. cit.—p. 33; *Pertile*—op. cit., IV—p. 287; *Garsonnet*—op. cit.—p. 263.

<sup>2)</sup> *Laveleye*—op. cit.—p. 74; *Lefort*—op. cit.—p. 381 etc.

<sup>3)</sup> *Atti ecc.*—passim.

§ 2. Сущность *contratto di livello*.—Срокъ контракта.—  
Возникновение отношеній между сторонами.

Послѣ этихъ предварительныхъ замѣчаній мы можемъ приступить къ знакомству съ основными характерными чертами *livelli*, которыя будутъ, однако, представлять намъ мало новаго послѣ разсмотрѣнія аналогичныхъ отношеній, изложенныхъ въ предъидущихъ главахъ.

*Contratto de livello* есть такой договоръ найма земли, при которомъ собственникъ уступаетъ съемщику (*libellarius*) право пользования и распоряженія принадлежащей первому недвижимостью подъ условіемъ исполненія послѣднимъ извѣстныхъ обязательствъ <sup>1)</sup>. Право это въ рукахъ съемщика *отчуждаемо*, *возобновляемо* на новый срокъ <sup>2)</sup> и *наследственно* <sup>3)</sup>. Такимъ образомъ ливеллярій дѣлается хозяиномъ <sup>4)</sup> чужой собственности, извлекаетъ изъ нея въ свою пользу всѣ доходы, какіе изъ нея можно извлечь, вступаетъ въ качествѣ правомочнаго лица въ сдѣлки «между живыми» и распоряжается на случай смерти <sup>5)</sup>; наконецъ, если срокъ контракта не установленъ, онъ пользуется неограниченное время своей фермой, давая собственнику лишь періодическія признанія его верховныхъ правъ, какъ-бы возобновляя этимъ періодически свой контрактъ безъ риска, однако, лишиться его совсѣмъ <sup>6)</sup>. У собственника остается право на *полученіе извѣстныхъ пла-*

<sup>1)</sup> *Codice civile*—art. 1556; *Maltini*—op. cit.—p. 62; *Fr. Fulgin.*—op. cit.—qu. 1; *Borsari*—op. cit.—p. 3.

<sup>2)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 345 § 72; t. II—p. 376, I.

<sup>3)</sup> *Fr. Fulgineo*—op. cit.—Qu. 7—§ 7.

<sup>4)</sup> *Sismondi*—Etudes...—t. I.—p. 286: «Il (le contrat) transfère, du maître du sol au cultivateur, toutes les garanties de la propriété, toutes ses jouissances, tout l'amour du maître, tout le zèle qui assure à la société que le détenteur du sol ne se relâchera point dans ses efforts pour tirer de la terre ce qu'elle peut rendre».

<sup>5)</sup> *Cesare*—op. cit.—p. 36 cap. IV: „Dalla divisione del diritto di proprietà... risultano due domini“; *ibid.*—p. 31.

<sup>6)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 349—§ 81; t. II—p. 378, VII.

*тежей* отъ съемщика взаи́мнъ полученнаго послѣднимъ права пользованія и распоряженія недвижимостью перваго и право на *уничтоженіе* заключеннаго имъ съ съемщикомъ контракта въ извѣстныхъ случаяхъ <sup>1)</sup>). Съ другой стороны, съемщикъ обязанъ: 1) вносить собственнику всѣ условленные платежи (въ деньгахъ или продуктахъ) и 2) дѣлать на арендуемой недвижности всѣ тѣ измѣненія и улучшенія, которыя требуются для хорошаго веденія хозяйства <sup>2)</sup>). Последнее обязательство крайне важно. Оно, какъ мы увидимъ ниже, придаетъ вѣчно-наслѣдственному пользованію чужой землей въ Италіи особый характеръ по сравненію съ аналогичными сдѣлками въ другихъ странахъ.

Что касается до *срока*, на который заключаются *contratti di livello*, то только со времени реформы Леопольда явилась возможность заключать этотъ договоръ безсрочно. Раньше всѣ они заключались на опредѣленное время <sup>3)</sup>). Иногда сроки были даже коротки <sup>4)</sup>)—15 л.; чаще были сдачи на 29 лѣтъ, иногда—на 20, 25, 40, 50, 60, 70, 80, 90 и 100 <sup>5)</sup>). По объясненію *A. Pertile*, болѣе короткій срокъ предпочитался собственниками въ виду того, что съемщикъ по истеченіи его принужденъ былъ возобновлять контрактъ снова, что служило гарантіей того, что права собственника не приходили въ забвеніе <sup>6)</sup>). Иногда земля сдавалась пожизненно, иногда на нѣсколько поколѣній (четыре, пять, семь), иногда—на дѣтей и внуковъ, чаще—на двѣ—три жизни, вообще, подобно прежнему

---

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 348 § 80; t. II—p. 378, VI.

<sup>2)</sup> *Codice civile*—art. 1556; *Maltini*—op. cit.—p. 62; *Cesare*—op. cit.—pp. 28—9; *Lefort*—op. cit.—p. 381.

<sup>3)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—§ 310—p. 156.

<sup>4)</sup> См. *П. Виноградовъ*—op. cit.—стр. 244: «съ тою цѣлью, чтобы прервать теченіе 30-ти-лѣтней давности, образованіе которой могло-бы подорвать права собственника или, наоборотъ, способствовать обращенію свободнаго арендатора въ крѣпостнаго. Въ Луккской области встрѣчаются 28-лѣтніе контракты».

<sup>5)</sup> *Pertile*—op. cit.—IV—pp. 289—290.

<sup>6)</sup> *Ibid.*—p. 291.

дореформенному португальскому контракту <sup>1)</sup>. Такой способ опредѣленія срока, повидимому, былъ самымъ распространеннымъ. Въ *Monumenti Ravenati* я нашелъ его въ огромномъ большинствѣ контрактовъ *di livello* среднихъ вѣковъ. Въ отрывкахъ изъ нихъ, приведенныхъ въ приложеніяхъ XIV—XX въ концѣ книги, можно легко убѣдиться въ этомъ сходствѣ средневѣковаго итальянскаго договора съ современнымъ ему *aforamento*. Въ первомъ контрактѣ отъ IX в. <sup>2)</sup>, самомъ древнемъ, который я имѣлъ въ рукахъ, читаемъ: «... *tibi... tuisque fi (liis)... heredibus*», т. е. только дѣтямъ, которыя будутъ наслѣдниками. Всѣ остальные лишаются здѣсь права наслѣдованія, судя по тому, что въ другихъ контрактахъ, въ которыхъ *livello* имѣетъ силу для всѣхъ нисходящихъ потомковъ сьемщика, въ аналогичныхъ мѣстахъ, какъ мы сейчасъ увидимъ, прибавляется «*in infinito*». Второй контрактъ (X в.) заключенъ въ пользу ливеллярія, его дѣтей и внуковъ <sup>3)</sup>; третій (1208 г.)—въ пользу двухъ братьевъ сьемщиковъ, изъ которыхъ одинъ наслѣдуетъ другому <sup>4)</sup>, и ихъ дѣтей; четвертый (1243 г.)—въ пользу сьемщика и его наслѣдниковъ <sup>5)</sup>; пятый (1255 г.) — въ пользу сьемщика и его сыновей (или одной дочери въ случаѣ ихъ отсутствія <sup>6)</sup>); шестой (1255 г.)—въ пользу сьемщика, его дѣтей и одного ихъ наслѣдника <sup>7)</sup>; седьмой (1316 г.)—сьемщицѣ, ея дѣтямъ и одному наслѣднику съ обязательнымъ возобнов-

---

<sup>1)</sup> Ibid.—р 290.

<sup>2)</sup> Приложение XIV.

<sup>3)</sup> Приложение XV.

<sup>4)</sup> «...pro me, et Julio fratre meo, nostrisque liberis et *qualis de nobis obierit unus ante alterum sine liberis ejus porcio deveniat superstiti*»—типичный контрактъ *à trois vies* (приложение XVI).

<sup>5)</sup> Этотъ контрактъ напечатанъ въ книгѣ *Rumohr*. Авторъ называетъ его «*Verpachtung auf nicht ausdrücklich bestimmte Zeit*». Отсутствие словъ «*in infinito*» и, вообще, какихъ-бы то ни было ближайшихъ указаній на *вѣчность* найма едва-ли можетъ оставить сомнѣніе въ томъ, что это—контрактъ на двѣ жизни (приложение XVII).

<sup>6)</sup> Приложение XVIII.

<sup>7)</sup> Приложение XIX.

леніемъ черезъ каждыя 29 лѣтъ <sup>1)</sup>.—Такимъ образомъ, всѣ приведенные отрывки средневѣковыхъ договоровъ наследственны, но не вѣчны. Срокъ ихъ опредѣляется двумя или тремя жизнями.—Послѣ реформы Леопольда на ряду <sup>2)</sup> съ срочными эмфютевзами появилось пользованіе вѣчное. Въ приложеніяхъ XXI и XXII передъ нами два современныхъ намъ контракта, приведенныхъ въ замѣчательныхъ трудахъ итальянской аграрной *enquête* <sup>3)</sup> въ качествѣ типичныхъ договоровъ этого рода. Названія имъ присвоены различныя: первый называется *contratto di livello*, второй—*contratto di enfiteusi perpetua*; но содержанія ихъ, какъ сказано выше, почти тождественны. Пункты первые обоихъ заявляютъ категорично, что сдача земли производится въ пользу всей мужской линіи съемщика «*in infinito*».

Существованіе этихъ образцовъ и еще то обстоятельство, что они являются для насъ господствующимъ *типомъ* этого рода отношеній, даютъ намъ полное право сказать, что, *не смотря на смѣшеніе съ livelli эмфютевскихъ контрактовъ, не смотря на то, что названіемъ этимъ не достаточно отпѣняютъ спеціальныи характеръ того вида договоровъ, къ какому оно относится, что не смотря на все это, мы можемъ разсматривать contratto di livello, какъ одну изъ формъ вѣчно-наследственнаго пользованія чужой землей, аналогичную съ aforamento, beklem-regt и соотвѣтственными переживаніями въ Бретани и Пикардіи.* На ряду-же съ этимъ вѣчно-наследственнымъ контрактомъ, какъ мы только-что указали, существуютъ и *срочные эмфютевзы*, которые описываются и изучаются итальянскими юристами всегда *совмѣстно* съ первымъ. Иначе этого не можетъ и быть, такъ

<sup>1)</sup> Приложение XX.

<sup>2)</sup> Оба вида существуютъ рядомъ и, какъ уже указано выше, смѣшиваются современными итальянскимъ законодательствомъ. Приведенный art. 1556 кодекса говоритъ: «L'enfiteusi è un contratto, col quale si concede, *in perpetuo o a tempo*, un fondo»... есс.—Сравн. напр. *Maltini*—op. cit.—p. 62 и проч.

<sup>3)</sup> *Atti della giunta*... есс.—Vol. III—Fasc. 1.—pp. 424—5, 428—30.

какъ содержаніе обѣихъ сдѣлокъ почти тождественно, различаясь лишь единственнымъ моментомъ, — срокомъ, и, слѣдовательно, рѣшеніемъ только тѣхъ вопросовъ, которые вытекаютъ изъ этого момента, — вопросовъ, возникающихъ въ періодъ прекращенія отношеній контрагентовъ по причинѣ окончанія срока контракта срочнаго эмфитевза, — вопросовъ, не имѣющихъ мѣста при *contratto di livello* въ тѣсномъ смыслѣ <sup>1)</sup>.

Установивши такимъ образомъ это основное понятіе объ изслѣдуемомъ вопросѣ, мы можемъ перейти къ детальному описанію взаимнаго положенія сторонъ. — Начнемъ съ момента возникновенія отношеній между послѣдними.

Для возникновенія *livello* необходимъ формально заключенный контрактъ. Таковой, какъ мы знаемъ, былъ выработанъ при Леопольдѣ какъ типъ всѣхъ договоровъ этого рода и въ общихъ чертахъ сохранился до нашего времени. Новѣйшее законодательство (ст. 1557 *Cod. civ.*) не признало въ немъ лишь немногихъ условій. Оно внесло въ нихъ измѣненія, съ которыми мы ознакомимся изъ дальнѣйшаго изложенія. — *Livelli no обычая*, — безъ контракта, насколько можно судить по имѣющимся у насъ подъ руками даннымъ, не существуютъ.

Договоръ (подобно *aforamento* и въ отличіе отъ *beklem-regt*) можетъ возникнуть относительно недвижимостей всякаго рода: земли, домовъ, рудниковъ, имуществъ сельскихъ и городскихъ и т. д. <sup>2)</sup>, и можетъ быть заключаемъ со съемщиками собственниками всякаго рода: физическими и юридическими лицами. *Livelli* существуютъ на земляхъ частныхъ лицъ, казны, церквей, монастырей, учреждений и проч. <sup>3)</sup>. Каждое правоспособное лицо можетъ установить на своей землѣ *con-*

---

<sup>1)</sup> Мы позволимъ себѣ въ дальнѣйшемъ удерживать этотъ терминъ спеціально для вѣчно-наслѣдственныхъ договоровъ, оставляя терминъ *эмфитевзисъ* для договоровъ срочныхъ.

<sup>2)</sup> *Poggi* — op. cit. — t. I — § 137. — pp. 386 sq.; t. II — p. 381, XXIII. — Преимущественно же онъ практикуется при сдачѣ въ наемъ виноградниковъ (*Jacini* — Progr. Fond. — p. 131).

<sup>3)</sup> *Ibid.* — t. I — pp. 216—217 §§ 40<sup>2</sup>—3; t. II — p. 379, XIII.

*tratto di livello* <sup>1)</sup> и быть ливелляріемъ <sup>2)</sup>). Лица неправо-  
способныя, очевидно, лишаются того и другаго права. Для по-  
слѣдняго, однако, существуютъ еще другія ограниченія, вызван-  
ныя разнородными требованіями. — Ливелляріями не могутъ  
быть:

1) юридическія лица <sup>3)</sup>).

2) должностныя лица—непосредственно или посредствомъ  
черезъ третьихъ лицъ—при отдачѣ въ наемъ земель тѣхъ кор-  
пораций, учрежденій и проч., въ которыхъ они служатъ, (за-  
прещеніе это относится и къ ихъ родственникамъ) во избѣ-  
жаніе злоупотребленій <sup>4)</sup>).

При сдачѣ земель не частныхъ лицъ и не духовенства  
подлежащимъ властямъ было предписано избѣгать, насколько  
возможно (*escludere per quanto è possibile*), заключать *contratto  
di livello* съ

3) а) жителями столицы и, вообще, жителями не той про-  
винціи, въ которой расположена сдаваемая земля, б) иностран-  
цами, кромѣ колонистовъ-земледѣльцевъ, и с) крупными соб-  
ственниками, хотя-бы владѣнія ихъ лежали и близко отъ дан-  
наго участка <sup>5)</sup>). Ограниченія этого пункта вызваны желаніемъ  
уменьшить по возможности конкуренцію мѣстному сельскому  
населенію въ погонѣ за землей.

Съ тою-же цѣлью, съ другой стороны, при сдачѣ тѣхъ-же  
земель законодательство Леопольда, не ограничившись указан-  
ной мѣрой, дало предпочтеніе именно этому наиболѣе нуж-  
дающемуся классу безземельныхъ деревенскихъ пролетаріевъ.  
Было спеціально постановлено при сдачѣ давать по возмож-  
ности преимущество *сельскимъ рабочимъ* и *половникамъ*. За

---

<sup>1)</sup> Ibid.—t. I—pp. 408—9 § 173; t. II—p. 383 §§ XXXVII—XXXVIII.

<sup>2)</sup> Ibid.—t. I—pp. 390—391 §§ 142, 146; t. II—p. 381, XXIV, XXVII.

<sup>3)</sup> Ibid.—t. I—p. 391 § 146; t. II pp —381—2, XXVII.

<sup>4)</sup> Ibid.—t. I—pp. 191—2 § 360, p. 198 § 372, p. 392 § 146; t. II—p. 382,  
XXVIII—XXIX.

<sup>5)</sup> Ibid.—t. I—pp. 224—5 § 412, p. 394 § 148; t. II—p. 382, XXX.

ними слѣдоваль классъ мелкихъ собственниковъ <sup>1)</sup>). При заключеніи *contratto di livello* нерѣдко выплачивались съемщикомъ собственнику *вступныя деньги* (*laudemio d'ingressi*). Этотъ единовременный платежъ не есть необходимое условіе такого контракта <sup>2)</sup>, но практиковался часто по обычаю при сдѣлкахъ на наемъ частныхъ земель. Но онъ былъ обязательнъ при сдачѣ земель <sup>3)</sup> казенныхъ, монастырскихъ и проч. въ количествѣ, не меньшемъ годовой суммой арендной платы <sup>4)</sup>, при чемъ позволялось налагать его въ бѣльшемъ размѣрѣ при соотвѣтственномъ уменьшеніи послѣдней <sup>5)</sup>. Платежъ этотъ по его внесенію не былъ возвращаемъ ливеллярію ни въ какомъ случаѣ <sup>6)</sup>.

Эти «вступныя деньги» должны были достаточно сильно парализовать только-что указанныя выгоды реформы Леопольда для наибѣе нуждающагося населенія. Въ теченіи перваго года ливеллярій долженъ былъ, очевидно, внести двойную арендную плату. Представляется рѣшительно неразрѣшенной загадкой, какимъ образомъ можно согласить сдачу земель по преимуществу пролетаріямъ и полученіе отъ нихъ при заключеніи договора нѣкоторой суммы, представляющей для съемщика-рабочаго во всякомъ случаѣ значительную величину. Или эти деньги должны были поступать неисправно, или пролетаріатъ долженъ былъ остаться по прежнему безъ земли, уступая мѣсто бѣлье состоятельнымъ земледѣльцамъ. Повидимому, имѣло мѣсто послѣднее, такъ какъ *Poggi* приводитъ правило, въ силу котораго ливелляріями могутъ быть лишь тѣ, которые будутъ исправно исполнять всѣ лежащія на нихъ обязанности, — внести причитающіеся платежи, дѣлать всѣ необходимыя затраты въ хозяйствѣ <sup>7)</sup>.

<sup>1)</sup> Ibid.—t. I—p. 225 § 412, p. 395 § 151; t. II—p. 382, XXXI.

<sup>2)</sup> Ibid.—t. I—p. 423 § 196.

<sup>3)</sup> Ibid.—t. I—pp. 423—4 § 197; t. II—p. 390, LXXIII.

<sup>4)</sup> Ibid.—t. I—p. 424 § 198; t. II—p. 390, LXXIV.

<sup>5)</sup> Ibid.—t. I—p. 234 § 424, p. 424 § 198; t. II—p. 390, LXXV.

<sup>6)</sup> Ibid.—t. II—p. 391, LXXVI.

<sup>7)</sup> Ibid.—t. II—p. 383, XXXII.

Таковъ въ общихъ чертахъ первый моментъ отношеній сторонъ. Для сѣверной Италіи та эпоха, въ которую происходило заключеніе контрактовъ *di livello*, можно смѣло сказать, уже миновала и потому описанный моментъ относится къ области исторіи.—Посмотримъ теперь на тѣ-же отношенія въ послѣдующій періодъ, когда они уже установлены, регулированы договоромъ.

---

§ 3. Отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ.—Ограниченія права распоряженія послѣдняго: а) *rescognizione*, б) арендная плата, в) продажа, д) наслѣдованіе, е) залогъ.

Изъ предъидущаго параграфа мы уже знаемъ, что *contratto di livello* представляетъ вѣчно-наслѣдственный наемъ недвижимости. Съемщикъ является полнымъ распорядителемъ нанимаемаго имущества и пользователемъ всѣми доходами, которые можетъ приносить это имущество <sup>1)</sup>. Права его простираются даже на *подземныя* богатства, находящіяся въ нѣдрахъ его участка. Это право служитъ существеннымъ отличіемъ итальянскихъ *livelli* отъ аналогичной формы аренды въ Голландіи. Право на подземныя богатства тамъ вездѣ принадлежатъ исключительно собственнику земли безъ всякаго участія съемщика въ пользованіи ими.

Не слѣдуетъ, однако, изъ этого выводить заключенія, что положеніе ливеллярія благоприятнѣе положенія *beklemede-meuer'a*. *Послѣдній поставленъ болѣе независимо*, чѣмъ первый, и въ этомъ видятъ основной недостатокъ вѣчно-наслѣдственной аренды въ Италіи.—Остановимся на этомъ пунктѣ.

Дѣло въ томъ, что хотя ливеллярій и является полнымъ распорядителемъ своего хозяйства, но существуютъ извѣстныя

---

<sup>1)</sup> „Livellare... ha diritto all' usufrutto *libero e pienissimo* del fondo enfiteutico“. *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 452 cap. I; t. II—pp. 392—3, LXXXVI, XC, XCI.

рамки, которыя ограничиваютъ его свободу. Обработка его участка для него не только право, но и *обязанность*. Съемщикъ *обязанъ* хозяйничать въ нанятой имъ фермѣ и притомъ *хозяйничать хорошо* подѣ страхомъ уничтоженія самаго договора о наймѣ. Пунктъ VIII послѣдняго контракта <sup>1)</sup> обязываетъ съемщика быть *заботливымъ и честнымъ хозяиномъ* (*tenere da buoni e fedeli livellari*) подѣ страхомъ уничтоженія самой сдѣлки. Другой современный контрактъ (пунктъ VI) <sup>2)</sup> содержитъ подобное-же правило. Въ контрактѣ отъ 1243 г. читаемъ: «*и обязую вамъ хорошо обрабатывать вышеуказанную землю...*» <sup>3)</sup> По свидѣтельству *Pertile* <sup>4)</sup>, ливеллярій былъ обязанъ исполнять и *исполнять весьма тщательно* всѣ полевыя работы, поддерживать плодородіе земли, усиливать ея производительность. По словамъ *Poggi* <sup>5)</sup>, съемщикъ, по самой природѣ договора, обязанъ относиться заботливо къ землѣ и улучшать ее, а не разорять. Авторъ объясняетъ <sup>6)</sup> ту особенную настойчивость, съ которою относится къ этому вопросу *sistema leopoldino*, тѣмъ, что на случай прекращенія *contratto di livello* собственникъ долженъ быть гарантированъ въ возвращеніи къ нему земли, неистощенной и обработанной *хозяйственно*.—Въ силу этого, при малѣйшемъ обнаруженіи тенденціи ливеллярія вести хищническое хозяйство сдѣлка дѣлается недѣйствительной и истощеніе почвы прерывается въ самомъ началѣ.

Изъ этого вытекаетъ, что собственникъ въ Тосканѣ и Ломбардіи играетъ извѣстную роль въ хозяйствѣ вѣчно-наслѣдственнаго съемщика его земли,—роль, которой не имѣютъ собственники ни во Франціи, ни въ Гронингенѣ, ни въ Португаліи.—Для того, чтобы указанное условіе контракта не сдѣлалось мертвой буквой, собственникъ имѣетъ право *слѣдить*

---

<sup>1)</sup> Приложение XXII.

<sup>2)</sup> Приложение XXI.

<sup>3)</sup> Приложение XVII.

<sup>4)</sup> Op. cit.—IV—p. 297.

<sup>5)</sup> *Poggi*—t. II—p. 393 § XCII.

<sup>6)</sup> *Ibid.*—t. I—pp. 455—6 § 237.

за веденіемъ хозяйства ливеллярія. Поэтому онъ имѣетъ право періодически посѣщать лично свои отданныя въ наемъ земли и при этомъ удостовѣряться въ степени удовлетворительности ихъ положенія или производить этотъ осмотръ черезъ повѣренныхъ <sup>1)</sup>. Правительство дѣлаетъ то-же черезъ своихъ агентовъ на участкахъ казенныхъ и проч. <sup>2)</sup> Само собою разумѣется, что это не исключаетъ *постояннаго* возможнаго надзора за хозяйственными дѣйствіями съемщика <sup>3)</sup>.

Но этого мало. Собственникъ можетъ не ограничиваться этимъ отрицательнымъ вліяніемъ, а имѣетъ право и на положительное вмѣшательство въ хозяйство ливеллярія. Онъ можетъ измѣнять принятую имъ культуру тѣхъ или другихъ растений и замѣнять её иной и наоборотъ,—можетъ противиться всякому нововведенію въ системѣ хозяйства <sup>4)</sup>. — Новѣйшій гражданскій кодексъ Италіи (1865 г.) не заключаетъ въ себѣ указанныхъ обязательныхъ положеній, но въ немъ нѣтъ также и противоположныхъ. Поэтому всѣ относящіяся сюда мѣста контрактовъ остались въ силѣ и прежній порядокъ—санкціонированъ.—Ниже, въ концѣ главы, мы познакомимся съ результатами этой стороны *contratto di livello*. Подчеркнемъ здѣсь только особенное значеніе этой отличительной черты описываемой формы землевладѣнія въ сѣверной Италіи, не имѣющей себѣ подобной нигдѣ въ другихъ мѣстахъ на континентѣ.

Внутри этихъ рамокъ съемщикъ свободно распоряжается своимъ хозяйствомъ на нанятой землѣ. До тѣхъ поръ, пока этому не противится собственникъ, онъ можетъ измѣнять форму участка, измѣнять способы пользованія имъ, перемѣнять культуру и проч. <sup>5)</sup>.—Улучшать его онъ обязанъ <sup>6)</sup>. Онъ имѣетъ

<sup>1)</sup> Приложение XXI—п. XII; приложение XXI—п. XIII. *Poggi*—t. II — p. 393, XCIII.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—t. I—p. 205 § 379, 1--2.

<sup>3)</sup> *Ibid.*—t. I—p. 205 § 373,3.

<sup>4)</sup> *Jacini*—op. cit—p. 131.

<sup>5)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 458 § 240; t. II — p. 394, XCIX; *Cesare*—op. cit.—p. 55.

<sup>6)</sup> Приложение XXII, приложение XXI—п. VI, приложение XXII — п. VII.

право пользованія лѣсомъ, но въ то-же время обязанъ вести правильное лѣсное хозяйство. Это пользованіе подчинено не менѣе строгому присмотру, чѣмъ тотъ, съ которымъ мы сейчасъ познакомились <sup>1)</sup>.—Всѣ хозяйственные расходы должны производиться съемщикомъ на свой счетъ. Только очень крупные могутъ быть раздѣляемы имъ съ собственникомъ пропорціонально доходу, получаемому каждымъ изъ нихъ отъ даннаго участка земли. Во всякомъ случаѣ окончательное опредѣленіе отношеній по этому пункту принадлежитъ взаимному соглашенію <sup>2)</sup>.

Таково отношеніе ливеллярія къ тому хозяйству, которое онъ взялъ въ наемъ отъ собственника. Уяснивши эту общую точку зрѣнія, мы можемъ, наконецъ, приступить къ изложенію условій договора.

Нанимая въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе на изложенныхъ основаніяхъ ливеллярій обязанъ: 1) всегда признавать своего контрагента и его наслѣдниковъ собственниками нанятаго участка и облекать это признаніе въ извѣстную внѣшнюю форму — *recognizione*, 2) вносить арендную плату, сборъ при отчужденіи—*laudatio*, и всѣ другіе платежи, наложенные на участокъ. Взамѣнъ онъ получаетъ право полного распоряженія нанятой недвижимостью по всевозможнымъ сдѣлкамъ — *между живыми и на случай смерти*, право отчужденія, для своихъ потомковъ право наслѣдованія по закону и завѣщанію, право залога <sup>3)</sup>. Словомъ, во всѣхъ сношеніяхъ съ третьими лицами ливеллярій вполне замѣняетъ полного собственника земли.—Существуетъ, однако, одно существенно важное въ экономическомъ смыслѣ ограниченіе это свободы распоряженія ливеллярія,—ограниченіе, существующее, какъ мы знаемъ, и въ

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 459 sqq §§ 242, 243; t. II—p. 394, C. CI.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—op. cit.—t. I—p. 456 § 238, p. 549 § 365; t. II — pp. 394—5, CII, CVIII. П. VII контракта въ приложеніи XXII возлагаетъ всѣ расходы, какой-бы величины они ни были, на съемщика.

<sup>3)</sup> *Codice civile*—art. 1562; *Maltini*—op. cit.—p. 62; *Cesare*—op. cit.—pp. 60, 62 sq; *Jacini*—Prop. fond.—p. 131; *Fulci*—op. cit.—p. 32 sqq; приложение XXI—п. II, приложение XXII—п. II.

Португаліи. Съемщику безусловно воспрещенъ *вторичный наемъ* своего участка (*subenfiteusi*) <sup>1)</sup>. Благодаря этому категорично выраженному правилу, для Италіи не существуетъ опасности въ появленіи губительнѣйшаго соціального паразита—арендатора-откупщика (*middlemen*). При обилии безземельныхъ пролетаріевъ въ этой странѣ образованіе такого класса не подлежало-бы сомнѣнію со всѣми его послѣдствіями, еслибы ни эта предусмотрительность закона.

а) *Recognizione*.—На обязанности ливеллярія (помимо платежей) лежитъ — давать періодически формальное признаніе правъ собственника (*recognizione*). Это правило, очевидно, имѣетъ своимъ основаніемъ при вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи однимъ и тѣмъ-же участкомъ земли возможность забвенія этихъ правъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ и возникновенія процессовъ о принадлежности послѣднихъ между наслѣдниками первоначальныхъ контрагентовъ. — Обычай этотъ едвали представлялъ особенность Италіи. Мы видѣли его въ Бретани <sup>2)</sup>, а до 1868 г. онъ существовалъ и въ Португаліи. Но въ Италіи онъ существуетъ понынѣ и имѣетъ санкцію закона. тогда какъ въ послѣдней странѣ онъ не практикуется болѣе, а французское законодательство его игнорируетъ. — Съемщикъ обязанъ періодически доставлять собственнику составленный на свои средства формальный актъ, которымъ послѣдній признается имѣющимъ *dominium directum* на землю перваго и въ которомъ заключается болѣе подробное описаніе состава фермы и ея современнаго состоянія. Обязанность эта лежитъ на ливелляріи во всякомъ случаѣ,—даже, если она не оговорена специально въ контрактѣ. — Повидимому, частный собственникъ прежде могъ требовать такого «признанія» (*recognizione*) во всякое время по желанію <sup>3)</sup> и взымалъ при этомъ извѣстный платежъ,

---

<sup>1)</sup> *Codice civile*—art. 1562.—Срав. *Fulci*—loc. cit.

<sup>2)</sup> См. выше гл. II—стр. 86 (*lettres recognitoires*).

<sup>3)</sup> У *Poggi* не встрѣчается никакого указанія на то, чтобы въ данномъ случаѣ существовало какое нибудь опредѣленіе періода времени, протекавшаго между двумя *recognizioni*.

подарокъ (какъ въ приложеніи XXI—фунтъ бѣлаго воска), и только для съемщиковъ казенныхъ и проч. земель существовалъ опредѣленный срокъ — 29 лѣтъ. *Codice civile* 1865 г. внесъ существенное облегченіе для частно-владѣльческихъ ливелляріевъ по этому вопросу. Статья 1563 установила для нихъ тотъ-же двадцати-девятилѣтній срокъ и запретила всякіе поборы въ этомъ случаѣ. Устанавливая опредѣленный срокъ и срокъ довольно долгій, законодательство регулировало и облегчило тѣ расходы, съ которыми необходимо связано «признаніе права» для ливеллярія и которые должны были ложиться бременемъ на ихъ бюджетъ при произвольномъ учащеніи требованія этой формальности, помимо даже указанныхъ «подарковъ» <sup>1)</sup>.

б) *Арендная плата* (Canone). — Арендная плата опредѣляется обыкновенно точно въ количествѣ и качествѣ орудія платежа. Если въ контрактѣ величина платы не установлена, то она устанавливается на основаніи мѣстныхъ обычаевъ <sup>2)</sup>. — Въ противность мнѣнію *E. de Laveleye* <sup>3)</sup> и *Garsonnet* <sup>4)</sup>, взимается она не только натурой, но и деньгами <sup>5)</sup>. Отъ желанія сторонъ зависитъ замѣнить первый способъ уплаты вторымъ и наоборотъ <sup>6)</sup>. Въ первомъ случаѣ канонъ выражается въ извѣстной условленной суммѣ продуктовъ пропорціонально величинѣ и производительности участка <sup>7)</sup> или въ видѣ *части* урожая <sup>8)</sup> (половничество). — *Fulci* <sup>9)</sup> полагаетъ, что собственникъ

<sup>1)</sup> Приложение XXI—п. VII, приложение XXII—п. X; *Cod. civ*—art. 1653; *Poggi*—op. cit.—t. I—pp. 467—8 § 252, t. II—p. 394, XCVI—XCVIII; *Fulci*—op. cit.—p. 46; *Maltini*—op. cit.—pp. 78—9. — Изъ сопоставленія *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 205 § 379 и t. II—p. 394, XCVIII можно заключить, что на земляхъ казны, церковей и проч. *recognizione* совпадаетъ съ тѣми ревизіями чисто хозяйственного характера, о которыхъ мы говорили нѣсколько выше.

<sup>2)</sup> *Cesare*—op. cit.—p. 47.

<sup>3)</sup> Op. cit.—p. 74.

<sup>4)</sup> Op. cit.—p. 584.

<sup>5)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—p. 396, CXI; *Fulci*—op. cit.—p. 26.

<sup>6)</sup> *Fulci*—loc. cit.

<sup>7)</sup> *Pertile*—op. cit.—p. 299.

<sup>8)</sup> *Fulci*—op. cit.—p. 27 (17); *Jacini*—op. cit.—p. 131.

<sup>9)</sup> Loc. cit. (16).

можетъ выговаривать себѣ въ видѣ арендной платы не только тѣ продукты, которые культивируются на его участкѣ, но по соглашенію съ противной стороной—даже и посторонніе. Предположимъ, говорить онъ, что сдается въ наемъ виноградникъ и арендная плата устанавливается въ видѣ вина. Авторъ сомнѣвается, чтобы это значило, что ливеллярій обязанъ доставлять собственнику вино именно своего винограда <sup>1)</sup>.—Если канонъ вносится въ видѣ денегъ и если точно опредѣлено *достойнство* монеты, которая должна служить при уплатѣ, то при отсутствіи таковой платежъ долженъ быть произведенъ равноцѣнной по содержанію металла <sup>2)</sup>.—*Время* платежа опредѣляется, конечно, контрактомъ <sup>3)</sup>. Если условіе это тамъ пропущено, то днемъ платежа считается годовщина вступленія съемщика въ пользованіе фермой. Кромѣ этого или условленнаго срока въ другое время канонъ можетъ быть не принятъ собственникомъ отъ послѣдняго <sup>4)</sup>. При каждой просрочкѣ взимаются съ ливеллярія проценты за просроченное время; если же платежъ вносится продуктами, то цѣна ихъ—по высшимъ за послѣднее трехлѣтіе цѣнамъ <sup>5)</sup>. При *двулѣтнемъ* неплатежѣ канона участокъ поступаетъ въ распоряженіе собственника съ уплатой ему всѣхъ убытковъ и недоимокъ <sup>6)</sup>. Съемщики казенныхъ, церковныхъ и проч. земель отвѣчаютъ за исправность платежа круговой порукой, хотя-бы участки ихъ представляли совершенно самостоятельныя хозяйства <sup>7)</sup>. Это правило, крайне стѣснительное для съемщиковъ, имѣетъ, вѣроятно, свою цѣлью облегченіе администрированія такими землями.—*Мѣсто* платежа также, какъ и время, опредѣляется

<sup>1)</sup> Сравн. въ Португаліи гл. III.

<sup>2)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 522 § 328; t. II—p. 396, CXIII—CXIV.

<sup>3)</sup> Приложение XXI—п. V; приложение XXII—п. VI.

<sup>4)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 471 § 256, t. II—p. 396, CXV—CXVI.

<sup>5)</sup> *Ibid.*—t. I—pp. 470—1 § 255, t. II—pp. 396—7, CXVII.

<sup>6)</sup> Приложение XXI—п. VIII; приложение XXII—п. XI; *Pertile*—op. cit.—pp. 302—3.

<sup>7)</sup> Приложение XXI—п. V, приложение XXII—п. VI; *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 204 § 378, p. 476 § 262; t. II—p. 397, CXXII.

контрактомъ. При отсутствіи такого опредѣленія канонъ *деньгами* платится въ мѣстѣ жительства съемщика. При канонѣ *продуктами* плата получается собственникомъ на самомъ участкѣ, если продукты эти—плоды этого участка, въ противномъ случаѣ опять таки въ домѣ ливеллярія <sup>1)</sup>).

Канонъ не измѣняемъ <sup>2)</sup>). Ни собственникъ не можетъ требовать отъ ливеллярія возвышенія платежа, ни ливеллярій отъ собственника—его пониженія <sup>3)</sup>). Ни неурожай, ни какая-либо другая случайная или даже предвидѣнная потеря продуктовъ не даетъ этого права съемщику. Всякій ущербъ, всякое поврежденіе въ хозяйствѣ должны быть исправлены послѣднимъ на свой счетъ, не дѣлая никакихъ вычетовъ изъ части, принадлежащей собственнику. Даже въ томъ случаѣ, когда по какой-бы то ни было причинѣ будетъ уничтожена часть самаго состава фермы, но если при этомъ *оставшаяся* часть окажется въ состояніи производить количество продуктовъ, равноцѣнное обычной доли собственника, — даже въ этомъ случаѣ ливеллярій не можетъ требовать уменьшенія канона, хотя ему предоставляется право отказаться совсѣмъ отъ всякихъ обязательственныхъ отношеній съ собственникомъ, возвративъ принадлежащій ему участокъ. Если оставшаяся часть не будетъ обладать достаточной для этого производительностью, если погибшую часть нельзя будетъ возстановить, только тогда съемщикъ получаетъ право на скидку соотвѣтственной части канона. Наконецъ, онъ совсѣмъ освобождается отъ всякаго платежа при полной гибели всей фермы <sup>4)</sup>).—Всѣ эти постановленія однако, могутъ быть измѣняемы спеціальнымъ соглашеніемъ сторонъ, выраженнымъ въ контрактѣ <sup>5)</sup>).

<sup>1)</sup> *Fulci*—op. cit.—p. 36 (27).

<sup>2)</sup> *Jacini*—op. cit.—p. 131; *Garsonnet*—op. cit.—p. 584.

<sup>3)</sup> *Cesare*—op. cit.—p. 72 (27).

<sup>4)</sup> *Cod. civ*—artt. 1559—1560; приложение XXI—п. V; приложение XXII п. VI; *Fulci*—op. cit.—pp. 36—7.—Заключительныя фразы указанныхъ §§ контрактовъ сравн. съ редакціей art. 1560 *Cod. civ*: «*Se il fondo enfiteutico perisce interamente, l'enfiteuta a liberato dal peso dell' annua prestazione*».

<sup>5)</sup> Art. 1557 *Cod. Civ.* объявляетъ недействительными только тѣ условія контракта, которыя противорѣчатъ стт. 1562, 1563 и 1564, т. е. правиламъ о

Кромѣ канона на обязанности ливеллярія лежитъ уплата всѣхъ податей и повинностей, въ какой-бы формѣ онѣ ни накладывались на арендуемый имъ участокъ <sup>1)</sup>, если противное не оговорено въ контрактѣ (ст. 1557). Положеніе это выражено въ законѣ настолько категорично, что силы его не уничтожаетъ даже противоположное условіе въ контрактѣ. Таковое не признается судебной практикой <sup>2)</sup>.

с) *Продажа*. — Свобода отчужденія съемщикомъ своего участка, подобно безсрочности контракта, была почти окончательно утрачена до реформы Леопольда. *Livelli* были почти неотчуждаемы. Только послѣ этой реформы ливелляріи получили то право отчужденія, которое указано уже выше.

Законодательство Леопольда поставило общимъ правиломъ полную свободу ихъ вступать во всевозможныя сдѣлки «между живыми» по находящимся въ ихъ пользованіи участкамъ. На частновладѣльческихъ земляхъ въ контрактахъ могли заключаться ограниченія, но ихъ не существовало для съемщиковъ участковъ казенныхъ, церковныхъ и проч. <sup>3)</sup>. — Ливелляріи получили право отчуждать свои фермы не только въ полномъ ихъ составѣ, но и *по частямъ* <sup>4)</sup>. Это позволеніе представляетъ отличительную черту *contratto di livello* отъ аналогичныхъ обычаевъ въ другихъ странахъ. Дисгармонируя съ общимъ характеромъ итальянскаго вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей, оно заключаетъ въ себѣ для ливелляріевъ такую распоряженіи имуществомъ «между живыми» и «на случай смерти», о *re-cognizione* и о *выкупѣ*. Во всѣхъ остальныхъ вопросахъ, возникающихъ изъ отношеній между ливелляріемъ и собственникомъ, законъ дѣйствуетъ лишь за отсутствіемъ соответственныхъ указаній въ контрактѣ.

<sup>1)</sup> *Cod. civ.*—art. 1558; приложение XXII—п. XIV.—Сравн. *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 202 § 375 (4); *Fulci*—op. cit.—p. 45.—Сообщеніе *Jacini* (op. cit.—p. 131) о томъ, что налоги *по большей части* распределяются между заинтересованными сторонами пропорціонально получаемому каждой изъ нихъ доходу отъ земл., является анахронизмомъ послѣ изданія новаго кодекса.

<sup>2)</sup> *Fulci*—loc. cit.

<sup>3)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—p. 42 § 442, p. 60 sq. § 471, p. 68 § 477, p. 408, CXCVI, p. 410, CVI—CVII, p. 413, CCXXVII—e passim.

<sup>4)</sup> *Ibid.*—pp. 115—116 §§ 570—71 и проч.; приложение XXI—п. III; *Fulci*—op. cit.—p. 44 (33).

свободу въ этомъ направленіи, которой не имѣютъ ни *foreiro*, ни *beklemde-meyer*, ни *domanier*.

Но въ послѣдующихъ узаконеніяхъ системы Леопольда содержались также и извѣстныя условія, которыя должны быть соблюдаемы при пользованіи съемщикомъ его правомъ отчужденія.

1) Собственникъ сохранилъ за собой *преимущественное право покупки* продажнаго имущества ливеллярія. Послѣдній, войдя въ соглашеніе съ покупщикомъ, обязанъ былъ испросить для этой продажи разрѣшеніе у собственника съ изложеніемъ ему условій проектированной сдѣлки и ждать его согласія въ теченіи двухъ мѣсяцевъ подъ страхомъ въ противномъ случаѣ ничтожности заключенной имъ сдѣлки. Въ теченіи этихъ двухъ мѣсяцевъ собственникъ имѣлъ право не дать никакого отвѣта или выразить свое согласіе на сдѣлку. Въ этихъ случаяхъ она приводилась въ исполненіе. Но онъ могъ заявить желаніе замѣнить собой контрагента съемщика и приобрести продажное имущество на тѣхъ условіяхъ, которыя предлагалъ ему первый. Въ этомъ случаѣ сдѣлка съ покупатемъ не осуществлялась и имущество переходило въ руки собственника, соединявшаго такимъ образомъ въ однихъ рукахъ всѣ права ливеллярія съ своими. Если собственникъ отвѣчалъ по истеченіи двухъ мѣсяцевъ, что онъ не можетъ еще дать рѣшительнаго отвѣта, — сдѣлка должна была приостановиться и стороны должны были ждать окончательнаго его рѣшенія <sup>1)</sup>. — Это право преимущественной покупки было давно уничтожено лишь для съемщиковъ земель «мертвой руки» <sup>2)</sup>. — Съ другой стороны и съемщикъ пользовался аналогичнымъ правомъ преимущественной покупки правъ собственника. Въ томъ случаѣ, когда послѣдній продавалъ свои права на данный участокъ, ливеллярій этого участка имѣлъ предпочте-

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 166 §§ 323—325, pp. 244—7 §§ 439—440; t. II—pp. 417—420, Articolo I e II; *Cesare*—op. cit.—p. 62 sqq.; *Pertile* — op. cit. — p. 305; приложение XXI—п. IV.

<sup>2)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—ibid.

ніе передо всякимъ другимъ покущикомъ, если онъ былъ въ состояніи предложить одинаковыя условія <sup>1)</sup>). Слѣдуетъ, однако, предположить, что въ Италіи право это по экономическимъ мотивамъ, вѣроятно, оставалось лишь мертвой буквой. Мы увидимъ ниже, что замѣтное движеніе къ выкупу съемщиками своихъ участковъ въ собственность началось весьма недавно, — лишь со второй половины шестидесятыхъ годовъ.

2) Въ томъ случаѣ, когда собственникъ не пожелалъ воспользоваться своимъ правомъ и когда сдѣлка совершилась, покущикъ обязанъ былъ внести ему извѣстную сумму — *laudemio*. Но это — лишь частный случай платежа *laudemio*. Уплата такой суммы имѣла мѣсто при *всякой* перемѣнѣ личности съемщика по сдѣлкамъ «между живыми» по какому-бы титулу ни состоялся переходъ *livello* отъ одного лица къ другому. Отъ него была свободна ферма только тогда, когда пріобрѣтателемъ ея становился самъ собственникъ. — *Laudemio* должно было вноситься *новымъ ливелляріемъ немедленно послѣ* совершенія сдѣлки <sup>2)</sup> (подъ страхомъ пріостановки всѣхъ послѣдствій самой сдѣлки) и доставлялось въ мѣсто-жительства собственника лишь въ томъ случаѣ, если онъ жилъ въ той-же мѣстности, въ которой находился и передаваемый участокъ, въ противномъ-же случаѣ онъ самъ долженъ былъ озаботиться полученіемъ этого взноса. — Величина *laudemio* опредѣлялась по большей части *одной пятидесятой* покупной цѣны (2%), иногда возвышалась до 5%, иногда-же доходила до 25%. Въ нашемъ предпоследнемъ контрактѣ она опредѣлена четвертой частью ежегоднаго взноса арендной платы. — Въ тѣхъ случаяхъ, когда въ роли съемщиковъ находились юридическія лица и когда не предвидѣлось отчужденія *livello*, собственникъ получалъ вмѣсто *laudemio* черезъ каждые 15 лѣтъ такую-же сумму — *quindenni* <sup>3)</sup> <sup>4)</sup>.

<sup>1)</sup> *Cesare*—op. cit.—p. 49.

<sup>2)</sup> *Borsari*—op. cit.—p. 370 (371): senza in dugio e tosto.

<sup>3)</sup> *Quindennio*—пятнадцатилѣтіе.

<sup>4)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—p. 173 sqq. Artic. I e II, pp. 420—22 Artic. III e

Кодексъ 1865 г. сохранилъ полную свободу отчужденія съемщикомъ своего имущества (вопреки мнѣнію *Garsonnet*) <sup>1)</sup>, но не остановился на этомъ, а пошелъ далѣе и уничтожилъ оба описанныя ограниченія, стѣснявшія экономическую свободу уходившаго ливеллярія и непроизводительно ослаблявшія оборотный капиталъ входившаго. Изъ приведеннаго (въ примѣчаніи) текста первой половины ст. 1562—ясно, что свобода отчужденія съемщика не стѣснена теперь испрошеніемъ согласія собственника на сдѣлку и правомъ послѣдняго преимущественнаго приобрѣтенія. Вторая половина той-же статьи уничтожаетъ *laudemio* <sup>2)</sup>. По словамъ *Fulci*, итальянское законодательство съ цѣлью облегчить переходъ недвижимостей не могло оставить ни перваго, ни втораго (*diritto esorbitante*), «ограблявшаго» эти имущества при ихъ передвиженіи.—Статья 1557 объявляетъ недѣйствительными всѣ тѣ условія существующихъ контрактовъ, которыя противорѣчатъ новымъ законоположеніямъ. Такимъ образомъ съ 1865 г. обѣ выгоды собственниковъ при переходѣ ихъ земель изъ рукъ въ руки между ливелляріями не существуютъ болѣе въ Италіи. *Contratto di livello* и *aforamento* имѣютъ въ этомъ вопросѣ рѣшительное преимущество передъ всѣми видами вѣчно-наслѣдственнаго найма въ Европѣ. Подавленные въ другомъ отношеніи ливелляріи не знаютъ болѣе одного изъ тѣхъ поборовъ, которые весьма чувствительно отзываются на хозяйствѣ ихъ собратій <sup>3)</sup>.

d) *Наслѣдованіе*.—*Livelli* всегда были наслѣдственны, да-

---

IV; *Cesare*—op. cit.—pp. 76—81 cap. VII; *Borsari*—op. cit.—p. 370; *Pertile*—op. cit.—p. 305; приложение XXI—п. IV; приложение XXII—п. IV. — Сравни. *Lefort*—op. cit.—p. 381, *Laveleye*—op. cit.—75.

<sup>1)</sup> *Cod. civ*—art. 1562: «L'enfiteuta può disporre tanto del fondo enfiteutico, quanto delle sue accessioni, sia per atto tra vivi, sia per atto di ultima volontà».—Въ виду сказаннаго весьма странно встрѣтить у этого автора утверждение: «*Le preneur ne peut aliéner*» (*Histoire des locat. perpét.*—p. 584). Въ опечаткахъ этого мѣста не упомянуто.

<sup>2)</sup> *Ibid*: «Per la trasmissione del fondo enfiteutico, in qualunque modo avvenga, non è dovuta alcuna prestazione al concedente».

<sup>3)</sup> *Fulci*—op. cit.—pp. 32—33; *Maltini*—op. cit.—p. 84.

же до реформы Леопольда. Но въ то время контингентъ лицъ, имѣвшихъ право на наслѣдство послѣ съемщика, былъ нѣсколь-  
ко ограниченнѣе, чѣмъ теперь.

Имущество умершаго ливеллярія переходило по закону лишь въ *мужской* нисходящей линіи, по прекращеніи которой оно возвращалось къ собственнику, какъ вымороченное. Женщины были устранены <sup>1)</sup>. Но съемщикъ, повидимому, имѣлъ право завѣщать свое имущество по желанію даже постороннимъ <sup>2)</sup>.—Леопольдъ увеличилъ число законныхъ наслѣдниковъ *последней въ родѣ* женщиной. По прекращеніи нисходящаго мужскаго потомства ливеллярія имущество перестало считаться вымороченнымъ, если остается еще наслѣдница послѣдняго изъ мужчинъ. Она пользуется наслѣдіемъ своего предка—первоначальнаго съемщика, пожизненно, но не имѣетъ, повидимому, права передавать его своимъ наслѣдникамъ. Послѣ ея смерти имущество считается вымороченнымъ и возвращается къ собственнику <sup>3)</sup>. — Таково общее правило, соблюдаемое даже въ томъ случаѣ, если въ контрактѣ нѣтъ никакихъ указаній на порядковъ наслѣдованія <sup>4)</sup>. Но въ договорѣ могутъ быть предусмотрѣны измѣненія этого порядка, которыя и бывали обязательны въ каждомъ данномъ частномъ случаѣ <sup>5)</sup> до изданія новѣйшаго кодекса. Благодаря завѣщаніямъ и указаннымъ спеціальнымъ условіямъ контрактовъ, на практикѣ вопросъ о наслѣдованіи рѣшался весьма разнообразно. Даже тогда, когда женщина не имѣла правъ законной наслѣдницы, она нерѣдко наслѣдовала съемщику въ дѣйствительности <sup>6)</sup>. Иногда устанавливалась солидарная отвѣтственность между всѣми наслѣдниками ливеллярія. Въ другихъ случаяхъ послѣд-

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 163 § 320.

<sup>2)</sup> *Fr. Fulgineo*—op. cit.—Q. 7—§ 7: «de consuetudine ad quoscunq; haeredes, etiam extraneos, transit».

<sup>3)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—p. 164 § 321; приложение XXI—п. I; приложение XXII—п. I.

<sup>4)</sup> *Pertile*—op. cit.—p. 292.

<sup>5)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—p. 3 § 375, p. 408, CLXIX.

<sup>6)</sup> *Pertile*—op. cit.—pp. 292—3, 294—5.

ніе дѣлили участокъ и вступали въ самостоятельныя отноше- нія съ собственникомъ, хотя послѣднимъ всегда предпочитался первый способъ по весьма понятной причинѣ <sup>1)</sup>).

Извѣстная уже намъ ст. 1562 *Cod. civ.* уничтожаетъ рѣ- шительно всякую условность въ данномъ вопросѣ. Въ самыхъ категоричныхъ выраженіяхъ она даетъ съемщику полную сво- боду распоряжаться своимъ имуществомъ безо всякихъ ограни- ченій, какъ на случай смерти, такъ и по сдѣлкамъ «между жи- выми» <sup>2)</sup>). При отсутствіи завѣщанія имущество наследуется, очевидно, по общему праву, а всѣ ограниченія, которыя можно было помѣщать въ контрактѣ, согласно законодательству Лео- польда, теряютъ всякую силу <sup>3)</sup>, какъ противорѣчація основ- ному принципу статьи 1562. Въ отличіе отъ *недѣлимости* участковъ при вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи чужой зем- лей во *всѣхъ* другихъ знакомыхъ намъ случаяхъ, ферма ли- веллярія *дѣлима* по его желанію между его наслѣдниками <sup>4)</sup>, при чемъ послѣдніе могутъ нести свои обязанности совершен- но самостоятельно (на земляхъ частныхъ собственниковъ) или отвѣчать за круговой порукой (въ другихъ случаяхъ). Солидар- ность можетъ существовать, впрочемъ, и между частно-владѣльческими ливелляріями.

е) *Залогъ*. — Наконецъ, ливеллярій имѣеть право обременять свой участокъ долгами <sup>5)</sup>. — Ему было запрещено лишь устанавливать сервитуты, но право залога онъ имѣлъ и до изданія дѣйствующаго кодекса <sup>6)</sup>. Въ то время, однако, кре- дитъ его долженъ былъ ослабляться въ значительной мѣрѣ правомъ преимущественной покупки собственника. При про- дажѣ задолженнаго имущества кредиторъ никогда не могъ раз-

---

<sup>1)</sup> *Ibid.*—pp. 296—7; *Jacini*—op. cit.—p. 132.

<sup>2)</sup> L'enfiteuta può disporre.. sia per atto tra vivi, sia per atto di ultima volontà.

<sup>3)</sup> *Cod. civ.*—art. 1557.

<sup>4)</sup> *Fulci*—op. cit.—p. 43 и пр.—Сравн. *Garsonnet*—op. cit.—p. 584.

<sup>5)</sup> *Cod. civ.*—art. 1562; *Fulci*—op. cit.—p. 28.

<sup>6)</sup> *Cesare*—op. cit.—p. 60 sq.

считывать навѣрно на то, что онъ можетъ оставить его за собою. Собственникъ могъ всегда воспользоваться своимъ преимуществомъ и выплатить ему ту цѣну, на которой остановились торги, за вычетомъ, конечно, всѣхъ недоимокъ съемщика себѣ. Остатокъ могъ не покрывать долга кредитору, а собственникъ имѣлъ всегда право сдать данный участокъ снова прежнему ливеллярію. Такимъ образомъ, ничего не теряя, послѣдній имѣлъ возможность всегда не выплатить часть своихъ долговъ,—ему стѣло лишь войти въ соглашеніе съ собственникомъ.—Если-бы даже такого соглашенія не существовало, если-бы собственникъ просто *motu proprio* оставлялъ имущество за собою, не имѣя въ виду выгодъ съемщика, даже и тогда кредиторъ не могъ быть никогда увѣренъ въ томъ, что данная имъ ссуда покроется остатками, выплачиваемыми собственникомъ, такъ какъ для этого нужно было-бы знать въ точности величину недоимокъ съемщика. Наконецъ, даже приобрѣтая имущество, кредиторъ долженъ былъ въ своихъ расчетахъ всегда имѣть въ виду *laudemio*, которое онъ обязанъ былъ выплатить собственнику и которое, очевидно, поднимало покупную стоимость участка.

Такимъ образомъ, указанная соображенія должны были обратить право залога ливеллярія въ мертвую букву или во всякомъ случаѣ весьма ограничить его приложеніе. Законодательство 1865 г., уничтоживъ оба указанные стѣсненія при отчужденіи съемщикомъ своего имущества, тѣмъ самымъ открыло для послѣдняго возможность кредита. Прежде всего отпало *laudemio*; величина ссудъ можетъ, слѣдовательно, возрасти на всю сумму этого платежа. Далѣе, кредиторъ въ настоящее время не находится подъ страхомъ того, что собственникъ воспользуется преимущественнымъ правомъ покупки. Давая ливеллярію деньги подъ залогъ его правъ на ферму, онъ можетъ рассчитывать навѣрно въ случаѣ неуплаты оставить таковую за собою, войти въ соотвѣтственную сдѣлку съ собственникомъ объ уплатѣ недоимокъ неисправнаго должника и проч. Наконецъ, въ случаяхъ возвращенія участка къ соб-

ственнику, когда послѣдній уплачиваетъ бывшему съемщику стоимость сдѣланныхъ имъ улучшеній и проч., изъ этой суммы вычитаются тѣ платежи, которые должны быть внесены его кредиторами <sup>1)</sup>.— Ясно, что только теперь можно серьезно говорить о кредитѣ ливелляріевъ, тогда какъ въ теченіи цѣлаго столѣтія, со времени реформы Леопольда, онъ долженъ былъ существовать по преимуществу лишь на бумагѣ.

Таковы въ общихъ чертахъ взаимныя отношенія между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ при *теченіи contratto di livello*. Намъ остается взглянуть на ихъ окончаніе въ томъ видѣ, въ какомъ послѣднее возможно въ настоящее время.

#### § 4. — Окончаніе отношеній между сторонами при *contratto di livello*.

*Contratto di livello* кончается тогда, когда въ однихъ рукахъ—собственника или ливеллярія, соединяются всѣ тѣ права, которыя были раздѣлены между ими обоими <sup>2)</sup>. — Мы знаемъ, что въ прежнее время количество такихъ случаевъ увеличивалось правомъ преимущественной покупки перваго правъ послѣдняго и послѣдняго—правъ перваго. Въ настоящее время такого преимущества не существуетъ. Возможность соединенія указанныхъ правъ, а слѣдовательно, окончаніе *contratto di livello* (не считая возвращенія къ собственнику вымороченнаго имущества ливеллярія) сосредоточивается около трехъ случаевъ: 1) права съемщика переходятъ къ собственнику, вслѣдствіе неисполненія первымъ своихъ обязательствъ по отношенію къ послѣднему: а) при неплатежѣ арендной платы и б) при нанесеніи ущерба арендуемой фермѣ; 2) права собственника переходятъ къ съемщику при выкупѣ послѣднимъ своего канона.

<sup>1)</sup> Cod. civ.—art. 1567.

<sup>2)</sup> Roggi—op. cit.—t. II—p. 207 § 208, p. 423, CCXCIV.

Существуютъ еще нѣсколько случаевъ прекращенія *livello*. Сюда относится *полное уничтоженіе фермы* по какимъ нибудь внѣшнимъ причинамъ (даже если съемщикъ самъ былъ тому виной, хотя тогда онъ выплачиваетъ собственнику убытки), по *взаимному соглашенію сторонъ, вследствие наступленія какого нибудь обстоятельства, подъ условіемъ чего сдѣлка была заключена* и проч. <sup>1)</sup>.—Эти случаи настолько съ одной стороны просты, а съ другой — исключительны, что мы можемъ оставить ихъ безъ разсмотрѣнія.

Едва ли нужно говорить о томъ, что въ *срочныхъ* эмфитевзахъ къ этимъ случаямъ окончанія отношеній присоединяется еще тотъ, который имѣетъ мѣсто въ силу *истеченія срока* контракта. При этомъ, если съемщикъ не оставитъ своей фермы, хотя-бы со стороны собственника и не было протестовъ, это обстоятельство еще не доказываетъ возобновленія отношеній <sup>2)</sup>.

1. Итакъ передъ нами *два случая возвращенія правъ ливеллярія къ собственнику*. Оба имѣютъ мѣсто при неисполненіи первымъ лежащихъ на немъ обязанностей (*risoluzione accidentale, o colposa*, или еще иначе *caducità*): а) *неплатежъ канона* и б) *нанесеніе ущерба фермѣ* <sup>3)</sup>. Стороны могутъ увеличивать въ контрактѣ количество этихъ случаевъ по взаимному соглашенію <sup>4)</sup>, но на эти спеціальныя условія слѣдуетъ смотрѣть лишь не иначе, какъ на исключенія.

а) Съемщикъ лишился своихъ правъ на ферму, если онъ не платилъ причитавшихся съ него арендныхъ денегъ въ теченіи *трехъ лѣтъ* подрядъ на земляхъ частныхъ собственниковъ и *двухъ лѣтъ* — на земляхъ казенныхъ, церковныхъ и проч. <sup>5)</sup>. Въ интересахъ первыхъ кодексъ 1865 г. ограничилъ этотъ

---

<sup>1)</sup> *Fulci*—op. cit.—pp. 48—9.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—§ 37—1°.

<sup>3)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II.—p. 263 §§ 823—4, p. 432, CCCXLIV—VI.

<sup>4)</sup> *Ibid.*

<sup>5)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. II—p. 260 § 835, p. 433, CCCLIII sqq.; *Pertile*—op. cit.—p. 303.

срокъ *два* годами безразлично для всѣхъ видовъ вѣчно-наслѣдственныхъ съемщиковъ <sup>1)</sup>).

в. Съемщикъ лишается далѣе своихъ правъ въ томъ случаѣ, если онъ наноситъ своей фермѣ ущербъ. — Мы знаемъ, что ливелляріи *обязаны* вести свое хозяйство *хорошо*, что только подъ этимъ условіемъ имъ сдается земля на вѣчныя времена. Они должны ее *migliorare e non deteriorare*—такова формула, повторяемая и всячески варьируемая и въ литературѣ, и въ контрактахъ. Мы знаемъ, что собственникъ имѣетъ право непрерывно *слѣдитъ* за точнымъ исполненіемъ этой обязанности своихъ съемщиковъ. Если послѣдняя въ дѣйствительности не исполняется и если, на оборотъ, сданная съемщику земля подвергается расхищенію, то ферма отбирается отъ виновнаго и всѣ права его возвращаются къ собственнику. — Во избѣжаніе, однако, злоупотребленій со стороны послѣдняго, такъ какъ эта мѣра легко можетъ сдѣлаться страшнымъ орудіемъ въ рукахъ правомочнаго лица противъ земледѣльцевъ, законъ ограничилъ возможность примѣненія такой репрессіи лишь крайними случаями. Для того, чтобы она могла имѣть мѣсто, необходимо, чтобы вредъ, приносимый ливелляріемъ своей фермѣ, былъ весьма силенъ (*notabile e grave*), чтобы онъ распространялся не только на плоды, на доходы фермы, но на самый ея составъ (*nella sostanza del fondo*), чтобы онъ обезцѣнивалъ ее, чтобы всѣ измѣненія, производимыя имъ, служили-бы дѣйствительнымъ ударомъ праву собственности на данный участокъ. Степень важности каждаго факта подобнаго рода опредѣляется въ каждомъ данномъ частномъ случаѣ особой экспертизой, рѣшающей вопросъ о возможности примѣненія собственникомъ права, предоставленнаго ему закономъ въ огражденіе его интересовъ <sup>2)</sup>. — Едва ли слѣдуетъ указывать на то, что степень важности вреда въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ — понятие

<sup>1)</sup> Cod. civ.—art. 1565; сравн. Fulci—op. cit.—p.55 (41).

<sup>2)</sup> Poggi—op. cit.—t. II—pp. 266—7 §§ 831—3; pp. 432—3, CCCXVIII—LI. Borsari—op. cit.—pp. 473—9—Articolo II e III. Cesare—op. cit.—p. 90. Cod. civ.—art. 1565—№ 2. Fulci—op. cit.—p. 55 sqq.

крайне растяжимое, что вопросъ о томъ, обезцѣниваетъ или не обезцѣниваетъ каждый шагъ хозяина его хозяйство, можетъ имѣть много разныхъ одновременныхъ рѣшеній. Поэтому и возможность для собственника изгнать съемщика по причинѣ наносимаго послѣднимъ вреда его землѣ, хотя по возможности и смягчена закономъ, все-таки даетъ широкій просторъ произволу. Находясь въ связи съ правомъ собственника вмѣшиваться въ хозяйство ливеллярія, эта мѣра представляется дамкловымъ мечемъ, вѣчно висящимъ надъ его головой и составляющимъ существенный тормазъ его свободной экономической дѣятельности.

Въ обоихъ этихъ случаяхъ права съемщика возвращаются къ собственнику, который снова получаетъ право полного распоряженія даннымъ участкомъ. — Что касается до вопроса о вознагражденіи имъ бывшаго съемщика за произведенныя имъ улучшенія, то онъ рѣшается, повидимому, весьма различно. Кажется, можно считать несомнѣннымъ, что вознагражденіе это *имѣетъ мѣсто* безусловно въ тѣхъ случаяхъ, когда прекращается *contratto di livello* не по винѣ съемщика, — въ тѣхъ рѣдкихъ и исключительныхъ случаяхъ, изъ которыхъ нѣкоторые перечислены въ началѣ этого §. Что-же касается только-что указанныхъ двухъ случаевъ — *risoluzione colposa*, то законъ (ст. 1566 Cod. civ.) предписываетъ тоже выдать такое вознагражденіе, но за вычетомъ всей суммы убытковъ, причиненныхъ ливелляріемъ собственнику<sup>1)</sup>. Слѣдуетъ, однако, замѣтить, что это правило относится къ числу такихъ, которые не уничтожаютъ частнаго соглашенія сторонъ въ иномъ смыслѣ. Въ дѣйствительности, въ нашихъ типичныхъ контрактахъ мы и находимъ *безусловное отсутствіе какого бы то ни было вознагражденія съемщика при окончаніи livello*<sup>2)</sup>. Въ этомъ-же направленіи высказывается и *Borsari* — авторитетный авторъ одного изъ величайшихъ трактатовъ объ эмфютевахъ<sup>3)</sup>. — Нельзя

<sup>1)</sup> Сравн. *Fulci* — op. cit. — pp. 61—2.

<sup>2)</sup> Приложение XXI — п. IX; приложение XXII — п. IX.

<sup>3)</sup> Op. cit. — p. 566 § 579.

не видѣть въ такомъ рѣшеніи вопроса еще новаго основнаго недостатка итальянской формы вѣчно-наслѣдственнаго пользованія землей. Вездѣ въ другихъ мѣстахъ съемщикъ имѣетъ *право собственности* на всѣ улучшения, произведенныя имъ въ хозяйствѣ, равно и на все, находящееся на поверхности его участка (*édifices et superficies*),—право, которое никогда не можетъ быть отъ него отчуждено безъ соотвѣтственнаго вознагражденія. Это право не гарантировано ливеллярію. Двухлѣтній неурожай, не позволившій ему внести арендную плату, признаніе путемъ экспертизы его хозяйничанье вреднымъ для фермы—разоряютъ его въ конецъ. Отъ него отбирается его участокъ и всѣ затраты поступаютъ въ пользу собственника. Такая необезпеченность земледѣльца, очевидно, должна отразиться на земледѣльческой производительности, для увеличенія которой въ силу этого потребляется лишь минимальный капиталъ.

2. Третій случай окончанія *contratto di livello*, случай, при которомъ право собственника переходитъ къ съемщику, представляется при *выкупѣ капитализированнаго канона*. Уплативъ эту сумму, ливеллярій дѣлается полнымъ собственникомъ своего участка и прекращаетъ всякія обязательственныя отношенія съ бывшимъ собственникомъ. Этимъ путемъ тенденція вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей реализуется, цѣль его достигается,—фермеръ приобрѣтаетъ землю.

До 1860 г. выкупъ былъ запрещенъ, *если дозволеніе не было специально оговорено въ контрактѣ* <sup>1)</sup>. Но въ контрактахъ, повидимому, такое условіе встрѣчалось часто <sup>2)</sup>, такъ какъ, по свидѣтельству *Jacini* <sup>3)</sup>, и въ прежнее время выкупъ практиковался весьма нерѣдко.

Положеніе вопроса о выкупѣ было, какъ видно, крайне ненормально. Естественный выходъ изъ переходнаго положе-

---

<sup>1)</sup> Cesare—op. cit.—p. 49; Borsari—op. cit.—p. 435 § 443.

<sup>2)</sup> Приложение XXI—п. X.

<sup>3)</sup> Progr. fondar.—p. 87.

нія ливеллярія существовалъ лишь въ видѣ исключенія (хотя, быть можетъ, и частаго) на условіяхъ, не установленныхъ закономъ, но бывшихъ результатомъ особаго соглашенія въ каждомъ частномъ случаѣ.—Викторъ Эмануилъ изданіемъ закона 15 Марта 1860 г. для Тосканы сдѣлалъ первый шагъ къ урегулированію этой стороны отношеній по *livello*. Этимъ закономъ впервые объявлено было *право* съемщиковъ на выкупъ снимаемой ими земли въ полную собственность путемъ капитализаціи арендной платы. Затѣмъ, 14 Января былъ изданъ общій для всего объединеннаго королевства законъ, въ силу котораго всѣ существовавшіе въ изобиліи постоянные платежи (*canoni enfiteutici, livelli, censi, decime, legati pii* и проч.), подъ какими-бы наименованіями они ни были извѣстны, могутъ быть выкупаемы плательщиками по желанію уплатой капитальнаго долга. Послѣ того до настоящаго времени появилось еще нѣсколько законоположеній въ томъ-же направленіи, разъясняющихъ и дополняющихъ детали этого основнаго всеобщаго закона 1864 г. Изъ нихъ укажемъ на законъ 28 Юля 1867 г., распространяющій дѣйствіе послѣдняго на вновь присоединенныя къ Италіи провинціи Венеціи и Мантуи <sup>1)</sup>).

Въ *Codice civile* содержится категоричное разрѣшеніе ливелляріямъ выкупать свои участки. *Fulci* полагаетъ, что свобода выкупа простирается весьма далеко,—она распространяется даже на то время, когда собственникъ предъявилъ уже въ судъ требованіе объ изгнаніи съемщика вслѣдствіе неисполненія имъ своихъ обязанностей (*devoluzione colposa*) <sup>2)</sup>. Эта свобода, въ особенности въ такое время, служила-бы, безъ сомнѣнія для послѣдняго весьма сильнымъ импульсомъ для скорѣйшаго перехода отъ его положенія къ положенію собственника, если-бы онъ могъ ею воспользоваться. Трудно предположить, чтобы могъ внести капитальную сумму тотъ, кто оказался неисправнымъ

---

<sup>1)</sup> Sulla affrancazioni od alienazioni dei canoni enfiteutici, livelli, censi ecc. — pp. 1, 17, 9, 40 ecc.

<sup>2)</sup> Op. cit. — pp. 53—4.

плательщикомъ процентовъ этой суммы въ теченіи двухъ лѣтъ подрядъ.

Въ томъ случаѣ, когда арендная плата вносится деньгами, за основаніе капитализаціи принимается величина ежегоднаго ихъ взноса. Если-же плата производится продуктами, то такимъ основаніемъ служить стоимость средней ежегодной доли ихъ, принадлежащей собственнику, устанавливаемая по средней ихъ стоимости за послѣднее десятилѣтіе <sup>1)</sup>.

Законодательство о выкупѣ дало замѣтный толчокъ окончанію отношеній между ливелляріями и собственниками. По словамъ *Jacini* <sup>2)</sup>, между 1866 и 1875 годами выкупъ практиковался особенно часто и преимущественно на земляхъ церковныхъ и разныхъ юридическихъ лицъ. Около 318 владѣній, на которыхъ господствовали *livelli*, теперь уже окончательно выкуплены съемщиками <sup>3)</sup>.—По словамъ *Inchiesta agraria*, на всемъ протяженіи сѣверной Италіи процессъ выкупа *livello* на полномъ ходу. Законъ 1864 г. имѣлъ рѣшительное вліяніе въ этомъ смыслѣ. Въ округѣ *Lomelina*, гдѣ прежде эта форма аренды практиковалась часто, она почти не существуетъ болѣе <sup>4)</sup>; то же сообщается объ округахъ *Lodi* <sup>5)</sup>, *Cremona* <sup>6)</sup>, *Pavia* <sup>7)</sup>, *Cassalmaggiore* <sup>8)</sup>, *Lecio* <sup>9)</sup>, о провинціи *Novara* <sup>10)</sup>, *Piacenza* <sup>11)</sup>, *Cuneo* и *Torino* <sup>12)</sup> и пр. и пр. Если движеніе это не будетъ задержано плохими экономическими условіями съемщиковъ, то, вѣроятно, не далеко то время, когда *livelli* не будутъ болѣе существовать и съемщики приобрѣтутъ въ пол-

<sup>1)</sup> Cod. civ.—art. 1564.

<sup>2)</sup> Frammenti dell' inchiesta agraria, Roma, 1883.—p. 135.

<sup>3)</sup> Сравн. *Atti della giunta...* Vol. VI—Fasc. I—p. 43.

<sup>4)</sup> Ibid. Vol. VI—Fasc. III—p. 72.

<sup>5)</sup> Ibid. » » p. 305.

<sup>6)</sup> Ibid. » » p. 483.

<sup>7)</sup> Ibid. » » p. 166.

<sup>8)</sup> Ibid. Vol. VI—Fasc. IV—p. 938.

<sup>9)</sup> Ibid. » » p. 357.

<sup>10)</sup> Ibid. » VIII—T. I—Fasc. 1—p. 476.

<sup>11)</sup> Ibid. » » p. 481.

<sup>12)</sup> Ibid. » » p. 471.

ную собственность всю ту землю, которой они и ихъ отцы пользовались въ теченіи послѣдняго столѣтія.

§ 5. Оцѣнка *contratto di livello* преимущественно въ итальянской литературѣ предмета.

Мы кончили изложеніе тѣхъ отношеній, которыя составляютъ сущность *livello*. Намъ остается познакомиться съ результатами этой системы, съ той оцѣнкой, которую даетъ литература ея практическому приложенію.—Здѣсь важно, очевидно, прежде всего мнѣніе самихъ итальянцевъ, но изъ иностранцевъ мы не можемъ обойти молчаніемъ отзывомъ такого знатока изслѣдуемыхъ отношеній, какъ Сисмонди. Остальными иностранными указаніями мы воспользуемся лишь въ весьма слабой степени хотя и они почерпнуты отъ мѣстныхъ авторовъ.

Одинъ изъ просвѣщеннѣйшихъ, философски образованныхъ людей «философскаго» XVIII в. великій-герцогъ тосканскій Петръ-Леопольдъ, какъ уже сказано, можетъ считаться основателемъ, творцомъ ливеллярной системы въ Италіи въ томъ видѣ, въ какомъ она насъ интересуеъ. Только со времени его реформы она получила характеръ вѣчно-наслѣдственнаго пользованія съемщикомъ чужой землей. Вводя такой новый аграрный режимъ, философъ-государь, вѣроятно, имѣлъ въ виду ввести въ эту область экономическихъ отношеній тотъ «естественный порядокъ», то «естественное» право человѣка на удовлетвореніе своихъ матеріальныхъ потребностей, которое служило исходнымъ пунктомъ мышленія того времени и которое въ сферѣ экономіи породило доктрину физиократовъ. Едва ли сближеніе это можетъ быть рискованнымъ. Ученіе объ обязанности государства въ его экономической политикѣ оказывать особое покровительство земледѣлію, ученіе о развитіи *propriété, sureté et liberté*, какъ средствъ въ этому покровительству, не могло быть чуждо этому реформатору аграрныхъ отношеній своей страны,—реформатору, тенденція котораго заключалась

въ томъ, чтобы доставить возможно большому количеству земледѣльцевъ землю и *alienabilità, disponibilità, successibilità* <sup>1)</sup> этой землей. Развѣ формулы *Dupon de Némours* и Петра-Леопольда не тождественны?

Огромныя латифундіи — частныя, казенныя, церковныя и проч. — лежавшія по большей части безъ обработки въ видѣ обширныхъ дикихъ, заброшенныхъ пространствъ, обрабатываемыя въ меньшей своей части земледѣльцами, не гарантированными въ принадлежности имъ орудій и плодовъ ихъ труда и обремененными феодальными повинностями, — таковъ былъ тотъ видъ, который представляла «деревня» Леопольду.

Первой и главной задачей его было возможное *раздѣленіе* земли между этими земледѣльцами. Мы знаемъ, что онъ не успѣлъ распространить своей реформы на земли частныхъ собственниковъ. Она коснулась лишь земель казенныхъ и юридическихъ лицъ. Раздѣливъ послѣднія на небольшіе участки, онъ раздавалъ ихъ тѣмъ, кто въ нихъ болѣе другихъ нуждался. Всѣ мѣры были приняты къ тому, чтобы устранить отъ *livelli* капиталистовъ-спекулянтовъ и распредѣлить блага гарантированнаго землевладѣнія между бѣднѣйшими. О мѣрахъ этихъ мы уже упоминали (§ 2). *Мнѣстные* жители, и именно *земледѣльцы — батраки* и *половники*, — вотъ тотъ контингентъ лицъ, которыхъ по преимуществу обращали въ ливелляріевъ <sup>2)</sup>.

По убѣжденію компетентнаго обстоятельнаго историка реформы — *Poggi*, трудами котораго намъ много пришлось воспользоваться во всемъ предъидущемъ — способъ проведенія Леопольдомъ своей идеи былъ цѣлымъ экономическимъ переворотомъ для Тосканы. Тѣ, кого коснулась новая система, изъ земледѣльческихъ пролетаріевъ обратились почти въ собственниковъ; у нихъ появились всѣ тѣ-же стимулы къ обработкѣ земли, которые свойственны послѣднимъ. Благосостояніе деревни начало быстро подниматься, такъ какъ въ ней началъ образо-

<sup>1)</sup> Право *отчужденія, распоряженія, наследованія*.

<sup>2)</sup> *Poggi* — op cit. — t. I — p. 214 §§ 396—7, pp. 220—5 §§ 408—413.

вываться классъ свободныхъ земледѣльцевъ, не знающихъ «рабской зависимости колоновъ» (*della servile dipendenza colonica*), которому была открыта возможность приобретать свои участки въ полную собственность и развивать свое хозяйство (*in coraggiare e animare la maggior possibile produzione* <sup>1)</sup>. «Однимъ словомъ, прибавляетъ авторъ, ливеллярная система въ томъ видѣ, къ которому она была введена и организована, представляетъ изъ себя наилучшее рѣшеніе задачи, какое только было предложено» <sup>2)</sup>.

Результатомъ реформы для *государства и юридическихъ лицъ*, сдававшихъ землю ливелляріямъ, было: 1) постоянство дохода съ ихъ владѣній и правильность ихъ полученія, 2) весьма существенное облегченіе, упрощеніе администрированія этими землями. Арендная плата не поднималась во времени, право собственности ихъ на землю подверглось нѣкоторому ограниченію. Но указанная выгоды имѣли огромныя преимущества и лежавшія безъ обработки пространства стали приносить доходъ <sup>3)</sup>.

Результатомъ реформы для *производительности страны* было общее поднятіе земледѣлія, развитіе промышленности, увеличеніе капиталовъ. Только образованіе класса *земледѣльцевъ-собственниковъ* могло повліять на благосостояніе Тосканы въ этомъ смыслѣ. — Расчистки дикихъ мѣстъ и земледѣльческія улучшенія получили толчекъ подъ вліяніемъ обеспеченнаго положенія земледѣльца.

Конецъ концовъ, по мнѣнію *Poggi*, ливеллярная система представляетъ одно изъ важнѣйшихъ основаній, на которыхъ воздвигался социальный прогрессъ Тосканы рукою государя-философа вмѣстѣ съ эмансипаціей крѣпостныхъ и общей реорганизаціей внутренняго управленія страной <sup>4)</sup>.

<sup>1)</sup> *Poggi*—op. cit.—t. I—pp. 227—9 §§ 417—19.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—p. 215 § 398: «in una parola il sistema livellare, tale quale esso lo aveva costituito ed organizzato si presentava spontaneamente come la soluzione più generale del problema, che si era propastato».

<sup>3)</sup> *Ibid.*—pp. 232—5 §§ 422—5.

<sup>4)</sup> *Ibid.*—p. 190 § 356, p. 329 § 420, p. 239 § 430.

Таковы въ общихъ чертахъ взгляды автора, весьма характерные для значенія введенія вѣчно-наслѣдственнаго пользованія вообще. Ихъ можно упрекнуть лишь въ томъ, что недостатки системы, на которыхъ мы имѣли случаи останавливаться и на которыя намъ придется еще указывать ниже, оставлены имъ безъ критической оцѣнки.—Едва-ли, однако, можно думать, что въ этой апологii ливеллярной системы заключаются преувеличенія. Отзывы *Poggi* не единичны.

Мнѣніе *Sismondi*, обратившаго особое вниманіе на аграрные вопросы сѣверной Италіи, достаточно извѣстны. Едва-ли нужно повторять ихъ подробно.—Безсрочныя фермы, говоритъ онъ, «доставляютъ земледѣльцамъ почти собственность (*demie propriété*) и создаютъ въ государствѣ классъ крестьянъ, столь же трудолюбивыхъ, счастливыхъ и привязанныхъ къ своей родинѣ, какъ и мелкіе собственники» <sup>1)</sup>. — Ихъ трудолюбіе, заботливость о землѣ, точное исполненіе принятыхъ на себя обязанностей не находятъ себѣ у него достаточно словъ для описанія. «Никогда не подумали они, говоритъ онъ, покинуть свои *livelli*, никогда не знали они бѣдствій нищеты: они жили всегда въ работѣ и сумѣли сохранить свою независимость» <sup>2)</sup>. «Никакая другая комбинація не могла-бы соединить лучше въ одномъ и томъ-же человѣкѣ всѣ качества собственника, наибольшее рвеніе къ обработкѣ почвъ, къ затратамъ капиталовъ наивыгоднѣйшимъ способомъ для увеличенія цѣнности земли» <sup>3)</sup>.—Ливелляріи обращаютъ въ ниву пустыни <sup>4)</sup>. И безсрочность, и низкая арендная плата—все соединялось, чтобы система доставила величайшія выгоды земледѣлю <sup>5)</sup>. Ей обязана Италія лучшими землями въ римской Кампаньи, *Nemi, Genzano, Lariccia, Castel-Gandolfo, Rocca di Papa, Fras-*

---

<sup>1)</sup> *Nouv. Principes*—t. I—p. 237.

<sup>2)</sup> *Etudes etc.*—t. I—p. 287.

<sup>3)</sup> *Nouv. Princip.*—t. I—p. 258.

<sup>4)</sup> *Ibid.*

<sup>5)</sup> *Garsonnet*—op. cit.—p. 467.

*cati* <sup>1)</sup>). — Результаты такихъ аграрныхъ отношеній бросались въ глаза каждому изслѣдователю и служили *pia desideria* для устройства въ томъ-же направленіи судьбы возможно-большаго количества земледѣльцевъ. Раздавались напр. голоса о поголовномъ обращеніи въ ливелляріевъ всѣхъ итальянскихъ половниковъ <sup>2)</sup>). — Словомъ, если-бы отъ времени до времени не прорывалась спекуляція, съумѣвшая проникнуть и въ область *livello*, не смотря на мѣры предосторожности, принятыя Леопольдомъ <sup>3)</sup>, если-бы мы не были знакомы съ недостатками ея организаціи, мы должны были-бы согласиться съ *Roggi* въ томъ, что реформа этого государя даетъ блестящее рѣшеніе аграрнаго вопроса, — настолько единодушны благопріятные, почти восторженные отзывы о ея результатахъ.

Переходя къ новѣйшимъ мнѣніямъ, мы должны констатировать нѣчто нное. — *Livelli* признаются, очевидно, и теперь, какъ и должно признаваться всегда вѣчно-наслѣдственное пользование чужой землей, такой формой аграрныхъ отношеній, при которой съемщикъ получаетъ наибольшую обезпеченность среди всѣхъ прочихъ видовъ земледѣльцевъ, исключая, конечно, собственника <sup>4)</sup>). Признается далѣе, что при заселеніи малолюдныхъ мѣстностей, при расчисткахъ дикихъ пространствъ такая форма крайне полезна, можетъ оказать существеннѣйшія выгоды обѣимъ договаривающимся сторонамъ и вполне благопріятна поднятію производительности и общественнаго благосостоянія. Когда требуется «усиленное приложеніе ручнаго труда», когда «работа обошлась-бы слишкомъ дорого», когда «ни половникъ, ни срочный фермеръ» не рѣшатся приложить труда тамъ, гдѣ имъ не придется воспользоваться его плодами въ силу отдаленности времени ихъ полученіи, — въ этихъ случаяхъ *livelli* незамѣнимы <sup>5)</sup>). — Въ послѣдующее-же

<sup>1)</sup> Ibid.—pp. 468—9.—Сравн. *Lefort*—op. cit.—p. 383.

<sup>2)</sup> *Burger*—Reise durch Ober-Italien. Wien, 1832.—II—Ss. 218—19.

<sup>3)</sup> *Sismondi*—Etudes... etc.—t. I—pp. 287—9; *Lefort*—op. cit.—pp. 383—4;

<sup>4)</sup> *Laveleye*—op. cit.—p. 75.

<sup>5)</sup> *Jacini* — Frammenti... ecc.—p. 134; *Proprietà fondaria*—p. 87; *Atti della giunta* ..—Vol. VI—Fasc. I—p. 43, Vol VI—Fasc. II—p.—357.

время, когда первоначальные контрагенты умерли, когда известная патриархальность отношений, существовавшая между ними, исчезла, когда наследники обѣихъ сторонъ начинаютъ мало по малу переставать отчетливо помнить взаимныя обязанности, — тогда возникаетъ масса споровъ, несогласій <sup>1)</sup> и наилучшимъ выходомъ является выкупъ участка съемщикомъ въ его полную собственность <sup>2)</sup>. — И это мнѣніе не стоитъ одиноко. Намъ лично удалось отчасти убѣдиться въ томъ, что оно является господствующимъ. Стѣбитъ для примѣра взглянуть на соответственныя мѣста *Inchiesta Agraria*. Въ каждой монографіи, изслѣдующей какую-нибудь часть сѣверной Италии, можно натолкнуться на выраженіе радости по поводу многочисленныхъ выкуповъ или неудовольствія по поводу малочисленныхъ выкуповъ *livelli*, которые «отягощаютъ», «обременяютъ» землю <sup>3)</sup>. — Наконецъ, та сила, съ которой начался процессъ повальныхъ выкуповъ со времени изданія законовъ Виктора Эмануила, свидѣтельствуешь о томъ, что приблизительно то-же думаетъ въ настоящее время и самъ ливеллярій.

На первый разъ это отношеніе современной Италии къ вѣчно-наслѣдственному пользованію чужой землей должно удивлять наблюдателя. Почему въ этой странѣ стараются скорѣе покончить съ той формой аренды, которая приноситъ блестящіе результаты вездѣ въ Европѣ, гдѣ она только существуетъ, которая приносила ихъ самой Италии, если вѣрить всѣмъ предшествующимъ отзывамъ? Мнѣніе почтеннаго *Jacini* о томъ, что она годится *лишь* при расчисткахъ новыхъ пространствъ и при существованіи патриархальныхъ отношений, не оправдывается фактами. И Голландія, и Португалія, и, какъ мы увидимъ изъ слѣдующей главы, Мекленбургъ-Шверинъ блестящимъ образомъ говорятъ, что такое сѣуженіе сферы при-

---

<sup>1)</sup> Въ просторѣчьи въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Италии слово *livello* сдѣлалось синонимомъ слова *seora*.

<sup>2)</sup> *Jacini*—Propri. fond.—*ibid*.

<sup>3)</sup> Напр. Vol. VI—Fasc II—p. 938, Fasc. III—pp. 305, 483 и пр. и пр.

мѣненія *livelli* и аналогичныхъ контрактовъ вполне произвольно.

И вотъ, совершенно отчетливо выступаетъ на первый планъ та характерная черта *livelli*, которая отличаетъ ихъ отъ *beklem-regt*, *aforamento* и проч. и которая должна намъ отвѣтить на нашъ вопросъ. Это—*вмѣшательство собственника въ хозяйство ливеллярія и происходящее отсюда право для первого изгнать втораго за нерадивое веденіе своей фермы. Beklemde-meyer и foreiro*—свободный хозяинъ. Онъ имѣетъ полное право свободнаго распоряженія своими дѣлами, онъ самъ является лучшимъ судьей своихъ интересовъ. Способъ хозяйничанья, выборъ культуры и пр. и пр.—его личное дѣло, до собственника не касающееся.—Въ Италиі—не то. По свидѣтельству того-же извѣстнаго автора, культура шелковицы не могла распространиться въ территоріи, занятой *livello*, такъ какъ тѣнь тутовыхъ деревьевъ препятствуетъ расширенію виноградниковъ, которые болѣе выгодны собственникамъ. Наиболѣе плодовые кусты даютъ именно виноградъ низшаго разбора. Качество приносится въ ущербъ количеству и вмѣсто развитія шелководства и выдѣлки хорошихъ винъ культивируется дешевый виноградъ исключительно, благодаря вмѣшательству собственника въ хозяйство колона <sup>1)</sup>). Въ устахъ *Jacini*, далеко не поклонника ливеллярной системы, этотъ примѣръ особенно краснорѣчивъ. Онъ проливаетъ яркій лучъ свѣта на суть интересующихъ насъ отношеній и ихъ коренной недостатокъ. *Вмѣшательство собственниковъ въ хозяйство съемщиковъ*—основной порокъ *livelli*, по убѣжденію извѣстнаго знатока этого вопроса *E. de Laveleye*, которое онъ высказалъ намъ лично и повторяетъ въ менѣе опредѣленной формѣ въ своей книгѣ <sup>2)</sup>). Недостаточная гарантія землевладѣнія при существованіи *devoluzione colposa* должна служить извѣстной задержкой въ затратахъ капиталовъ для ливелляріевъ, по сравне-

<sup>1)</sup> *Prop. fond.*—p. 133.

<sup>2)</sup> *Op. cit.*—p. 75.

нію съ ихъ голландскими и португальскими собратьями. Указанія въ хозяйствѣ, регулированіе каждаго хозяйственного шага ливеллярія, вмѣшательство, имѣющее своей единственной цѣлью увеличеніе количества продуктовъ, парализуетъ правильный ростъ самаго хозяйства.

Таковы, внѣ всякаго сомнѣнія, причины, по которымъ съ одной стороны экономическое положеніе съемщиковъ теперь далеко не представляется такимъ блестящимъ, какимъ оно казалось прежнимъ наблюдателямъ <sup>1)</sup>.—Когда рядомъ съ ними не было полныхъ мелкихъ собственниковъ, впечатлѣніе должно было получаться совсѣмъ не то, чѣмъ въ то время, когда выкупъ началъ практиковаться въ усиленныхъ размѣрахъ. Это — съ одной стороны. А съ другой, — въ этомъ-же кроется и причина усиленныхъ выкуповъ. Къ этому результату должно придти рано или поздно всякое вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей. Менѣе обезпеченные ливелляріи получили къ нему толчокъ скорѣе и рѣшительнѣе, чѣмъ *beklemde-meyers* и *foreiros*.—Разница лишь во времени.

---

<sup>1)</sup> *Leroy-Beaulieu*—Revue des deux Mondes. 15 Января 1870 г.

## ГЛАВА VI.

# Erbpacht въ Мекленбургъ-Шверинѣ.

1. Форма контракта, заключаемаго велико-герцогскимъ правительствомъ съ вѣчно-наслѣдственными съемщиками доменъ; 2) Рескриптъ 16 Ноября 1867 г., устанавливающий Erbpacht на казенныхъ земляхъ страны; 3) D-r N. Paasche—Die rechtliche und wirthschaftliche Lage des Bauernstandes in Mecklenburg-Schwerin,—Schriften des Vereins für Socialpolitik. XXIV—3, ст. VIII. Leipzig, 1883; 4) D-r W. Ruprecht—Die Erbpacht. Göttingen, 1882; 5) Balck—Domaniale Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin—B. I. Wismar etc. 1864; 6) Balck—Finanzverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin—B. I. Wismar etc. 1877; Beiträge zur Statistik Mecklenburgs.—Von Grossherz. Statistischen Bureau zu Schwerin. Schwerin. B. IV. Heft 1 и 2, 1865; 8) D-r A. v. Miaskowski—Das Erbrecht—Sehr. des Ver. für Socialpolitik. XX—1 Abth. Leipzig, 1882 и друг.

### § 1. Дореформенныя аграрныя отношенія съемщиковъ доменъ и переходъ въ Erbpacht.

Предъидущія главы были посвящены описанію вѣчно-наслѣдственнаго найма земель въ тѣхъ странахъ, гдѣ эта форма аграрныхъ отношеній является старымъ установившимся народнымъ обычаемъ. Во Франціи, Голландіи и Италіи она возникла съ незапамятныхъ временъ безо всякаго правительственнаго вмѣшательства. Если въ Португаліи она и обязана своимъ происхожденіемъ первымъ королямъ, если въ Тосканѣ она была кореннымъ образомъ реформирована Леопольдомъ, то съ тѣхъ поръ прошло уже не мало времени и ужь давно *aforamento*

и *contratto di livello* сдѣлались достояніемъ народной жизни, сдѣлались *обычнымъ* видомъ отношеній между землевладѣльцемъ и земледѣльцемъ. Въ силу этого, все предъидущее можетъ свидѣтельствовать лишь о томъ, что вѣчно-наслѣдственное пользование чужой землей доставляетъ весьма благопріятные экономическіе результаты въ томъ случаѣ, если оно входитъ въ число народныхъ обычаевъ, создается самой практикой хозяйственныхъ условій данной страны, входитъ въ народное міровоззрѣніе и господствуетъ надъ всѣми другими возможными въ данномъ случаѣ формами. Увѣренія компетентныхъ людей о выгодахъ *beklem-regt* и аналогичныхъ обычаевъ могутъ указывать лишь на это,—не болѣе. Вотъ почему въ смыслѣ практической оцѣнки ихъ нельзя не признать крайне важнымъ знакомство съ *Erbpacht* въ Мекленбургѣ-Шверинѣ, освѣщающее вопросъ съ новой стороны. *Erbpacht* не представляетъ собой стараго народнаго обычая въ этой странѣ. Реформа была введена тамъ уже въ наше время—всего 17 лѣтъ назадъ,—черезъ много лѣтъ послѣ уничтоженія крѣпостнаго права, при отсутствіи какихъ-бы то ни было остатковъ средневѣковыхъ отношеній. Наконецъ, она была проведена прежде всего на казенныхъ земляхъ. Она представляетъ поэтому особый интересъ, какъ опытъ измѣненія законодательнымъ путемъ аграрнаго строя въ извѣстномъ направленіи при *нынѣ существующихъ* экономическихъ условіяхъ. Для практическихъ цѣлей способъ веденія и результаты этого опыта имѣютъ, несомнѣнно, большую важность.

Обращаясь къ литературѣ вопроса, слѣдуетъ замѣтить, что она обработана весьма тщательно. Труды *Balck'a* и *Paasche* исчерпываютъ предметъ во всей его полнотѣ и представляютъ цѣльную картину аграрныхъ отношеній даннаго типа въ великомъ-герцогствѣ. Любезности *D-r'a Ruprecht* (въ Геттингенѣ) я обязанъ сообщеніемъ мнѣ *формы нормальнаго контракта* казны съ съемщикомъ (*Erbpachtcontract*) и *рескрипта 16-го Ноября 1867* <sup>1)</sup>, устанавлиющаго основные принципы ихъ взаимныхъ

<sup>1)</sup> Рескриптъ напечатанъ въ № 131 *Mecklenburgische Anzeigen* отъ 30-го Ноября 1867.

отношеній. Эти два документа, составляющіе законодательную основу этихъ отношеній въ данный моментъ, доставятъ намъ возможность познакомиться съ послѣдними изъ первыхъ рукъ <sup>1)</sup>.

Послѣ 30-лѣтней войны положеніе нѣмецкихъ крестьянъ было крайне печально. Непомѣрными поборами и всѣми ужасами долговременной войны они были разорены въ конецъ. Земледѣліе находилось въ упадкѣ, нищенство развивалось все болѣе и болѣе <sup>2)</sup>. Крестьяне получали подѣ обработку казенныя земли цѣною исполненія извѣстныхъ натуральныхъ или денежныхъ повинностей. Въ послѣднемъ случаѣ положеніе ихъ было нѣсколько мягче и напоминало положеніе срочныхъ фермеровъ (*Zeitpächter*). Въ началѣ прошлаго столѣтія при герцогѣ Карлѣ-Леопольдѣ возникло сильное стремленіе нѣсколько упрочить ихъ необезпеченную постановку. *Kammerpräsident Luben von Wulffen* сдѣлалъ попытку ввести въ Мекленбургъ-Шверинѣ *Erbpacht*, но она оказалась столь-же неудачною, какъ и предъидущая такая-же попытка въ Пруссіи. Крестьяне должны были прежде всего заплатить «вступныя деньги» (*Erbbestands-geld*), но это первое условіе не могло быть приведено въ исполненіе, вслѣдствіе нищеты плательщиковъ <sup>3)</sup>. Слѣдами этой попытки (отъ 1715 г.) остались только нѣсколько *Erbpacht-contract*овъ на пользованіе землями и мельницами <sup>4)</sup>. Такихъ, однако, крайне мало и тогда Шверинѣ былъ отдаленъ еще полутора столѣтіемъ отъ осуществленія въ этой странѣ мысли реформатора. Упомянутое стремленіе нѣсколько улучшить бытъ земледѣльцевъ выразилось лишь въ 1773 г. почти полнымъ

<sup>1)</sup> Для удобства я позволяю себѣ замѣнять въ этой главѣ длинный терминъ «вѣчно-наслѣдственный наемъ земель» короткимъ нѣмецкимъ *Erbpacht*. Такъ этотъ институтъ вообще и называется въ Мекленбургѣ, не имѣя никакого спеціальнаго наименованія.

<sup>2)</sup> См. напр. *Langenthal—Geschichte der teutschen Landwirthschaft*. — Buch IV—10 и 11 Zeitraum (1618—1690). Jena, 1856.

<sup>3)</sup> *Balck—Dom. Verh.*—§ 104.

<sup>4)</sup> *Ibid.* и *Balck—Finanzverh.*—§ 55.

уничтоженіемъ натуральныхъ повинностей на казенныхъ земляхъ и замѣной ихъ денежными взносами, т. е. обращеніемъ всѣхъ крестьянъ въ состояніе близкое къ фермерству.

Въ 1820 г. было отмѣнено крѣпостное право въ Мекленбургъ-Шверинѣ. Крестьяне стали лично свободны, но были еще весьма далеки отъ какого-бы то ни было обезпеченія <sup>1)</sup>.— Всѣ они обращены были въ фермеровъ на срокъ около 12 — 14 лѣтъ. *De facto* участки наследственно находились въ арендованіи однихъ и тѣхъ-же семействъ. Отъ отца контрактъ переходилъ къ сыну. Правительство дорожило этимъ, какъ нѣкоторой гарантіей благосостоянія съемщиковъ. Наслѣдникъ умершаго фермера предпочитался на казенныхъ земляхъ всякому другому конкуренту. При новомъ регулированіи участковъ мнѣнія и желанія фермеровъ принимаются въ расчетъ и т. д. Но *de jure* земледѣльцы все-таки не были обезпечены въ томъ, что плоды ихъ обработки земли будутъ всегда принадлежать имъ и ихъ семьямъ. Казна сохранила за собой право видоизмѣнять участки (Hufe), округлять ихъ, увеличивать и проч. и этому измѣненію фермеры должны были подчиняться безусловно. По истеченіи срока контракта они могли быть удаляемы безотговорочно «по произволу чиновниковъ» <sup>2)</sup> или соглашаться на болѣе тяжкія условія.— На ряду съ этимъ арендная плата вносилась фермерами довольно неисправно, благодаря ихъ разоренію войнами первой четверти текущаго вѣка. Правительство, плохо гарантированное платежами, должно было тѣмъ не менѣе дѣлать затраты на возведеніе и ремонтъ фермерскихъ построекъ <sup>3)</sup>. Управленіе доменами находилось поэтому въ крайне затруднительномъ положеніи. — По всѣмъ указаннымъ соображеніямъ мысль о новомъ введеніи *Erb-*

---

<sup>1)</sup> «... hat man sich im Domanium so wenig wie in der Ritterschaft dazu entschliessen können den Bauer für die moderne Entwicklung hochwichtigen Stand auf sichere, wirthschaftliche Basis zu stellen und ihn zum Herrn seiner Hufe zu machen» (*Paasche*—op. cit.—S. 342.

<sup>2)</sup> *Ibid.* und. sq.

<sup>3)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—S. 147.

*pacht* снова возникла съ особой силой послѣ освобожденія крестьянъ. Обеспечить крестьянство казенными землями, передать имъ послѣднія на какихъ-бы то ни было основаніяхъ въ полную собственность правительство не могло, такъ какъ земли эти служили обезпеченіемъ по государственнымъ долгамъ <sup>1)</sup>. Оставался одинъ выходъ,—сдать ихъ земледѣльцамъ въ вѣчнонаслѣдственное арендное содержаніе. *Erbpacht* гарантировало крестьянамъ навсегда пользованіе плодами ихъ трудовъ и обезпечило ихъ отъ произвола чиновниковъ. Эта форма открывала, слѣдовательно, полный просторъ улучшеніямъ въ хозяйствѣ, безбоязненной затратѣ въ земледѣліе капиталовъ и доставляла возможность легче достать эти капиталы, создавала для крестьянъ несуществовавшій прежде земледѣльческій кредитъ. — Мысль эта, дѣйствительно, стала приводиться въ исполненіе. Дѣло шло успѣшнѣе, чѣмъ сто лѣтъ назадъ, но не настолько, чтобы оказать серьезное вліяніе на благосостояніе крестьянъ. Къ этой формѣ найма земель переходили не цѣлыя села, а лишь отдѣльныя единицы и разбросанныя въ разныхъ мѣстностяхъ страны. Изъ 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub> тысячъ фермеровъ (*bäuerliche Wirthe*) казенныхъ земель къ *Erbpacht* обратились до 1833 г. 437, до 1840—593, до 1850 г.—878, до 1860—1272 <sup>2)</sup>. Въ 1866 г.—наканунѣ послѣдней реформы—наслѣдственные съемщики достигли всего скромной цифры 1376, т. е. составляли только 25% всего числа съемщиковъ доменъ <sup>3)</sup>.—Это были или изъявившіе свое желаніе на переходъ отъ фермерства къ *Erbpacht*, или новые съемщики, заступившіе мѣсто прежнихъ, сроки контрактовъ которыхъ ужь истекали, или платившіе низкую арендную плату, или тѣ, постройки которыхъ требовали дорого стбющаго ремонта, или наконецъ тѣ, семьи которыхъ нанимали съ незапамятныхъ временъ одинъ и тотъ-же участокъ и поэтому бывшіе уже давно *de facto* наслѣдствен-

---

<sup>1)</sup> *Balck--Dom. Verh.*—§ 104.

<sup>2)</sup> *Balck--Finanzverh.*—§ 52.

<sup>3)</sup> *Ibid.*

ными <sup>1)</sup>.—Условія, на которыхъ совершался этотъ переходъ, были довольно случайны и крайне разнообразны, но по большей части весьма выгодны для земледѣльцевъ. Достаточно указать на то, что оцѣнка построекъ фермы при этомъ производилась по таксѣ 1806 г.—Ясно, что правительство путемъ этой мѣры стремилось къ поднятію благосостоянія самихъ съемщиковъ,—къ тому, чтобы скорѣе уничтожить слѣды бѣдствій предъидущихъ войнъ и гораздо менѣе преслѣдовало свои финансовыя цѣли.

Но введеніе *Erbpacht*, какъ мы сейчасъ убѣдились, шло весьма туго. Къ сожалѣнію, въ источникахъ не находится указаній (которые были-бы въ данномъ случаѣ весьма цѣнны) на то, почему добровольно фермеры не переходили на *Erbpacht* въ бѣльшемъ числѣ, не смотря на то, что всѣ изслѣдователи единогласно указываютъ на хорошіе результаты такого перехода. Въ началѣ XVIII в. попытка не удалась вслѣдствіе нищеты съемщиковъ, не имѣвшихъ возможности выкупить свои постройки. Весьма возможно, что предъидущія политическія событія дѣйствовали аналогично и въ началѣ XIX в.,—парализовали успѣшный ходъ повсемѣстнаго введенія *Erbpacht*. Какъ-бы, однако, ни были препятствія, Мекленбургъ-Шверинское правительство не сходило съ своего пути и энергично преслѣдовало свою цѣль въ то время, когда подобныя-же опыты въ Пруссіи, Австріи и друг. германскихъ государствахъ уже окончились неудачей и когда *Erbpacht* въ этихъ странахъ уже не существовало болѣе.

16 ноября 1867 появился первый рескриптъ, устанавливавшій основныя положенія *обязательнаго* перехода *всѣхъ* казенныхъ фермерскихъ участковъ въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе съемщиковъ („*Allgemeine Vererbpachtung der Dominal-Bauerhufen*»). Мотивомъ къ такому рѣшительному шагу выступало прежде всего развитіе *благосостоянія послѣднихъ*, образованіе въ великомъ-герцогствѣ обезпеченнаго, экономи-

<sup>1)</sup> *Balck*—*ibid*; *Ruprecht*—*op. cit.*—148.

чески-независимаго крестьянскаго сословія<sup>1)</sup>). Нѣсколько послѣдующихъ законоположеній (14 Декабря 1867, 14 Мая 1868, 7 Октября 1868 и 2 Марта 1869 г.) дополнили пробѣлы рескрипта 16 Ноября и окончательно обосновали *Erbpacht* въ Мекленбургѣ-Шверинѣ въ томъ видѣ, въ какомъ оно существуетъ въ настоящую минуту.—По мнѣнію *Balck* <sup>2)</sup>, въ такой всеобщей мѣрѣ чувствовался недостатокъ давно, помимо общихъ соображеній, еще и потому, что прежніе контракты были черезчуръ разнообразны и этой своей чертой парализовали то благотворное дѣйствіе, которое они должны были имѣть для благосостоянія населенія. *Erbpacht* было мѣстами очень дешево, а мѣстами—дорого. Съемщики поэтому нерѣдко перепродавали свои права вслѣдъ за заключеніемъ контрактовъ, покупали новыя, дѣлали, словомъ, изъ нихъ предметъ спекуляціи. Участки часто мѣняли хозяевъ, что отражалось пагубно на земледѣліи. Земля часто теряла свое первоначальное назначеніе, переставала служить обезпеченіемъ крестьянству и дѣлалась объектомъ торговыхъ операцій. Если бывалъ аукціонъ при заключеніи новыхъ контрактовъ (на участки, бывшіе прежде въ пользованіи фермера и переходящіе въ руки вѣчно-наслѣдственнаго съемщика), то, конечно, изъ торгующихся брали перевѣсъ болѣе состоятельные и фермы не доставались на долю бѣднѣйшаго населенія, въ интересахъ котораго собственно и

---

<sup>1)</sup> Пунктъ I рескрипта: «Das den bisherigen Zeitpachtbauern an ihren Hufen einzuräumende unabänderliche Recht soll ihnen in Form der Vererbpachtung gegeben werden.

Das Wir es bei dieser Massregel jedoch auf *Schaffung eines unabhängigen Bauernstandes abgesehen haben*, so sind den Hüfnern hinsichtlich den ökonomischen und rechtlichen Disposition über ihren Besitz *alle Zugeständnisse zu machen*, welche mit der Form der Vererbpachtung verträglich sind und nicht höheren staatlichen Rückrichten oder *dem eigenen Interesse des Bauernstandes widersprechen*.

... weil es sich... um die Schaffung eines unabhängigen *Standes* handelt, und *Wir es daher nicht in die Willkür der einzelnen Hauswirthe stellen können, ob und nach Verlauf wie vieler Jahre sie etwa in das neue Verhältniss übertreten wollen... etc.*»

<sup>2)</sup> Dom. Verh.—§ 106.

учреждали Erbbracht. Съ другой-же стороны, тамъ, гдѣ арендная плата была возвышена, нерѣдко съемщики дѣлались не состоятельны, участки отъ нихъ отбирались и опять-таки поступали въ продажу. По мнѣнію автора, деморализующее вліяніе на село развитія такой подвижности правъ съемщиковъ далеко не выкупалось финансовыми выгодами казны.

Для установленія *величины участковъ* при *allgemeine Vererbbrachtung* бралось въ основаніе ихъ существующее распредѣленіе. Въ данномъ случаѣ избѣгали по возможности всякаго измѣненія ихъ протяженія и формы, такъ какъ они были раздѣлены при сдачѣ въ срочный наѣмъ сообразно хозяйственнымъ условіямъ данной мѣстности. Но въ тѣхъ мѣстахъ, гдѣ послѣднія измѣнились или были недостаточно соблюдены, тамъ происходила поправка границъ. Правительство пользовалось въ послѣдній разъ своимъ правомъ собственности на землю для регулированія участковъ въ видахъ ихъ наиболѣе цѣлесообразнаго распредѣленія. Но пользовалось крайне осторожно, только въ крайнихъ случаяхъ, когда участки совсѣмъ не удовлетворяли своему назначенію по мѣстнымъ требованіямъ <sup>1)</sup>.—Наиболѣе-же общей причиной, въ силу которой должно было трогать границы фермъ, служило въ высокой степени почтенное рѣшеніе правительства — *создать общинныя земли* для совокупнаго пользованія нѣкоторыми угодьями цѣлой группы съемщиковъ. Ясно, что каждый изъ послѣднихъ принужденъ былъ поступиться частью своей земли для образованія такого общаго участка.—Въ остальномъ фермы не были измѣняемы и поступали въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе тѣхъ самыхъ фермеровъ, въ срочномъ пользованіи (*Zeitpacht*) которыхъ онѣ находились. Съемщикамъ предоставлена была, разумѣется, возможность не принять условій, предлагаемыхъ государствомъ. Но въ этомъ случаѣ они должны были немедленно оставить участки. Имѣя въ виду *allgemeine Vererbbrachtung*, правитель-

---

<sup>1)</sup> «...nur insoweit bedeutende Mängel der bisherigen Eintheilung und dringende neue Bedürfnisse hervorgetreten waren» (*Balck—Finanzverh.—§ 57, 3*).

ство предусмотрительно оставило за собой право уничтожить свои отношенія съ срочными сѣмщиками въ случаѣ, если такая всеобщая мѣра будетъ имѣть мѣсто. Право это оговаривалось въ каждомъ контрактѣ, который былъ заключаемъ казною. Цѣлью служила въ данномъ случаѣ необходимость одновременности введенія реформы, стремленіе по возможности сократить переходное время и уменьшить связанныя съ нимъ неудобства для обѣихъ сторонъ <sup>1)</sup>. И цѣль эта была достигнута. *Allgemeine Vererbprachtung* начало приводиться въ дѣйствіе съ 1869 г. Указомъ 28 Февраля 1872 г. оно было распространено на прежнихъ *Erbrächter*. Этимъ были дарованы новые контракты на болѣе выгодныхъ для нихъ условіяхъ. 28 Февраля 1875 г., т. е. менѣе, чѣмъ черезъ шесть лѣтъ послѣ начала, реформа была уже введена окончательно; всѣ правительственныя мѣста и лица, бывшія при этомъ исполнительною властью, получили благодарность за быстрое, энергичное проведеніе въ жизнь новаго закона <sup>2)</sup>.—Цифры, съ которыми мы познакомимся нѣсколько ниже, намъ покажутъ, что благодарность эта была заслужена, что измѣненіе аграрныхъ отношеній на казенныхъ земляхъ въ Мекленбургѣ-Шверинѣ имѣло, дѣйствительно, желаемый всеобщій, рѣшительный характеръ, поскольку это было возможно для правительства сообразно съ количествомъ государственныхъ имуществъ.

## § 2. Виды вѣчно-наслѣдственныхъ сѣмщиковъ.—Нѣкоторыя статистическія данныя объ *Erbracht*.

Прежде, чѣмъ перейти къ подробному описанію экономическаго и юридическаго положенія наслѣдственныхъ сѣмщиковъ, мы должны нѣсколько остановиться на разновидностяхъ этого понятія.

<sup>1)</sup> Ibid.—1, 2, 3; Рескриптъ—п. I; *Paasche*—op. cit.—S. 345; *Ruprecht*—op. cit.—Ss. 150—151.

<sup>2)</sup> *Balck*—*Finanzv.*—§ 58; *Ruprecht*—op. cit. S. 151.

Дѣло въ томъ, что родовое понятіе *Erbpächter* распространяется на три категоріи лицъ: 1) *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ, *Bauer* —наслѣдственный съемщикъ казеннаго участка земли на основаніи закона 1867 года (этимъ видомъ мы исключительно и будемъ заниматься въ слѣдующихъ параграфахъ), 2) *Büdner* и 3) *Häusler*. —Съ этими мы познакомимся теперь же, чтобы къ нимъ болѣе потомъ не возвращаться.

Первые —*Büdner* (*Bodener*, *Brinksitzer*) появились въ серединѣ прошлаго столѣтія при герцогахъ Христіанѣ-Людвигѣ и Фридрихѣ. Въ управленіе предшественника перваго изъ нихъ —герцога Карла-Леопольда, страна была опустошена войной. Масса обнищавшихъ земледѣльцевъ бѣжала изъ разоренной родины искать себѣ средства къ существованію за границей. Многіе изъ нихъ, между прочимъ, переселились въ юго-восточную Россію и положили основаніе нашимъ поволжскимъ нѣмецкимъ колоніямъ. Послѣ прекращенія военныхъ дѣйствій оказалось поэтому множество пустыхъ, заброшенныхъ земель. Правительство Христіана-Людвига рѣшилось начать заселять ихъ. Съ этой цѣлью были нарѣзаны участки, состоящіе изъ усадебнаго мѣста и 100 □ *Ruthen* <sup>1)</sup> земли для сада. Поселенцы на этихъ участкахъ и получили названіе *Büdner*. Они получали строевой и подѣлочный лѣсъ и пастьбу для коровы съ теленкомъ, имѣли право на содержаніе нѣсколькихъ головъ мелкаго скота (свиней, овецъ) и птицы, право добывать хворостъ и вообще топливо въ казенныхъ лѣсахъ, даже разрабатывать торфяники. Всѣмъ этимъ *Büdner* пользовались безсрочно на подобіе мелкихъ собственниковъ за ежегодную, впро-

1) 1 □ *Ruthe* въ Мекленбургѣ (Ростоки) = 16×16 Fuss.

1 □ „ въ Пруссіи = 12×12 „

180 □ „ прусскихъ (12×12)=1 прусскому моргену.

120 □ „ мекленб. (16×16)=1 ганOVERскому моргену.

(Kallemburger)

1 прус. морг=<sup>5</sup>/<sub>6</sub> ганOVERскаго или=100 □ *Ruth.* мекленб.—Извѣстно, что 1 прусскій моргенъ=около <sup>1</sup>/<sub>4</sub> гект., слѣд., 100 □ *Ruth.* мекленб.=около <sup>1</sup>/<sub>4</sub> гектара=немного меньше <sup>1</sup>/<sub>4</sub> десятины, или 1 десят.—приблиз. 400 кв. *Ruth.*

чемъ, плату 4 талеровъ (=12 марокъ) или нѣсколько болѣе. Въ теченіи первыхъ двухъ льготныхъ лѣтъ плата не взималась.

Съ тѣхъ поръ положеніе *Büdner* мѣнялось нѣсколько разъ. Прежде всего начали сокращаться дарованныя имъ «поддержки». Къ началу текущаго вѣка отъ нихъ была отнята пастъба и вмѣсто *двухъ* льготныхъ лѣтъ остался лишь *одинъ* годъ. Скоро въ этомъ вопросѣ о пастъбѣ и старые *Büdner* были приравнены къ новымъ. Съ другой стороны, по закону 8 Апрѣля 1809 г. новые *Büdner* стали получать уже 200 □ Ruth (около 1/2 дес.), вмѣсто прежнихъ 100, за плату 8 талеровъ, вмѣсто четырехъ. Съ тѣхъ поръ находящаяся въ ихъ пользованіи земля увеличивалась,—они получали ее въ видѣ вѣчно-наслѣдственной или срочной аренды, но всѣ «поддержки» были совершенно уничтожены. Стали попадаться такіе фермеры, которые снимали ужь по нѣсколькѣ тысячъ □ Ruth.—Въ такой тенденціи измѣнялась ихъ судьба, пока законъ 27 Сентября 1838 г. не поставилъ ихъ въ положеніе мелкихъ *Erbpächter* безъ всякаго отличія отъ подобныхъ имъ болѣе крупныхъ. По даннымъ Balck, въ 1870 г. число *Büdnereien* простиралось до 7328 хозяйствъ, занимающихъ около 12 милл. □ Ruth., *среднее* земельное владѣніе каждаго=около 2000 □ Ruth = около 5 дес. <sup>1)</sup>; а въ 1883 г. число ихъ возросло до 7511 <sup>2)</sup>.—Слѣдуетъ замѣтить, что количество ихъ увеличивалось особенно сильно со времени начала обращенія ихъ въ вѣчно-наслѣдственныхъ съемщиковъ до *allgemeine Vererbpachtung*, какъ можно видѣть изъ свѣдѣній мекленбургскаго статистическаго бюро <sup>3)</sup>:

въ 1834 г. было	5605	<i>Büdnereien</i>	=	76,7%
» 1844	»	»	=	88,2%
» 1844	»	6451	»	=

<sup>1)</sup> Finanzverh.—§ 59. Весьма странно, что *Paasche* (S. 378) въ 1883 г. считаетъ число *Büdnereien* 7288, т. е. повторяетъ старую цифру Мекленб. стат. бюро, относящуюся къ 1865 г.

<sup>2)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 335.

<sup>3)</sup> *Beiträge*...—S. 40.

въ 1854 г. было 7042 Būdnerien = 96,3%  
 » 1864 » » 7312 » = 100%.

Реформа 1867 г. коснулась ихъ совершенно также, какъ и всѣхъ остальныхъ наслѣдственныхъ стемщиковъ, хотя въ числѣ ихъ имѣются еще *Zeitpächter*, которые не успѣли еще перейти къ новому порядку.

Въ виду того, что земельное владѣніе ихъ весьма незначительно, кромѣ земледѣлія они еще имѣютъ въ большинствѣ случаевъ разныя другія занятія. Изъ этого класса вербуются кузнецы, мельники, плотники, извощики. Ремесла и работа по найму весьма распространены между ними <sup>1)</sup>.

*Häusler* (*Carati*, *Käthner*, *Kossathen*) имѣютъ еще меньше земли, чѣмъ *Büdner*.—По словамъ *Balck*, они встрѣчались въ прежнія времена, владѣя вѣчно-наслѣдственно лишь домомъ и небольшимъ клочкомъ земли. Впослѣдствіи, они слились съ *Büdner* и въ теченіи довольно долгаго промежутка не существовали почти совсѣмъ.—Они появились снова и быстро дѣлались многочисленны послѣ изданія закона 18 Мая 1846 г. *Häusler* получалъ домъ (внося  $\frac{2}{3}$  его стоимости) съ усадьбнымъ мѣстомъ, величиной около 25 □ Ruthen, за ежегодную плату въ 28 шиллинговъ <sup>2)</sup>.—По закону 28 Января 1862 г. къ этому стали присоединять клочекъ земли, приблизительно, въ 60 □ Ruthen, такъ что всей земли у *Häusler* получалось около 85 □ Ruthen <sup>3)</sup>.—Такой величины эти участки остались и теперь; но къ нимъ иногда присоединяется еще небольшое количество земли, снимаемой *Häusler*'омъ въ наемъ на срокъ.—Въ 1868 году реформа распространилась и на этотъ классъ и *Häusler* стали отличаться отъ *Büdner* и *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ только величиной своихъ участковъ.

<sup>1)</sup> *Beiträge*...—Ss. 38—40; *Balck*—*Doman.*—§§ 115—118; *Balck*—*Finanzv.*—§ 59; *Paasche*—*op. cit.*—S. 346; *Ruprecht*—*op. cit.*—Ss. 148—9.

<sup>2)</sup> 1 марка=16 шиллингамъ; 28 шилл.=175 пфенигамъ=около 57 нарицательныхъ коп.

<sup>3)</sup> Около 500 кв. саж.

Въ сущности, и прежде, не считая деталей, различіе между этими тремя классами заключалось главнымъ образомъ въ историческомъ происхожденіи каждаго изъ нихъ, въ мотивахъ, по которымъ каждый изъ нихъ создавался и сообразно которымъ измѣнялось и количество принадлежащей каждому земли.

Если стремленіе улучшить бытъ крестьянъ, гарантировать имъ пользованіе землей было причиной образованія класса *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ, а необходимость заселить пусто-порожниа земли — причиной образованія класса *Büdner*, то *Häusler* имѣютъ также свое особое происхожденіе. Этотъ классъ состоитъ изъ земледѣльческихъ рабочихъ, не имѣющихъ ни собственной, ни арендуемой земли. Дать этимъ рабочимъ здоровыя, просторныя помѣщенія — такова была, по объясненію *Ruprecht*, цѣль закона 1846 г. Къ ней могла, безъ сомнѣнія, присоединиться и другая — размѣстить этихъ рабочихъ въ разныхъ мѣстностяхъ страны, сообразно потребностямъ крупныхъ хозяйствъ, сдѣлать ихъ осѣдлыми жителями и гарантировать землевладѣльцевъ отъ случайностей недостатка рабочихъ рукъ. Какъ-бы тамъ ни было, вѣрно одно, что не увеличеніе количества собственниковъ преслѣдовалось правительствомъ при созданіи *Häuslereien*. Поэтому не слѣдуетъ и удивляться баснословно незначительной величинѣ ихъ участковъ. Рабочихъ снабдили усадьбой и небольшимъ огородомъ, но не имѣли въ виду дѣлать изъ нихъ самостоятельныхъ хозяевъ-земледѣльцевъ. Ихъ отношенія къ казнѣ, какъ собственнику земли, были почти тождественны съ такими-же отношеніями *Büdner* и *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ. *Allgemeine Vererbpachtung*, облегчивъ и улучшивъ условія послѣднихъ двухъ классовъ, уравнивалъ съ ними и первый. — Такимъ образомъ, если ничтожность *Häuslereien* и парализуетъ всѣ тѣ выгоды, которыя соединяются съ вѣчно-наслѣдственнымъ пользованіемъ чужой землей, за то, съ другой стороны, *Häusler*, благодаря своему положенію вѣчно-наслѣдственнаго съемщика хотя-бы одной лишь усадьбы, стоитъ въ положеніи неизмѣримо лучшемъ, чѣмъ бездомный пролетарій, такой-же земледѣльческій

рабочій, не пользующійся этимъ положеніемъ: онъ имѣетъ кровь и огородъ. Вотъ, чѣмъ объясняется быстрый ростъ этого класса въ Мекленбургъ-Шверинѣ. По свѣдѣніямъ статистическаго бюро:

въ 1847 г.	численность его	равнялась	144—	5,3 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1848	»	»	»	372—13,4 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1849	»	»	»	919—33,8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1850	»	»	»	1301—47,8 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1855	»	»	»	2110—77,5 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1860	»	»	»	2288—84,1 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>
» 1864	»	»	»	2721—100 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> .

Такимъ образомъ, почти половина того количества *Häusler*, которое было черезъ 18 лѣтъ послѣ изданія закона 1846 г., числилась уже по истеченіи только *четырехъ* лѣтъ. Затѣмъ, цифра эта продолжала расти неуклонно, если и не съ прежней быстротой, достигла въ 1870 г.—3638, въ 1876 г.—4827 и въ 1883 г.—6392. Въ рукахъ этого класса находилось въ 1876 г. болѣе 300000 □ *Ruthen*, или около 750 десятинъ <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>.

Намъ остается опредѣлить размѣры той территоріи и количество тѣхъ земледѣльцевъ, на которыхъ распространилась реформа 1867 г., по скольку это возможно для насъ при недостаточности имѣющихся въ нашемъ распоряженіи цифръ. Недостаточность послѣднихъ зависитъ главнымъ образомъ отъ того, что весьма цѣнныя свѣдѣнія «*Великогерцогскаго статистическаго бюро въ Шверинѣ*» по интересующему насъ вопросу обрываются 1865 годомъ. О положеніи, въ какомъ

<sup>1)</sup> Послѣднія данныя (см. у *Balck—Finanzv.—§ 60*) также расходятся съ данными *Paasche (Anlage—Tabelle 1—п. II.—Ss. 378—9)*. Цифра для числа *Häuslereien*, показанная у *Paasche*, устарѣвшая (2653). Она относится къ 1865 г. Данныя *Balck*, имѣвшаго возможность получать ихъ изъ первыхъ рукъ, по нашему мнѣнію, заслуживаютъ предпочтенія.

<sup>2)</sup> *Balck—Dom Verh.—§ 119; Balck—Finanzverh.—§ 60; Paasche — op. cit.— Ss. 347—8; Beiträge der Statistik—loc. cit.; Ruprecht—op. cit.—S. 149.*

находятся домены *посль* проведения *allgemeine Vererbprach-*  
*tung*, къ сожалѣнiю, мы не можемъ черпать никакихъ дан-  
ныхъ изъ этого главнѣйшаго источника.

Вся сумма казенныхъ земель въ 1865 г. равнялась  
253.440.192,<sup>9</sup> □ Ruthen (=около 630000 десятинъ) и раздѣ-  
лялась слѣдующимъ образомъ:

подъ пашнями . . . . .	193.127.186, <sup>5</sup>	(=около 482000 дес.)	—около 76%
» лѣсными угодьями. . .	44.997.951, <sup>0</sup>	(=около 112000 дес.)	—около 17%
водн. постран. и неуд. зем.	15.335.055, <sup>4</sup>	(=около 36000 дес.)	—около 7%
	<hr/>		
	253.440.192, <sup>9</sup>	(=около 630000 дес.)	—около 100%

Изъ всего количества *пашень* находятся въ пользованiи  
духовенства, школъ и учреждений 8.091.371,<sup>25</sup> □ Ruthen (4%),  
вся-же остальная земля, въ количествѣ 185.035.815,<sup>25</sup> □ Ruth.  
(96%), сдается въ срочный и вѣчно-наслѣдственный наемъ  
(*Zeit- und Erbpacht*).

Въ 1865 г. это пространство земли раздѣлялось между  
этими обоими видами сѣемщиковъ такимъ образомъ:

Erbpacht—около 45 милл. □ Ruth.=24%  
Zeitpacht—около 140 » □ Ruth.=76%<sup>1)</sup>,

при чемъ въ рубрикѣ *Erbpacht* числится землевладѣнiе не  
только *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ, но и *Büdner* и *Häus-*  
*ler*. Число первыхъ не превышало 1302, а земля, находив-  
шаяся въ ихъ пользованiи, равнялась всего около 24 милл. □  
Ruthen (въ среднемъ на каждаго домохозяина около 18.000 □  
Ruth. = около 45 десятинъ)<sup>2)</sup>.—Количество *участковъ* сроч-  
ныхъ фермеровъ и *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ нѣсколько  
превышаетъ 5500<sup>3)</sup>. Слѣдовательно, исключивъ 1302 *Erb-*  
*pächter*, найдемъ, что число *Zeitpächter* равнялось приблизи-  
тельно 4200 или около 76%, что вполне соотвѣтствуетъ толь-

<sup>1)</sup> *Beiträge zur Statistik...* B. IV—Heft 1 и 2. 1865. Ss. 12—13.

<sup>2)</sup> *Ibid.*—S. 38.

<sup>3)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—S. 147; *Miaskowsky*—op. cit.—S. 285.

ко-что показанному отношенію ихъ землевладѣнія къ землевладѣнію первыхъ.

По даннымъ Міасковскаго <sup>1)</sup>, въ 1872 г., т. е. когда реформа не была еще проведена окончательно, число *Erbpächter* было уже всего 3633, т. е. составляло уже болѣе 66% всего количества хозяевъ казенныхъ участковъ. Но у *Kuprecht* находимъ извѣстіе, относящееся къ 1874 году, что, только благодаря реформѣ, въ положеніе наслѣдственныхъ пользователей обращено 3600 крестьянъ <sup>2)</sup>. Такимъ образомъ къ тому времени, когда вводимъ ее лицамъ и учрежденіямъ была объявлена благодарность за энергичный образъ дѣйствій при *allgemeine Vererbpachtung*, изъ 5500 съемщиковъ, контрагентовъ правительства, въ состояніи *Erbpächter* находились уже  $3600 + 1300 = 4900$  домохозяевъ или 89%. Такъ какъ размѣры ихъ участковъ почти не измѣнились <sup>3)</sup>, то съ достаточной степенью вѣроятности мы можемъ заключить, что землевладѣніе ихъ равнялось приблизительно 146 милл. □ Ruth. (=около 365 тысячъ десятинъ) <sup>4)</sup>.—По новѣйшимъ-же свѣдѣніямъ <sup>5)</sup>, въ 1883 г. режиму *Erbpacht* въ тѣсномъ смыслѣ подчинены уже были 5338 участковъ, т. е. 97% всего ихъ числа, а землевладѣніе ихъ должно поэтому простирается до 159 милл. □ Ruthen <sup>6)</sup> (=около 397½ тыс. дес.).—Такимъ образомъ, почти вся пахатная казенная земля, не находящаяся въ пользованіи духовенства, школъ и пр., находится въ вѣчно-наслѣдственномъ пользованіи *Büdner*, *Häusler* и *Erbpächter* въ тѣсномъ смыслѣ.

Домены составляютъ почти половину всей территоріи великаго-герцогства (43,3%) <sup>7)</sup>. Мы знаемъ, что пахатныя земли

<sup>1)</sup> Ibid.

<sup>2)</sup> Op. cit.—S. 153.

<sup>3)</sup> См. выше стр. 257 о введеніи реформы.

<sup>4)</sup> 89% отъ суммы: 140 милл. (Zeitp.)+24 милл. (Erbp.)=165 милл. □ R.

<sup>5)</sup> Staatskalender, цит. и *Paasche*—op. cit.—S. 335—графы 2+3.

<sup>6)</sup> 97% отъ 165 милл. □ Ruth.

<sup>7)</sup> Напр. Miaskowsky—op. cit.—S. 284.

составляютъ 76% домень. Слѣдовательно, область *Erbpacht* только на однихъ казенныхъ участкахъ (не считая частновладѣльческихъ и монастырскихъ) захватываетъ около 31% = около трети пространства страны и около 20000 домохозяевъ (*Erbpächter*—5338, *Büdner*—7511, *Häusler*—6392 = 19241) <sup>1)</sup>. Полагая, что хозяйство состоитъ въ среднемъ изъ 4,9 жителей <sup>2)</sup>, получимъ, что въ *Erbpacht* на доменахъ заинтересовано около 98 тысячъ душъ или, принимая население великаго-герцогства въ 577.055 душъ <sup>3)</sup>, около 18% этого числа.

Число *Erbpächter* и количество земли, снимаемой вѣчнонаслѣдственно въ странѣ, на самомъ дѣлѣ выше показаннаго, такъ какъ сюда не входятъ съемщики у частныхъ владѣльцевъ и у монастырей. Количество тѣхъ и другихъ, однако, невелико.

Не существуетъ никакихъ точныхъ данныхъ для опредѣленія величины землевладѣнія первыхъ. По приблизительному вычисленію *Paasche* <sup>4)</sup>, оно составляетъ не болѣе 14<sup>1</sup>/<sub>2</sub> милл. □ *Ruthen* (=около 36.250 дес.), т. е. не болѣе 8% всей земли, находящейся въ собственности частныхъ собственниковъ, а такъ какъ послѣдняя составляетъ около 42,3% территоріи великаго-герцогства <sup>5)</sup>, то оно не превышаетъ 3,4% этой территоріи. — Число *Erbpächter* здѣсь равняется 1424 <sup>6)</sup>, что составитъ съ ихъ семьями около 6977 душъ или около 1,2% населенія.

Наконецъ, въ трехъ монастыряхъ Мекленбургъ-Шверина (*Dobbertin, Malchow, Ribnitz*) имѣется 294 *Erbpächter* (вмѣстѣ съ *Büdner* и *Häusler*) <sup>7)</sup>, — съ семьями около 1440 жителей или 0,3 населенія. Землевладѣніе ихъ нѣсколько превышаетъ 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>

<sup>1)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 335.

<sup>2)</sup> Средняя цифра для Германской Имперіи (*Янсонъ—Срав. стат.*—т. I—стр. 89).

<sup>3)</sup> *Kolb*—Stat. der Neuzeit. 1883.—S. 1; *Hübner*—Tabellen... 1884.—S. 7.

<sup>4)</sup> Op. cit.—S. 339.

<sup>5)</sup> Напр. *Miaskowsky*—op. cit.—S. 284.

<sup>6)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 338.

<sup>7)</sup> *Ibid.*—S. 339.

милл. □ Ruthen <sup>1)</sup> (=около 13.750 дес.) и составляет около 1% территории.

Сводя вмѣстѣ всѣ приведенныя цифры, получимъ:

число <i>Erbpächter</i> на казенныхъ земляхъ	состав.	около	18%	всего населен.
»	»	»	частно-владѣл.	»
»	»	»	монастырск.	»
Землевладѣніе первыхъ		составляетъ	около	31% всей территоріи.
»	вторыхъ	»	»	3,4%
»	третьихъ	»	»	1%

Такимъ образомъ, почти 20% населенія пользуются вѣчно-наслѣдственно 35,4% территоріи великаго-герцогства. Припоминая, что сюда входятъ почти всѣ казенныя земли, что изъ частно-владѣльческихъ подчинена этому режиму лишь незначительная часть, можно отчетливо видѣть, какое огромное экономическое значеніе имѣла для Шверина реформа 1867 г. Въ этой странѣ господства крупнаго землевладѣнія <sup>2)</sup> и полнаго обезземеленія крестьянъ <sup>3)</sup> правительство пришло на помощь настоятельнѣйшей нуждѣ послѣднихъ и надѣлило на выгодныхъ (какъ мы сейчасъ увидимъ) условіяхъ земель то ихъ количество, какое оказалось ему подъ силу, сообразно съ количествомъ государственныхъ имуществъ, *относительно*, впрочемъ, не малыхъ. — Конечно, какъ показываютъ цифры, оно могло удовлетворить нуждамъ только сравнительно незначительной части населенія и потому, при всемъ огромномъ значеніи для экономическаго быта Мекленбургъ-Шверина реформы 1867 года, она не могла имѣть универсальнаго, рѣшительнаго значенія. — За то ей принадлежитъ весьма важное мѣсто въ другомъ смыслѣ. Въ качествѣ экономическаго экспери-

<sup>1)</sup> Ibid.—S. 340.

<sup>2)</sup> По свѣдѣніямъ *Viebanhn* (цитов. у *Миасковскаго*—S. 285), число крупныхъ собственниковъ великаго-герцогства равняется 656=0,1% населенія, землевладѣніе-же ихъ обнимаетъ 244 милл. □ Ruthen (*Paasche*—S. 338), или 43,3% территоріи; средній размѣръ имѣнія=372.000 □ Butten=около 930 десятинъ.

<sup>3)</sup> Срав. *Miaskowsky* — op. cit - Ss. 9 -10.

мента она должна обращать на себя особое внимание и подвергаться самому тщательному изучению.

**§ 3. Отношения между землевладельцем и земледельцем: А) при заключении контракта: а) надѣление участками, б) Erbstandsgeld, в) Kaufgeld.**

Въ послѣдующемъ мы будемъ имѣть въ виду только съемщиковъ *казенныхъ* земель и прослѣдимъ тѣ отношенія ихъ съ землевладельцемъ-государствомъ, которыя установлены были въ 1867 г. Было уже упомянуто, что условія, на которыхъ жили прежніе *Erbpächter*, были крайне разнообразны <sup>1)</sup> и не представляли той строгой системы, какая выработана была только послѣдней реформой.

а) *Надѣление участкомъ*.—*Erbpächter* получаетъ отъ правительства въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе казенный участокъ земли съ правомъ свободнаго имъ распоряженія <sup>2)</sup>. Онъ можетъ его отчуждать, заложить, оставлять въ наслѣдство <sup>3)</sup>; онъ пользуется всѣми доходами, доставляемыми этимъ участкомъ <sup>4)</sup>, съ условіемъ, однако, чтобы послѣдній не былъ обезцѣниваемъ, чтобы онъ обрабатывался и — непременно, сообразно своему назначенію <sup>5)</sup>. Всѣ ограниченія, существовавшія прежде въ правѣ распоряженія *Erbpächter* (напр. въ пользованіи лѣсными угодьями, торфяниками и проч.), уничто-

<sup>1)</sup> *Balck*—Dom. Verh.—§ 105.

<sup>2)</sup> Контрактъ—§ 8 (начало) (см. приложение XXIII).

<sup>3)</sup> Пунктъ III рескрипта... soll den Bauern... jene... ihres Standes vereinbare Freiheit in der Disposition über ihre Hufen zugestanden werden. Aus diesem Grundsatzte ergiebt sich ohne Weiteres die Zugestehung der freien Verschuldbarkeit und Veräusserlichkeit und die Befügung zur Verfügung über die Hufen auch unter den Kindern, namentlich also auch zur Bestimmung der Schöftsnachfolgers und der Abfindungen und Altentheile.

<sup>4)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 344.

<sup>5)</sup> *Balck*—Finanzv.—§ 55.

жены <sup>1)</sup>, кромѣ запрещеній раздѣлять участокъ при извѣстныхъ условіяхъ (о чемъ мы будемъ говорить ниже), пользоваться *исключительнымъ* правомъ охоты (которая объявлена свободной), большими деревьями въ лѣсу и кромѣ нѣкоторыхъ другихъ подобныхъ ограниченій, обусловливаемыхъ мѣстными особенностями фермы <sup>2)</sup>).

Величина участка не измѣнялась при *allgemeine Vererbprachtung*. Мы уже указывали на то, что въ основу респредѣленія землевладѣнія *Erbpächter* было положено предшествовавшее распредѣленіе между срочными фермерами. Крестьянинъ, переходившій изъ положенія послѣдняго въ положеніе перваго, сохранялъ свой участокъ, если «*настоятельныя* нужды общины, школы, церкви и т. п.» не требовали нѣкоторыхъ отрѣзковъ отъ арендуемыхъ имъ земель <sup>3)</sup>.— *Erbpächter* имѣеть, однако, право въ томъ случаѣ, если участокъ его превышаетъ 120 *bonitirte Scheffel* <sup>4)</sup> (=около 45 дес.), выдѣлить избытокъ земли сверхъ этой нормы въ особую ферму и передать её другому лицу. При этомъ послѣднее обязано выстроить всѣ необходимыя для самостоятельнаго веденія хозяйства постройки ни подъ какимъ видомъ не позже двухъ лѣтъ <sup>5)</sup>. Но

<sup>1)</sup> *Balck*—Finanzv.—§ 57.

<sup>2)</sup> Контрактъ §§ 8 и 2 (приложеніе XXIII).

<sup>3)</sup> Die Bauern erhalten ihre Hufen, soweit nicht das dringende Bedürfniss vorliegt zu Gemeinde, Schule, Kirchen und dergleichen Zwecken einzelne Abschnitte zu reserviren» (*Рескриптъ* II, 1).

<sup>4)</sup> Нормальный (ростокскій) шеффель заключаетъ въ себѣ 2832 куб. мекленбургскихъ дюймовъ = 38,889 метровъ. Пространство земли, на которомъ высѣвается одинъ шеффель зерна, служитъ единицей измѣренія не только нивъ, но и прочихъ угодій (*Beträge zur Statistik...* V. IV—Н. 1 и 2—Ss. 11—12). Понятно, что пространство это колеблется сообразно достоинству земли, сообразно шести *Bonitätsclassen*, на которые вся она раздѣлена въ Мекленбургѣ. Въ среднемъ 120 *bon. Scheffel* = 18.000 □ Ruth (=около 45 дес.) (*Ruprecht*—ор. cit.—148). Такое-же отношеніе принято и въ рескриптѣ (II, 1).

<sup>5)</sup> *Balck* — Finanzv. — § 57,5; Контрактъ—§ 8—*Bemerkung* (приложеніе XXIII); *Ruprecht*—ор. cit.—151—2; *Paasche*—ор. cit.—345.—*Paasche* (ibid.—примѣчаніе 2) справедливо указываетъ на ошибку D-г *Ruprecht*, думающаго, что постройки должны быть готовы черезъ два года послѣ «*фактическаго раздѣленія фермы*». При сравненіи съ *Bemerk.* § 8 контракта оказывается, что

этимъ правомъ выдѣла пользуются, по словамъ Balck <sup>1)</sup>, крайне мало. Къ сожалѣнію, авторъ не упоминаетъ о причинахъ этого явленія, что было-бы крайне интересно.

b) *Erbstandsgeld*. — При передачѣ участка въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе казна иногда получаетъ съ *Erbpächter* «вступныя деньги» — *Erbbestandsgeld* (*Ruprecht*) или *Erbstandsgeld* (*Paasche*, *Balck* и друг.). Если участокъ не превышаетъ 120 *bonitirte Scheffel*, (а въ случаѣ если эта сумма менѣе 18,000 □ *Ruthen*, то *если участокъ не превышаетъ этой площади*), то *Erbstandsgeld* не взимается. Только за излишекъ земли (сверхъ показаннаго количества) съемщикъ обязанъ заплатить одновременно *двадцати-пяти-кратную* арендную плату въ томъ размѣрѣ, въ какомъ онъ платилъ её въ 1865 г., будучи срочнымъ фермеромъ. Но контрактъ не обязываетъ его непремѣнно принять этотъ излишекъ. Если онъ не желаетъ платить «вступныя деньги», то можетъ отказаться отъ него, оставивъ себѣ безвозмездно 120 *Scheffel* или 18,000 □ *Ruthen*, если первая сумма меньше второй <sup>2)</sup>). На самомъ дѣлѣ казна выиграла крайне мало отъ введенія въ число арендныхъ условій *Erbstandsgeld*. Огромное большинство участковъ, въ силу указанной постановки платежа, приобрѣтено было съемщиками безвозмездно. По свѣдѣніямъ *Balck*, отъ передачи 70 милл. □ *Ruthen* выручено было менѣе 1 милл. талеровъ <sup>3)</sup>).

c) *Kaufgeld*. — Далѣе, *Erbpächter* долженъ внести еще нѣкоторую сумму *за постройки*. Правительство, какъ мы уже видѣли изъ словъ рескрипта, принимая *allgemeine Vererbprachtung*, имѣло въ виду не столько фискальныя цѣли, сколько поднятіе благосостоянія крестьянъ. Въ виду этого устройство крестьянскаго хозяйства ставилось на первый планъ.

---

условіе это не такъ стѣснительно для *Erbpächter*, какъ выходитъ по *Ruprecht*.

<sup>1)</sup> Finanzv.— § 57,5.

<sup>2)</sup> Рескриптъ—II, 1; *Balck*—Finanzv.—§ 57—4-5; *Ruprecht*—op. cit.—S. 151; *Paasche*—op. cit.—S. 345.

<sup>3)</sup> Loc. cit.

Мы только-что говорили, что при выдѣлѣ особой фермы изъ главнаго участка третьему лицу послѣднему ставилось не-премѣннымъ условіемъ выстроить всѣ необходимыя для хозяйства помѣщенія въ теченіи двухъ лѣтъ. Такая-же заботливость проглядываетъ и въ другихъ постановленіяхъ, цѣль которыхъ устройство фермы.

Каждый участокъ долженъ быть снабженъ постройками, инвентаремъ, сѣменами, необходимымъ скотомъ и кормомъ для него соотвѣтственно величинѣ хозяйства. Не имѣя ничего этого въ своемъ распоряженіи и не имѣя средствъ сдѣлать соотвѣтственныхъ затратъ, *Erbpächter* обязанъ *купить* все это у казны <sup>1)</sup> на льготныхъ условіяхъ, если ферма его *болѣе 70 bonit. Scheffel*. Если участокъ не превышаетъ этой площади, постройки и проч. даются ему *даромъ*. Въ противномъ случаѣ онъ выплачиваетъ за каждый (сверхъ 70) шеффель 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> страховой оцѣнки покупаемаго имущества. Очевидно, при полной фермѣ въ 120 *bonit. Scheffel* *Erbpächter* платитъ всю его стоимость <sup>2)</sup>.— Но въ такомъ случаѣ не подлежатъ оплатѣ постройки, 1) выстроенныя съемщиками на собственные средства <sup>3)</sup> (въ то время, когда они были срочными фермерами) и 2) не принимаемыя къ страховкѣ — небольшіе сарайчики, заборы, колодцы и пр. Излишнія постройки, представляющія извѣстную роскошь въ хозяйствѣ, если ихъ не хотѣлъ покупать *Erbpächter*, могли быть продаваемы на сносъ въ тѣ фермы, гдѣ въ нихъ нуждались <sup>4)</sup>. Инвентарь отдавался съемщикамъ по весьма низкой

<sup>1)</sup> *Balck*.—Dom. Verh.—§ 110.

<sup>2)</sup> Рескриптъ II, 2; *Balck*—Finanzv.—§ 57, 6; *Paasche*—op. cit.—S. 345; *Ruprecht*—op. cit.—S 152.—*Balck* и за нимъ *Paasche* утверждаютъ, что платежъ этотъ производится въ количествѣ 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> съ *половины* оцѣнки. Послѣдній (въ прим. на стр. 345) даже упрекаетъ *Ruprecht* въ томъ, что тотъ принялъ 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> съ *полной* оцѣнки. *Paasche*, очевидно, неправъ. Стоитъ лишь посмотрѣть на соотвѣтственное мѣсто рескрипта:... «für jeden bonitirten Scheffel über 70 Scheffel 2<sup>0</sup>/<sub>100</sub> der Domanal-Brandcassen-Taxe und bei 120 bonit. Scheffeln und mehr diese Taxe voll bezahlen».

<sup>3)</sup> *Balck*.—loc. cit.

<sup>4)</sup> Рескриптъ—loc. cit.

оцѣнкѣ 1806 года, сѣмена—по мѣстнымъ цѣнамъ <sup>1)</sup>).—Покупная сумма—*Kaufgeld*—не вносится въ казначейство непременно наличными деньгами, какъ и *Erbstandsgeld*. Оба платежа складываются вмѣстѣ и составляютъ одну сумму долга *Erbpächter* государству. Долгъ этотъ вписывается въ гипотечную книгу *вслѣдъ* за вписанной туда раньше *капитализированной арендной платой*. Долгъ этотъ разсрочивается изъ 5<sup>0</sup>/<sub>0</sub> годовыхъ, причемъ 1<sup>0</sup>/<sub>0</sub> предназначается въ погашеніе <sup>2)</sup>).

Въ интересахъ сѣмщиковъ *minimum* неподлежащей уплатѣ *Kaufgeld* фермы — 70 шеффелей — былъ назначенъ весьма удачно. Масса мелкихъ *Erbpächter* (имѣющихъ приблизительно до 26 дес.) получила постройки и проч. даромъ, масса среднихъ—заплатила за нихъ весьма мало. Вообще казна получила *меньше трети* оцѣночной стоимости всего переданнаго имущества;—болѣе <sup>2</sup>/<sub>3</sub> было уступлено безвозмездно <sup>3)</sup>).

Засимъ, поддержаніе постройки лежитъ на обязанности сѣмщиковъ. И за этимъ существуетъ ревностный правительственный контроль. Особенное вниманіе обращается на жилыя помѣщенія. Особенно въ послѣднее десятилѣтіе начали обращать усиленное вниманіе на санитарное и пожарное ихъ положеніе. Надзоръ чиновниковъ даетъ себя чувствовать во всѣхъ мелочахъ <sup>4)</sup>).— Эта система опеки, принесшая, очевидно, большую пользу тѣмъ счастливымъ, которымъ удалось попасть въ число вѣчно-наслѣдственныхъ сѣмщиковъ, производитъ, однако, весьма странное впечатлѣніе среди европейскихъ порядковъ вообще. Она находится впрочемъ въ полной гармоніи со всѣмъ строемъ государственной жизни страны, получившей въ 1849 г. конституціонныя формы правленія, лишившейся ихъ въ 1850 г. и пребывающей при прежнемъ режимѣ въ видѣ *zerrissene patrimonial-standische Privilegien-Staat* <sup>5)</sup>).

<sup>1)</sup> Ibid.

<sup>2)</sup> Контрактъ—§ 6 (приложеніе XXIII).—Сравн. *Paasche*—op. cit.—S. 346; *Ruprecht*—op. cit.—S. 152.

<sup>3)</sup> Менѣе 2 милл. талер. изъ 6,3 милл.—*Balck*—Finanzv.—§ 57,6.

<sup>4)</sup> Ibid.—§ 55.

<sup>5)</sup> *Grossherzogthümer Mecklenburg*—статья *Wiggers* въ *Bluntschli* und

Наконецъ, послѣ того, когда всѣ эти предварительныя операціи исполнены, Erbbrächter вводится во владѣніе своимъ участкомъ. Съ момента подписанія контракта всѣ убытки на этомъ участкѣ падаютъ уже на сьемщика и казна не отвѣчаетъ болѣе ни за что. Часть страховой суммы, впрочемъ, выдается первому, если пожаръ совершился *послѣ* этого момента, но до принятія фермы <sup>1)</sup>).

Сказаннымъ исчерпываются въ общихъ чертахъ условія, на которыхъ заключается *Vererbrachtung* и при которыхъ *возникаютъ* отношенія между казной и сьемщиками.—Переходимъ теперь къ знакомству съ положеніемъ, въ какомъ находится послѣдній *по* заключеніи договора.

**§ 4. Продолженіе. В) Послѣ заключенія контракта:**  
**a) арендная плата (Canon); b) laudemium; c) другіе платежи; d) неизмѣняемость величины участковъ; e) наслѣдованіе; f) залогъ.**

a) *Арендная плата (Canon)*. — До реформы 1867 года *арендную плату* принято было выражать въ извѣстномъ количествѣ зерна—ржи. Платежъ, установленный въ опредѣленной, неизмѣняемой суммѣ денегъ, признавался невыгоднымъ для казны <sup>2)</sup>. Государство не получало-бы никакой выгоды отъ возрастающей производительности земледѣлія. Вотъ почему казалось предпочтительнѣе взимать съ сьемщиковъ опредѣленную долю урожая, что устраняло возможность указанной потери. Но съ другой стороны, плата натурой, очевидно, была крайне неудобна. Въ рукахъ казны въ опредѣленные періоды скоплялась-бы масса продуктовъ; реализація дохода была-бы

---

*Brater's Staatswörterbuch* — В. VI—564.—„Средневѣковыя государственныя формы“ служатъ отличительной чертой обоихъ Мекленбургговъ.—*Hübner's—Geogr. stat. Tabellen*. 1884.—7.

<sup>1)</sup> *Контрактъ*—§ 4 (приложеніе XXIII).

<sup>2)</sup> *Balck—Dom*. V.—§ 108.

затруднительна. Поэтому избрана была средняя (смѣшанная) система. Арендная плата *устанавливалась* въ зернѣ, а *выплачивалась* деньгами по опредѣленной цѣнѣ зерна. Для этого опредѣленія специально существовали особые агенты (*Kornmakler* въ Шверинѣ, Висмарѣ, Ростокѣ, Бойценбургѣ и Грабовѣ), назначеніе которыхъ заключалось въ томъ, чтобы слѣдить за колебаніемъ цѣнъ на хлѣбъ и періодически (ежегодно черезъ 8 дней послѣ продажъ на св. Мартина или Антонія) доставлять свои свѣдѣнія для публикаціи въ официальномъ листкѣ. Черезъ каждыя 20—30 *лѣтъ* составлялся средній выводъ этихъ цѣнъ для каждаго района отдѣльно и сообразно этому выводу регулировалась арендная плата (т. е. ея денежное выраженіе), не менѣе, однако, 1 талера за шеффель. Выкупъ послѣдней по капитализаціи допускался лишь въ видѣ рѣдкаго исключенія <sup>1)</sup>.

Такимъ порядкомъ вносилась эта плата (*canon*) прежними съемщиками. Указомъ 28 Февраля 1872 г. имъ дозволено было перейти къ тому способу уплаты, который принять при *allgemeine Vererbpachtung* для новыхъ. Но къ 1877 году, по свѣдѣніямъ *Balck*, такихъ переходовъ было не болѣе сотни <sup>2)</sup>. Приходится опять пожалѣть о томъ, что причины этого явленія достаточно не разъяснены. Они пролили-бы свѣтъ на сравнительную выгодность обоихъ порядковъ уплаты—описаннаго и слѣдующаго—на основаніи мнѣнія самихъ съемщиковъ.

При разработкѣ новаго закона объ *allgemeine Vererbpachtung* такой способъ взиманія канона былъ признанъ неудобнымъ. Съ одной стороны, онъ подрывалъ весьма чувствительно долгосрочный кредитъ съемщиковъ. Платежи ихъ не представляли изъ себя величины постоянной. Они періодически измѣнялись и кредиторъ не имѣлъ возможности рассчитать, до какой суммы они возвысятся при новой переоцѣнкѣ и какое количество доходовъ съемщиковъ останется для обезпеченія

---

<sup>1)</sup> Loc. cit.; *Beiträge der Statistik*...—B. IV—H. 1 и 2—S. 38.

<sup>2)</sup> Finanzverh.—§ 58; *Paasche*—op. cit.—S. 346.

его долга. Съ другой—при такой системѣ прибыль съемщика была вполнѣ дѣломъ случая. При рядѣ урожайныхъ годовъ съ дешевыми цѣнами на хлѣбъ послѣ ряда менѣе урожайныхъ съ цѣнами высокими *Erbpächter* могъ легко разориться или, по меньшей мѣрѣ, извлечь изъ своихъ урожаевъ крайне мало. При высокихъ цѣнахъ, слѣдующихъ за долговременными низкими, теряла казна, не получая въ дѣйствительности той доли урожая, какая была установлена фиктивно.

Въ силу этихъ соображеній <sup>1)</sup> было признано необходимымъ замѣнить описанный способъ уплаты—денежнымъ.—Величина канона осталась прежнею. *Erbpächter* платитъ приблизительно ту-же арендную плату, какую онъ платилъ до реформы 1867 г., будучи срочнымъ фермеромъ.—Вмѣстѣ съ тѣмъ, для облегченія приобрѣтенія имъ фермы въ собственность канонъ былъ тогда-же, при его опредѣленіи, капитализированъ изъ 4% (×25) и эта капитальная сумма записана въ гипотечную книгу въ видѣ долга государству. Съемщикъ поставленъ въ положеніе должника, выплачивающаго въ видѣ арендной платы проценты на занятую сумму <sup>2)</sup>. Но вопросъ о *выкупѣ* канона, объ уплатѣ капитальной суммы, былъ оставленъ безъ движенія до изданія закона 28 Февраля 1875, въ силу котораго съемщики получили это право и могутъ имъ воспользоваться по желанію съ однимъ лишь условіемъ: внести *всю*

---

<sup>1)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—S. 161.

<sup>2)</sup> Вотъ въ подлинникѣ относящееся сюда весьма интересное мѣсто респкрипта (II, 4): «*Um jedoch die Möglichkeit zu erhalten, eine Ablösung des Canons auf die einfachste Weise herbeizuführen, welches unter allen Umständen von Unserer oder Unserer Nachfolger in der Regierung besonderer ausdrücklich auszusprechender Entschliessung abhängig bleiben soll, und um ferner auf Rücksicht auf den oft behaupteten nachtheiligen Einfluss des Canons auf den Credit der Hufen die Bedeutung desselben für den Werth der Grundstücke ganz klar zu stellen, soll der 25-fache Betrag des Geld-Canons als mit 4% verzinsliche und — so lange nicht die gegenseitige Kündigung dieser Jntabulata für die auf Grund dieser Unserer Entschliessung zu vererbpachtenden Hufen von Uns allgemein ausgesprochen sein wird—unkündbare Forderung der Grundherrschaft in die dritte Abtheilung der Hypothekenbücher an erster Stelle eingetragen werden.*»

выкупную сумму разомъ, а не по частямъ <sup>1)</sup>). Этимъ условіемъ, конечно, значительно парализуется возможность выкупа для крестьянъ своихъ участковъ въ полную собственность. Достаточное количество денегъ едва-ли можно встрѣтить у съемщика, въ силу чего постановленіе это осталось въ значительной степени мертвой буквой.

Арендная плата вносится четыре раза въ годъ за 14 дней до истеченія каждой четверти года въ подлежащее присутственное мѣсто «на его — съемщика — счетъ и страхъ» <sup>2)</sup>).

Отсрочка уплаты или сложеніе платежей ни въ какомъ случаѣ не допускается <sup>3)</sup>. Если-бы были исключенія, то они могли-бы носить характеръ только чрезвычайной монаршей милости <sup>4)</sup>).

b) *Laudemium*. — Помимо этого регулярнаго постояннаго платежа собственникъ-казна взимаетъ (какъ во Франціи и Голландіи) еще чрезвычайный платежъ при каждой перемѣнѣ личности съемщика по сдѣлкамъ „между живыми» — *laudemium*.

Прежде всего для личной такой перемѣны (а до 1867 г., даже, при перемѣнѣ личности великаго-герцога) <sup>5)</sup> необходимо *consensu* подлежащаго вѣдомства, выражающееся въ *признаніи* новаго *Erbpächter*. По какому-бы титулу послѣдній ни вступилъ во владѣніе фермой — по куплѣ, по даренію и проч. — онъ обязанъ явиться въ мѣстное управленіе не позже *trex* мѣсяцевъ со дня приобрѣтенія имъ правъ на ферму <sup>6)</sup>. За это признаніе вносится извѣстная сумма — *laudemium* — въ количествѣ

<sup>1)</sup> *Ruprecht* — op. cit. — S. 152; *Balck* — Finanzv. — § 57, 8—9; *Paasche* — op. cit. — S. 346. — Сравни. *Контрактъ* — § 5 (приложеніе XXIII). — Послѣдняя фраза этого § („...bis etwa Wir... die Kündbarkeit solcher Kapitalien allgemein aussprechen und regeln sollten»), какъ и послѣдняя фраза приведенной тирады рескрипта являются анахронизмами послѣ закона 1875 г.

<sup>2)</sup> *Контрактъ* — § 5 (приложеніе XXIII).

<sup>3)</sup> *Контрактъ* — § 7 (приложеніе XXIII); сравни. *Ruprecht* — op. cit. — S. 152.

<sup>4)</sup> *Balck* — Dom. Verh. — § 109.

<sup>5)</sup> *Balck*. — Dom. Verh. — § 107. — Въ новѣйшемъ нормальномъ контрактѣ послѣдняго условія уже нѣтъ (приложеніе XXIII) — § 12.

<sup>6)</sup> *Контрактъ* — § 12, 2 (приложеніе XXIII). Такой порядокъ имѣлъ мѣсто и до реформы 1867 г. — Сравни. *Balck* — Dom. Verh. — § 107.

2°/о покупной цѣны, если новый съемщикъ—*покупщикъ*, или 2°/о съ специально для этого составленной дешевой оцѣнки всего имущества—во всѣхъ остальныхъ случаяхъ <sup>1)</sup>).—*Laudemium* въ видѣ исключенія не взимается: 1) если приобретатель—кровный родственникъ прежняго съемщика (не дальше четвертаго колѣна включительно) и 2) если имущество послѣдняго продается для уплаты долга казнѣ <sup>2)</sup>).—Переходъ *Erbpacht* по наслѣдству не влечетъ за собой никакого платежа. Во всѣхъ этихъ случаяхъ уплачиваются по опредѣленной таксѣ лишь канцелярскія пошлины за перечисленіе <sup>3)</sup>.

При продажѣ съемщикомъ фермы казна сохраняетъ за собой право *предпочтительной покупки*. Право это сохраняется государствомъ не только для себя, но и: 1) для кровныхъ родственниковъ продавца (до четвертаго колѣна, включительно), 2) для общины, 3) даже, для отдѣльныхъ членовъ той общины, къ которой онъ принадлежитъ. При заявленіи покупщикомъ своей личности и при испрошеніи имъ признанія себя въ качествѣ *Erbpächter* подлежащее присутственное мѣсто можетъ не принять отъ него *laudemium*, не признать его для того, чтобы воспользоваться этимъ правомъ. Четырехнедѣльное молчаніе на заявленіе покупателя равносильно его утверженію <sup>4)</sup>).—Постановленіе это, однако, не имѣетъ большаго значенія въ виду того, что заключающимся въ немъ правомъ никто почти никогда не пользуется <sup>5)</sup>. Вездѣ, гдѣ существуетъ такое право, ему суждено оставаться мертвой буквой, такъ

---

<sup>1)</sup> Контрактъ—§ 12,2 (приложеніе XXIII): («...In andern Fällen tritt eine billige Veranschlagung durch Unsere Cammer ein»); *Рескриптъ*—IV; сравн. *Ruprecht*—op. cit.—S. 153.—Въ виду этихъ категоричныхъ выраженій весьма странно утвержденіе *Balck* (Dom. Verh.—§ 107 и Finanzv.—§ 55), что величина *laudemium* равняется 1°/о стоимости имущества.

<sup>2)</sup> Т. е. какъ вездѣ—когда права собственника и съемщика соединяются въ однихъ рукахъ.

<sup>3)</sup> Контрактъ—§ 12,2 (приложеніе XXIII); *Ruprecht*—op. cit.—S. 153.

<sup>4)</sup> *Рескриптъ*—V; *Контрактъ*—§ 11 (приложеніе XXIII); *Balck*—Dom. Verh.—§ 107; Finanzv.—§§ 55 и 57,10; *Ruprecht*—op. cit.—S. 153; *Paasche*—op. cit.—S. 345.

<sup>5)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—157.

какъ оно никогда не перестанетъ быть исключительной мѣрой, стѣсняющей свободу распоряженія имуществомъ.

Мы уже имѣли случаи высказываться по поводу *laudemia*. Мы коснемся того-же вопроса ниже еще разъ съ общей точки зрѣнiя. — Здѣсь же нельзя не отмѣтить того обстоятельства, что мекленбургское правительство, вводя этотъ несправедливый и обременительный платежъ въ свою широкую реформу, организованную въ дѣйствительныхъ интересахъ крестьянъ-земледѣльцевъ, имѣло въ виду предупредить излишнюю подвижность правъ на нанимаемыя фермы, частый переходъ ихъ изъ рукъ въ руки <sup>1)</sup>. Боялись, что *Erbpächter*, получивъ землю на сравнительно весьма легкихъ условiяхъ почти въ собственность, будутъ легко поддаваться искушенiю продать свои права, если за нихъ будетъ предложена хорошая цѣна. Быть можетъ, предполагали, что это разовьетъ еще больше и безъ того огромную эмиграцію изъ Мекленбурга и выгоды для себя извлечетъ только спекуляція въ той области, которая имѣетъ совсѣмъ инныя цѣли. — Полемизируя съ этимъ взглядомъ, *D-r Ruprecht*, однако, все-таки соглашается, что *laudemium*, дѣйствительно, можетъ затормозить подвижность фермъ. Кажется, уважаемый авторъ дѣлаетъ черезчуръ большую уступку своимъ противникамъ. Тамъ, гдѣ разница въ цѣнахъ покупки и продажи *Erbpacht* велика, какъ это весьма допустимо въ Мекленбургѣ вслѣдствiе выгодныхъ условiй уступки фермъ, и гдѣ этой разницей пожелаетъ воспользоваться спекуляція, тамъ 2% помѣшать быстрому переходу фермъ изъ рукъ въ руки не могутъ. Если эти 2% обременительны для мелкаго съемщика, то при малой величинѣ участка они ничто — для спекулянта, даже не обладающаго большимъ капиталомъ. — Съ другой стороны, присоединяясь къ мнѣнiю того же писателя, нельзя не признать, что болѣе или менѣе обезпеченное существованiе *Erbpächter* само по себѣ служитъ достаточной гарантiей сравнительно слабой подвижности его правъ. Едва-ли возможно предполо-

<sup>1)</sup> ( см. у *Ruprecht* — op. cit. — S. 155 свидѣтельство одного изъ приводившихъ реформу въ дѣйствiе — *Oberkirchenrath Schm.*

жить, чтобы земледѣлец предпочелъ путешествіе съ сомнительнымъ исходомъ въ Америку, хотя бы и съ извѣстной суммой денегъ въ карманѣ, спокойному, самостоятельному и сравнительно безбѣдному существованію въ положеніи вѣчно-наслѣдственнаго пользователя не совсѣмъ ужь малаго участка земли. — Такимъ образомъ, ничему не препятствуя и ни отъ чего не спасая, *laudemium* служитъ только дѣйствительнымъ обремененіемъ въ тѣхъ случаяхъ, когда почему-нибудь необходима бываетъ сдѣлка между крестьянами—купля, продажа, приданое, даръ и пр. — Наконецъ, и финансовой мѣрой *laudemium* служить никогда не можетъ, такъ какъ назначеніе его—уменьшить переходы участковъ. Цѣль *laudemium*, слѣдовательно, заключается въ томъ, чтобы сборъ этотъ былъ возможно *меньше*. Такой, такъ сказать, самопожирющей источникъ дохода не можетъ находить себѣ сколько нибудь виднаго мѣста въ государственномъ бюджетѣ. Разъ онъ его займетъ, очевидно, цѣль его не достигнута и настоятъ надобность, отбросивъ этотъ пріемъ, выискать новый <sup>1)</sup>).

с) *Другіе платежи*. — Наконецъ, чтобы закончить этотъ очеркъ всѣхъ платежей, которые несетъ *Erbpachter*, остается упомянуть о томъ, что на него одного (безъ какого-бы то ни было участія управленія) падаютъ всѣ подати и повинности государственныя, общинныя, полицейскія, церковныя и пр. и пр., какъ настоящія, такъ и могущія когда-либо имѣть мѣсто, падающія на переданный ему участокъ земли <sup>2)</sup>. — По словамъ *Paasche*, платежи эти, однако, незначительны. Крестьяне вносятъ почти исключительно лишь прямыя налоги. Общинные сборы невелики и весьма часто покрываются доходами отъ общинныхъ земель, сдаваемыхъ въ наемъ (онѣ занимаютъ 2—10% всей суммы землевладѣнія деревни). Школьный сборъ тоже не достигаетъ большой суммы, такъ какъ правительство выстроило на свой счетъ школьныя помѣщенія и отвело для со-

<sup>1)</sup> Сравн. *Ruprecht*.—ор. cit.—S. 356.

<sup>2)</sup> *Контрактъ*—§ 10 (приложеніе XXIII); *рескриптъ*—VI.

держанія учителей специально-школьные участки земель. На крестьянъ падаетъ въ сущности только обработка послѣднихъ <sup>1)</sup>.

d) *Неизмѣняемость участковъ*. — Платя все, о чемъ мы только-что говорили, *Erbpächter*, какъ мы знаемъ, имѣетъ право свободного распоряженія своей фермой съ однимъ, однако, весьма существеннымъ ограниченіемъ для участковъ *среднихъ* размѣровъ — онъ не имѣетъ права *измѣнять ея величины*. Въ такихъ границахъ, въ какихъ онъ получилъ её изъ рукъ казны, въ такихъ онъ долженъ содержать её самъ, хозяйничать на ней или передавать её съ разнымъ титуломъ другимъ лицамъ. Онъ имѣетъ право, какъ мы знаемъ, выдѣлить въ отдѣльную ферму излишекъ земли сверхъ 120 *bon. Sch.* <sup>2)</sup>, но этимъ и ограничивается его свобода въ данномъ вопросѣ. Никакихъ дальнѣйшихъ измѣненій въ составѣ фермы онъ дѣлать не можетъ. *Erbpächter* на данномъ участкѣ можетъ быть только *одно* лице <sup>3)</sup>. — Допускается лишь временное совладѣніе группы наслѣдниковъ. Эти могутъ коллективно имѣть права и нести обязанности сѣмщика одной фермы до раздѣла <sup>4)</sup>. Такой-же случай можетъ имѣть мѣсто тогда, когда имущество сѣмщика поступаетъ въ распоряженіе кредиторовъ, учредившихъ надъ нимъ конкурсное управленіе <sup>5)</sup>. — Въ этихъ исключеній ферма можетъ принадлежать въ полномъ составѣ *только одному* лицу, которое не имѣетъ права ни раздѣлить, ни увеличить её прибавленіемъ къ ней другого участка. Запрещено даже простое соединеніе двухъ фермъ для цѣлей чисто-хозяйственныхъ <sup>6)</sup>. Съ другой стороны, и государство при

<sup>1)</sup> *Op. cit.*—S. 360.

<sup>2)</sup> «... um etwa nöthige Parcellirung zu ermöglichen» (*Ruprecht*—*op. cit.*—151).

<sup>3)</sup> «Der Erbpachtbesitz kann nur *einer* Person zustehen» (*Контрактъ*—§ 12,1 (приложеніе XXIII).

<sup>4)</sup> См. *ibid.*

<sup>5)</sup> *Balck*—*Dom. Verh.*—§ 107.

<sup>6)</sup> *Контрактъ* — § 8 (приложеніе XXIII); слова рескрипта (въ п. III-мъ): «Die *erbstandsgeldfreien* (слѣд. ниже 120 *bonit. Schf.*) bilden *geschlossene*, also *untheilbare* Hufen.»—Сравни. *Paasche* — *op. cit.*—S. 344; *Ruprecht*—*op. cit.*—152; *Balck*—*Finanzv.*—§ 57,10; *Dom. Verh.*—§§ 58 и 107.

всякомъ измѣненіи участковъ съемщиковъ, измѣненіи, вызванномъ необходимостью экспроприаціи, считаетъ себя обязаннымъ входить съ послѣдними въ соглашеніе и вознаграждать ихъ вполнѣ <sup>1)</sup>. — Въ случаѣ настоятельной нужды въ раздѣленіи фермы, въ случаѣ если составъ послѣдней или форма не вполнѣ удовлетворяютъ своему назначенію, то вопросъ объ этомъ поднимается оффиціально и, послѣ изслѣдованія административнымъ путемъ рѣшается формальнымъ разграниченіемъ вновь образованныхъ участковъ изъ одного <sup>2)</sup>. — Повторяемъ, все это относится только къ участкамъ средней величины (37<sup>1/2</sup>—350 bonit. Scheff), которые, однако, составляютъ огромное большинство. На очень крупныя и очень мелкія фермы (*Büdner* и *Häusler*) правило это не распространяется <sup>3)</sup>.

Каждый отдѣльный участокъ устроенъ, или долженъ быть устроенъ такъ, чтобы онъ могъ представлять самостоятельное хозяйство, способное прокормить одну семью (*selbstständige Nahrungsstelle*) <sup>4)</sup>. Цѣль, какъ мы знаемъ, заключалась въ томъ, чтобы *образовать* въ странѣ несависимый, обезпеченный крестьянскій слой. Это—во первыхъ. Во вторыхъ, этотъ слой, въ руки котораго передавалась вся казенная земля, долженъ былъ быть защищенъ отъ разныхъ постороннихъ посягательствъ. По словамъ мѣстнаго профессора *Paasche*, «не хотѣли, чтобы то, что было создано съ столькими усиліями и не безъ большихъ пожертвованій со стороны правительства, погибло-бы вслѣдствіе спекуляціи землями со стороны каниталистовъ и крупныхъ собственниковъ» <sup>5)</sup>. — Очевидно, это послѣднее опасеніе, вполнѣ почтенное, можетъ имѣть своимъ послѣдствіемъ лишь запрещеніе *юридически соединять двѣ или нѣсколько фермъ въ однихъ рукахъ*. Что касается до запрещенія *фактическаго, хозяйственнаго* соединенія, то едва-ли оно можетъ вытекать

---

<sup>1)</sup> *Balck*.—Dom. Verh.—§ 58.

<sup>2)</sup> *Balck*.—Finanzv.—§ 107.

<sup>3)</sup> *Paasche*.—op. cit.—Ss. 359, 357.

<sup>4)</sup> См. *контрактъ*.—начало § 8 (приложеніе XXIII).

<sup>5)</sup> Op. cit.—S. 348.

изъ указаннаго мотива. Разъ невозможно *приобрѣсть* болѣе одного участка, крупной вѣчно-наслѣдственной фермы образоваться не можетъ и опасаніе спекуляціи должно исчезнуть. Но второе запрещеніе лишаетъ возможности образованія крупныхъ коллективныхъ хозяйствъ, лишаетъ всѣхъ тѣхъ выгодъ, которыя проистекаютъ изъ ассоцірованія мелкихъ и среднихъ земледѣльцевъ, чему блестящіе примѣры можно видѣть напр. въ Бельгіи.

Еще больше практическихъ неудобствъ представляетъ запрещеніе раздѣла участковъ, вызванное желаніемъ образовать ядро деревенской буржуазіи, независимый слой обеспеченныхъ крестьянъ (*ein unabhängiger Bauerstand*). Здѣсь, кстати, и кроется причина, по которой очень крупные и очень мелкіе участки не испытываютъ на себѣ бѣдствія этихъ ограниченій. Раздѣлъ фермы перваго рода не влечетъ за собой чрезчуръ сильнаго ослабленія хозяйственной силы двора. Раздѣлъ фермы втораго—можетъ имѣть мѣсто весьма рѣдко въ виду незначительности подлежащаго раздѣлу имущества <sup>1)</sup>.—Благодаря указанной политической цѣли масса дѣтей сѣмщиковъ остаются безъ обеспеченія. Ихъ благосостояніе приносится въ жертву благосостоянію нѣкоторыхъ, и именно тѣхъ, которые будутъ настолько счастливы, что вступятъ въ обладаніе полнымъ хозяйствомъ отца. Вѣчное хозяйство, какъ мы сейчасъ увидимъ, должно имѣть все необходимое для его веденія. Интересамъ этого понятія «хозяйство» и интересамъ того, кто стоитъ во главѣ его—только этимъ и служить законъ.—Въ силу довольно большой сравнительно величины фермъ и въ силу ревниваго сохраненія этой величины домены и могутъ дать мѣсто лишь менѣе 20% жителей страны, изъ числа которыхъ не мало необезпеченныхъ *Häusler*, полуобезпеченныхъ *Büdner* и только остальные обезпечены хорошо.

Вообще эта сторона Мекленбургской реформы вызываетъ многочисленныя нападки, пожеланія и даже надежды на то,

---

<sup>1)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 359.

что она будетъ видоизмѣнена къ болѣеи свободѣ съемщиковъ въ распоряженіи величиной своихъ фермъ <sup>1)</sup>).

е) *Наслѣдованіе*. — Сказаннымъ намѣчается общій принципъ, которому слѣдуютъ съемщики при *наслѣдованіи* вообще.

Прежде всего слѣдуетъ указать, что въ этомъ случаѣ рескриптъ желаетъ сохраненія существующихъ въ крестьянствѣ обычаевъ <sup>2)</sup> и сообразно имъ обѣщаетъ регулировать имущественное положеніе *Erbpächter* «на случай смерти». Вѣроятно, въ видѣ исполненія сказаннаго обѣщанія былъ изданъ 24 Іюня 1869 г. законъ, имѣвшій цѣлью установить въ окончательной формѣ порядокъ наслѣдованія съемщиковъ *казенныхъ* земель. Онъ представлялъ, впрочемъ, мало новаго, почти во всемъ подтверждая прежде дѣйствовавшій законъ 25 Января 1860 года <sup>3)</sup>.

Намъ нѣтъ надобности останавливаться на наслѣдованіи *по завѣщанію*. Въ этомъ случаѣ воля завѣщателя является закономъ. Никакихъ ограниченій этой волѣ не полагается <sup>4)</sup>. Свобода завѣщанія идетъ даже такъ далеко, что завѣщатель можетъ запретить своимъ наслѣдникамъ отчужденіе своего участка и обремененіе его долгами. Если такой запретъ ставится въ обязанность только одному непосредственному наслѣднику завѣщателя, то такой пунктъ его завѣщанія просто вносится въ гипотечную книгу и затѣмъ ужъ данный участокъ не можетъ быть проданъ ни за какіе долги, кромѣ бывшихъ уже на немъ при составленіи завѣщанія. Если-же условіе это относится ко всѣмъ нисходящимъ наслѣдникамъ, въ руки которыхъ ферма перейдетъ когда-либо, то для его законной силы нужно утвержденіе великаго-герцога <sup>5)</sup>. — Едва-ли нужно прибавлять, что

<sup>1)</sup> *Paasche*—op. cit.—Ss. 348; *Ruprecht*—op. cit.—S. 164—5.

<sup>2)</sup> «... halten Wir... die Beibehaltung eines bäuerlichen Erbrechts und der damit zusammenhängenden sonstigen bäuerlichen Rechtsgewohnheiten für unumgänglich erforderlich» (III).—Сравни. *Paasche*—op. cit.—S. 359.

<sup>3)</sup> *Balck* — Finanzv.—§ 58; *Paasche*—op. cit.—S. 357; *Ruprecht*—op. cit.—S. 153.

<sup>4)</sup> *Balck*—Dom. Verh.—§ III; *Paasche*—op. cit.—S. 358.

<sup>5)</sup> *Paasche*—loc. cit.; *Balck*—Dom. Verh.—§ 107.

при всей свободѣ распоряженія *Erpächter* <sup>1)</sup> все-таки не можетъ раздѣлить своего участка между наслѣдниками.

Въ случаѣ смерти съемщика <sup>2)</sup> *безъ завѣщанія* вся его ферма въ полномъ составѣ <sup>3)</sup> переходитъ къ одному изъ его наслѣдниковъ, именно къ старшему съ преимуществомъ мужчины передъ женщиной. Ближайшими наслѣдниками считаются родственники по нисходящей, затѣмъ по восходящей линіи, затѣмъ родные братья и сестры, далѣе боковыя линіи того рода, изъ котораго полученъ участокъ въ наслѣдство наслѣдодателемъ и, наконецъ, остальные кровные родственники <sup>4)</sup>. Если ближайшій наслѣдникъ умеръ до смерти наслѣдодателя, но оставилъ дѣтей, то эти послѣдніе и призываются къ наслѣдованію раньше всѣхъ остальныхъ. Такимъ-же преимуществомъ пользуются слѣпые, глухонѣмые и проч., находящіеся подъ опекой — передъ другими родственниками, отстоящими отъ наслѣдодателя на равной степени родства съ тѣмъ-же предпочтеніемъ старшаго передъ младшимъ, мужчины передъ женщиной <sup>5)</sup>. Ферма переходитъ къ наслѣднику въ полномъ составѣ — со всѣмъ необходимымъ для веденія на ней хозяйства (mit «Zubschög»). Сюда относится весь живой и мертвый инвентарь, сѣно, солома, удобреніе, сѣмена, все необходимое для содержанія людей и скота до жатвы и проч. Наслѣдникъ принимаетъ на себя гипотечные долги, какъ лежащіе на землѣ, но изъ другихъ долговъ наслѣдодателя выплачиваетъ лишь тѣ, которые *не покрываются остальнымъ имуществомъ, если таковое есть* <sup>6)</sup> — правило, противорѣчащее справедливости. Въмѣсто правильной разверстки всей суммы долговъ пропорціонально долямъ, получаемымъ каждымъ въ наслѣдствѣ, вся неопре-

<sup>1)</sup> Т. е. не очень крупный *Erpächter* и не *Büdner* и не *Häusler*, по отношенію къ наслѣдованію которыхъ дѣйствуетъ общее право.

<sup>2)</sup> Т. е. опять таки — съемщика той-же категоріи.

<sup>3)</sup> «... zur Erhaltung der Gehöftsfamilien und des bäuerlichen Standes» (*печатъ*—III).

<sup>4)</sup> *Paasche*—op. cit.—S. 358.

<sup>5)</sup> *Balck*—Dom V.—§ 11.

<sup>6)</sup> *Paasche*—*Balck*—ibid.

дѣленная сумма могущихъ быть у наслѣдодателя долговъ падаетъ на столь-же неопредѣленную сумму оставшагося послѣ него имущества (кромѣ указаннаго), падаетъ на ту именно часть, которая представляетъ наслѣдство всей семьи кромѣ одного старшаго. Комбинація всѣхъ суммъ, составляющихъ въ данномъ случаѣ активъ и пассивъ, черезчуръ случайна и не заключаетъ въ себѣ намека на справедливое пропорціональное ихъ распредѣленіе.

Если сѣмщикъ, умирая, оставляетъ только малолѣтнихъ, то хозяйство ведется на общій счетъ до совершеннолѣтія старшаго. Выдѣлъ долей меньшимъ наступаетъ по достиженія совершеннолѣтія всѣми. Больные, требующіе ухода, безпомощные и проч. живутъ у старшаго и содержатся на прибыли отъ своихъ долей имущества. Совершенно неспособные къ самостоятельной жизни остаются у него на неопредѣленное время <sup>1)</sup>.

Наконецъ, вдова сѣмщика получаетъ свою вдовью часть изъ имущества мужа въ количествѣ, опредѣленномъ мѣстнымъ управленіемъ сообразно хозяйственной силѣ фермы и мѣстнымъ на этотъ предметъ обычаямъ <sup>2)</sup>.

f) *Залогъ*.—Наконецъ, въ числѣ правъ сѣмщика на арендуемую имъ казенную землю заключается и право ея залога <sup>3)</sup>, право обремененія ея долгомъ до суммы полной ея стоимости <sup>4)</sup>.—Но право это было въ началѣ *de facto* почти мертвой буквой. Кредитъ *Erbpächter* былъ крайне слабъ, благодаря задолженности ихъ передъ казною. Въ гипотечныхъ книгахъ стоитъ на первомъ мѣстѣ капитальный долгъ за землю (капитализированный канонъ), затѣмъ — неуплаченная сумма *Erbstandsgeld* и *Kaufgeld* и только за этой суммой могли помѣщаться остальные долги. Ясно, что гарантія уплаты послѣднихъ была крайне слаба особенно въ виду того, что надѣ

<sup>1)</sup> *Balck*—loc. cit.—§§ 111 и 112.

<sup>2)</sup> *Ibid.*

<sup>3)</sup> *Рескриптъ* (III) говорятъ о правѣ «*des freien Verschuldbarkeits*».

<sup>4)</sup> *Balck*—*Dom. Verh.*—§ 107.

съемщиками висѣла всегдашняя возможность объявленія обязательнаго выкупа участковъ въ собственность, такъ какъ право это правительство сохранило за собой рескриptomъ 1867 г. <sup>1)</sup>.— Скоро, однако, такое положеніе дѣль измѣнилось. Прежде всего обязательный выкупъ канона былъ объявленъ навсегда невозможнымъ. Далѣе было дозволено помѣщать въ гипотечной книгѣ *между* капитализированной арендной платой и суммой *Erbstandsgeld* и *Kaufgeld* *другіе долги* на сумму, не превышающую *половины перваго капитальнаго долга*. Устранивъ такимъ образомъ всѣ препятствія кредиту съемщиковъ, правительство на этомъ остановилось. Оно сдѣлало весьма крупный положительный шагъ въ томъ-же направленіи, который долженъ принести неогцѣненные услуги дѣлу развитія земельного кредита. Изъ *Erbstandsgeld* и *Kaufgeld*, уже поступившихъ въ казну, былъ образованъ фондъ («*Domaniel-Capitalfond*»), легшій въ основу земельного банка — «*die Casse des Domaniel-Capitalfond*», назначеніе котораго—выдавать дешевыя ссуды подъ залогъ участковъ вѣчно-наслѣдственнымъ съемщикамъ казенныхъ земель и именно тѣмъ изъ нихъ, которые приняли условія 1867 г. — капитализировали свой канонъ. Прежнимъ такимъ-же съемщикамъ, не принявшимъ еще этихъ условій и желающимъ воспользоваться услугами банка, предлагается перейти къ новому режиму и полученной ссудой непременно расплатиться съ прежними кредиторами для того, чтобы капитализированная арендная плата занимала первое мѣсто въ гипотечной книгѣ. Помимо гарантіи казнѣ въ этомъ заключается также и нѣкоторая выгода самихъ съемщиковъ, такъ какъ прежніе долги ихъ этимъ консолидируются и погошаются правильно періодичными уплатами, хотя этотъ кредитъ нѣсколько дороже частнаго. Въ то время, какъ послѣдній колеблется около 4—4½ 0/0 годовыхъ, ссуды изъ «кассы» выдаются изъ 50/0 (изъ нихъ 1½0/0 погашенія и 1½0/0 на администрацію банка). Въ этомъ-то нельзя не видѣть причины того, что ссу-

---

<sup>1)</sup> *Schumacher-Zarchlin*—цит. у *Ruprecht*—op. cit.—158.

дами его воспользовались до 1883 г. всего около 800 *Erbpächter* <sup>1)</sup>). И только въ томъ случаѣ, если правительство поставить дѣло въ болѣе подходящія условія, если оно нѣсколько удешевитъ свой кредитъ, только тогда это учрежденіе дастъ тѣ плоды, которые отъ него слѣдуетъ ожидать, дать сильный толчекъ развитію благосостоянія *Erbpächter*, входящихъ во сферу его дѣйствія <sup>2)</sup>).

### § 5. *Erbpächter* на частновладѣльческихъ и монастырскихъ земляхъ. — Оцѣнка *Erbrecht* въ Мекленбург-Шверинѣ.

Прежде чѣмъ перейти къ оцѣнкѣ изложенныхъ въ предъидущихъ §§ отношеній, къ оцѣнкѣ, даваемой литературой предмета, мы должны нѣсколько остановиться на положеніи вѣчнонаслѣдственныхъ сѣмщиковъ на земляхъ частновладѣльческихъ и монастырскихъ. Ихъ, какъ мы знаемъ, сравнительно весьма немного и свѣдѣнія о нихъ довольно ограничены.

*Paasche* <sup>3)</sup> рисуется самыми мрачными красками положеніе помѣщичьихъ крестьянъ. Огромное большинство — почти всѣ они живутъ на положеніи или срочныхъ фермеровъ, или батраковъ, зависятъ отъ «милости и произвола» землевладѣльцевъ. Какая-бы то ни была обезпеченность положенія имъ чужда — во всякое время они могутъ легко остаться безъ крова и безъ куска хлѣба. Относящіяся сюда страницы труда *Paasche* ярко рисуютъ ихъ безотрадное существованіе, рисуютъ совершенно невозможный экономическій порядокъ, при которомъ вся масса населенія *de facto* находится въ полной крѣпостной зависимости отъ кучки собственниковъ и не имѣетъ никакой надежды на то, чтобы положеніе ихъ сколько нибудь измѣнилось

<sup>1)</sup> *Ruprecht*—loc cit.; *Paasche*—op. cit.—362—3.

<sup>2)</sup> По свѣдѣніямъ *Paasche* (op. cit.—S. 368) уже существуетъ предположеніе понизить цѣну ссудъ на  $\frac{1}{2}\%$ .

<sup>3)</sup> Op. cit — S. 348 ff.

къ лучшему, чтобы когда нибудь они сдѣлались хоть нѣсколько самостоятельнѣе экономически. — Къ сожалѣнію, мы не имѣемъ возможности останавливаться на этихъ мрачныхъ картинахъ переживаній среднихъ вѣковъ.

Мы знаемъ, что и въ этой группѣ есть вѣчно-наслѣдственные съемщики, но ихъ — незначительная горсть — немного болѣе одного процента населенія страны тогда, какъ на земляхъ частныхъ владѣльцевъ живетъ гораздо болѣе половины этого числа. Но и эти немногіе счастливыцы живутъ далеко не въ тѣхъ выгодныхъ условіяхъ, въ какія поставлены ихъ собратья на казенныхъ земляхъ. — Они неизмѣримо болѣе обеспечены, конечно, чѣмъ срочные фермеры и батраки, но имъ остается желать еще очень многого, чтобы быть *Erbpächter* не на словахъ только, но и на дѣлѣ.

Подобно итальянскимъ ливелляріямъ, они весьма ограничены въ своей хозяйственной дѣятельности. Масса правилъ и запрещеній регулируетъ мелочи ихъ хозяйственныхъ распоряженій на своихъ участкахъ. — Далѣе, ограничено право залога. Въ огромномъ количествѣ контрактовъ встрѣчается запрещеніе обременять ферму долгами свыше половины ея стоимости. Но этого мало: не рѣдки контракты, запрещающіе даже *отчужденія* участковъ по *какимъ-бы то ни было* сдѣлкамъ «между живыми». Всякая такая сдѣлка, если-бы она была совершена, объявляется недѣйствительной <sup>1)</sup>. Иногда распоряженія съемщика «на случай смерти» ограничены всего *однимъ* наслѣдникомъ, который уже лишается права передавать участокъ своимъ наслѣдникамъ, иногда и личность этого единственнаго наслѣдника точно обозначено въ контрактѣ <sup>2)</sup>. Наконецъ, бывають случаи, когда не существуетъ уже никакого намека на право распоряженія «на случай смерти» и *Erbpacht* сводится къ пожизненной арендѣ.

-) «Jeder Kauf-, Tausch- und Schenkungsvertrag ist hienach null und nichtig» (*Op. cit.* — S. 354).

<sup>2)</sup> Сравн. старые португальскіе контракты *à trois vies*. Здѣсь, очевидно, только *на девъ*.

Вообще, на частновладѣльческихъ *Erbpächter* извѣстный намъ законъ о наслѣдованіи не распространяется. Онъ существуетъ только для съемщиковъ казенныхъ земель. Поэтому наслѣдованіе первыхъ должно-бы регулироваться общимъ правомъ — съ его равнымъ раздѣломъ имущества между всѣми наслѣдниками. Но всѣ возникающіе при этомъ вопросы регулируются контрактами въ томъ смыслѣ, чтобы не допустить такого раздѣла и чтобы имущество въ полномъ составѣ переходило къ одному лицу. Въ общемъ, слѣдовательно, порядокъ наслѣдованія здѣсь напоминаетъ тотъ, съ которымъ мы познакомились выше. Но къ указаннымъ выше несовершенствамъ того порядка здѣсь присоединяется еще существенное ограниченіе свободы завѣщанія. Ея въ сущности не существуетъ вовсе, такъ какъ *Erbpächter* получаетъ право завѣщать *только* въ томъ случаѣ, когда *не* имѣетъ прямыхъ наслѣдниковъ. Иногда при этомъ еще, если онъ завѣщаетъ имущество *не односельцу*, а постороннему, то всякій изъ нихъ, не имѣющій своей фермы, получаетъ право выкупа этого имущества за цѣну, опредѣленную раньше. Мы знакомы съ правомъ выкупа (предпочтительной покупки для членовъ общины) изъ рескрипта, но мы знаемъ, что право это оставалось и остается мертвой буквой даже для казны, а не только для общины и остальныхъ лицъ, которыя тамъ поименованы. Здѣсь-же право это существовало на практикѣ, какъ видно изъ примѣра, приводимаго *Raasche* <sup>1)</sup>.—Наконецъ, если не существуетъ ни прямыхъ наслѣдниковъ, ни завѣщанія, то собственникъ имѣетъ право сдать ферму въ полномъ составѣ новому съемщику, другими словами—наслѣдуетъ прежнему, считая имущество его вымороченнымъ.

Во всемъ остальномъ положеніе частновладѣльческихъ *Erbpächter* сходно съ положеніемъ прежнихъ, дореформенныхъ вѣчно-наслѣдственныхъ съемщиковъ казенныхъ земель. Они платятъ деньгами канонъ, выражаемый во ржи по сред-

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—S. 357.

нимъ цѣна за 20-лѣтній періодъ, но не имѣютъ права его выкупа по капитализаціи, не могутъ ни дѣлить, ни соединять участки и проч. — Кредитъ ихъ находится въ жалкомъ положеніи. Ни довѣрія не могутъ имѣть люди съ такимъ ограниченнымъ правомъ распоряженія своимъ имуществомъ, ни учрежденія, изъ котораго они могли-бы получать ссуды, не существуетъ.

Наконецъ, что касается до небольшой группы монастырскихъ крестьянъ, то мы знаемъ о нихъ лишь то, что большинство ихъ со 2 Марта 1832—*Erbpächter*. Ближе о положеніи ихъ свѣдѣній нѣтъ. Можно предположить, что оно въ общихъ чертахъ сходно съ положеніемъ прежнихъ казенныхъ сѣмщиковъ. Въ нормальномъ контрактѣ, составленномъ для нихъ при участіи правительственнаго комиссара, есть, однако, одна черта, сближающая ихъ съ частновладѣльческими сѣмщиками, — опредѣленъ *maximum*, выше котораго они не имѣютъ права обременять долгами свои фермы <sup>1)</sup>).

Мы должны теперь извлечь изъ имѣющихся у насъ подъ руками *мѣстныхъ* данныхъ тѣ отзывы, которые господствуютъ въ странѣ о вліяніи *Erbrecht* на экономическій бытъ населенія. — Мы не высказываемъ здѣсь своего личнаго взгляда. Наша задача собрать *мѣстныя* мнѣнія. Передъ нами:—1) весьма серьезное и крайне детальное изслѣдованіе *мѣстнаго* профессора въ Ростокѣ—*D-r Paasche*; 2) два капитальныхъ сочиненія одного изъ видныхъ административныхъ *мѣстныхъ* дѣятелей, стоящаго *au saillant* изслѣдуемаго вопроса—*Balck*; 3) изслѣдованіе *D-r Ruprecht*, написанное въ той части, которая относится къ Мекленбургу, подъ сильнымъ давленіемъ *Schumacher-Zarchlin*—знатока *мѣстныхъ* сельско-хозяйственныхъ условій, *Sohm* — одного изъ проводившихъ реформу въ жизнь, и того-же *Balck*. — Передъ нами, слѣдовательно, нѣсколько отзывовъ людей, знающихъ весьма близко положеніе дѣла не только на основаніи теоретическаго его изученія, но

---

<sup>1)</sup> *D-r Victor v. Meibom*—*Deutsches Hypothekenrecht*.—В. II. *Mecklenburgisches Hypothekenrecht*. Leipzig. 1871,—S. 18.

и на основаніи практическаго знакомства. Мнѣнія эти, очевидно, крайне важны для послѣдующей теоретической оцѣнки изслѣдуемой формы пользованія чужой землей.—Постараемся же разобраться среди указаннаго матеріала и будемъ при этомъ по возможности кратки.

*Balck* <sup>1)</sup> а за нимъ и *Ruprecht* <sup>2)</sup> останавливаются прежде всего на выгодахъ, которыя доставила эта операція *казнѣ*. Въ то время, когда большинство казенныхъ земель находилось въ рукахъ срочныхъ фермеровъ, правительство должно было имѣть надзоръ за исполненіемъ ими своихъ обязанностей по отношенію къ нему, за поддержаніемъ казенныхъ построекъ, за возведеніемъ новыхъ на свой-же счетъ, даже за веденіемъ хозяйства этими сѣмщиками, такъ какъ оно не могло допустить хищническаго отношенія къ своей землѣ, весьма возможнаго при временномъ пользованіи послѣдней. Очевидно, для этого надзора нужны были особые агенты. Съ *allgemeine Vererbprachtung* вся стоимость этого надзора пала сама собой. Сдѣлались лишними многіе расходы на содержаніе большого числа агентовъ и проч., уменьшилось количество занятій у остальныхъ.—Но не одной этой отрицательной стороною реформа 1867 г. доказала финансовыя услуги казнѣ. Авторы указываютъ, во первыхъ, на сумму 1.800.000 марокъ, получаемую государственнымъ казначействомъ отъ сѣмщиковъ ежегодно въ видѣ канона. На это, пожалуй, можно возразить, что такая-же сумма получалась и прежде, такъ какъ арендная плата приблизительно осталась въ прежнемъ размѣрѣ. — Съ гораздо-же большимъ правомъ можно указать на 15 милліоновъ марокъ, частью полученныхъ, частью имѣющихъ быть полученными казною въ видѣ *Erbstands-* и *Kaufgeld*, представляющими чистую выгоду казны. Эти деньги образовали, какъ мы знаемъ *Domaniel-Capital-Fond*, изъ котораго выдаются ссуды, приносящія прибыли съ погашеніемъ 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>% го-

<sup>1)</sup> Dom. Verh.—§ 56,7.

<sup>2)</sup> Op. cit.—§§ 160—161.

довыхъ. — Такимъ образомъ, операція съ казенными землями, преслѣдовавшая совсѣмъ не фискальныя цѣли, дала не только сокращеніе государственныхъ расходовъ, но и еще извѣстный плюсъ, составляющій не совсѣмъ малую величину сообразно съ абсолютной величиной протяженія доменъ въ небольшомъ великомъ-герцогствѣ <sup>1)</sup>).

Переходимъ къ выгодамъ сѣмщиковъ.

При такой ломкѣ аграрныхъ отношеній цѣлой сотни-тысячъ народа, какая была произведена въ теченіи шести слѣдовавшихъ за изданіемъ закона 1867 г. лѣтъ, непременно должны были быть ошибки, избѣжать которыхъ было невозможно и исправленіе которыхъ требуетъ времени. Такъ напр. нѣкоторыя фермы были ошибочно оцѣнены, бывали положены неудачно границы участковъ и проч. Для иныхъ сѣмщиковъ переходъ къ новому положенію имѣлъ спеціальныя неудобства. Хорошо напр. удобренная, добросовѣстно обработанная земля оцѣнивалась выше и сѣмщикъ, благодаря своей заботливости, долженъ былъ платить въ казну больше прежняго. — Къ этому присоединялась вообще обязательность перехода, казавшаяся иногда стѣсненіемъ и пр. и пр. Наконецъ, послѣ введенія реформы послѣдовалъ рядъ неурожайныхъ годовъ, затруднявшихъ земледѣліе въ довольно сильной степени. — Вотъ въ общихъ чертахъ причины того, что въ средѣ самихъ сѣмщиковъ проявлялось нѣкоторое неудовольствіе реформой. Въ 1879 г. собирались даже подписи къ петиціи отъ имени «*zwangweise auf Erbpacht gegangenen Domaniabauern*» къ великому-герцогу о смягченіи ихъ участи. Но смыслъ этой агитаціи заключался, насколько можно судить изъ извѣстій о ней, — вовсе не въ тенденціи возвратиться къ старому порядку, а въ облегченіи ихъ условій (весьма жаль, что мы не знаемъ — какихъ), только лишь въ *поправкахъ* къ контракту. — «Какъ-бы ни были тяжелы повинности въ отдѣльныхъ случаяхъ, говоритъ Раа-

---

<sup>1)</sup> Мы знаемъ, что *Erbrächter* имѣютъ въ сложности около 300.000 дес. Слѣд. операція дала (*по курсу*) казны чистаго дохода около 25 р. съ десятины (= болѣе 16 р. 50 к. нарицательныхъ).

*sche*, мы думаемъ, что немного найдется изъ такихъ хозяевъ, которые пожелали-бы возстановить прежній порядокъ, и если поразспросить, каково было лѣтъ 40—50 назадъ, то окажется, что такъ называемое «доброе старое время» не заслуживаетъ этого имени. Разказы изъ той эпохи носятъ сказочный характеръ. Тому, кто знакомъ съ бытомъ современныхъ крестьянъ, бываетъ часто тяжело заглянуть въ сравнительно недавнее время, чѣмъ знакомиться съ ихъ положеніемъ и жизнью въ средніе вѣка». — «Съ глумленіемъ и насмѣшкой» относились еще недавно къ мужику, за которымъ не признавалось чело-вѣческаго достоинства. Произволь чиновниковъ безусловно царилъ надъ судьбами несчастныхъ. — Эта патетичная тирада особенно краснорѣчива въ устахъ *мстнаго* профессора, знакомаго съ практикой вопроса <sup>1)</sup>.

По единогласнымъ отзывамъ, реформа проведена вообще крайне цѣлесообразно. Платежи были назначены сравнительно низкіе. Доказательствомъ служить весьма быстрый ходъ окончательныхъ расчетовъ съемщиковъ съ казною. До Иванова дня 1874, когда проведеніе реформы только-что окончилось, изъ 3388 *Erbpächter* уже около 500 внесли всю слѣдующую съ нихъ сумму въ видѣ *Erbstands-* и *Kaufgeld*. Съ такой-же быстротой уплата продолжалась и дальше <sup>2)</sup>. Въ 1883 г. долгъ остался лишь за 2906 фермами, т. е. болѣе 20%, съемщиковъ уже внесли весь свой долгъ казнѣ <sup>3)</sup>. — Другимъ доказательствомъ приводятъ продажныя цѣны участковъ при переходѣ ихъ въ другія руки. Вскорѣ, послѣ заключанія контрактовъ съ казною, были заключаемы на фермы купчія и за гораздо большую плату, сравнительно съ тѣмъ, что получило правительство. До 1873 г. были проданы 46 участковъ, стоившіе съемщикамъ въ среднемъ 4330 талер. за отдѣльный участокъ (счи-

---

<sup>1)</sup> *Paasche*—op. cit. Ss. 367, 369, passim; *Ruprecht*.—op. cit.—153, 154, 160, pass.

<sup>2)</sup> *Balck*.—Finanzv.—§ 56; *Ruprecht*.—op. cit.—159, 154, pass.; *Paasche*—op. cit.—369.

<sup>3)</sup> *Paasche*.—op. cit.—S. 364.—5.

тая всю сумму *Erbstands-* и *Kaufgeld*—капитализированный канонъ). Отъ продажи ихъ во вторыя руки выручена была сумма 473.376 тал., или въ среднемъ 10.291 т. за участки. Прибыль съемщиковъ въ среднемъ превышала 100<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.—Особенныя выгоды приносятъ продажи небольшихъ фермъ. Отъ этой операціи выручается иногда 400 и болѣе процентовъ <sup>1)</sup>.

Съ другой стороны, не смотря на все это, количество продажъ весьма ограничено. Изъ всей массы фермъ продано было до послѣдняго времени <sup>2)</sup> всего около 300 или около 20 въ годъ=менѣе  $\frac{1}{2}$  <sup>0</sup>/<sub>0</sub>. Не слѣдуетъ также упускать изъ виду, что число участковъ, побывавшихъ уже въ продажѣ, на самомъ дѣлѣ еще меньше, такъ какъ иные продавались нѣсколько разъ. Есть участки, перемѣнившіе уже съ полдюжины хозяевъ <sup>3)</sup>. Ничтожность этой цифры наглядно показываетъ, до какой степени цѣнна земля для съемщиковъ. Даже огромныя продажныя цѣны не подвигаютъ ихъ продавать участки. По всей вѣроятности, и самую высоту цѣнъ слѣдуетъ объяснить тѣмъ-же спросомъ на гарантированное пользованіе землей. Если-бы *allgemeine Vererbprachtung* не удовлетворяло основному стремленію мекленбургскаго (какъ и всякаго другаго) крестьянства къ землѣ, ни эта неподвижность фермъ, ни эти цѣны не могли-бы, конечно, имѣть мѣсто.

Къ той-же цѣлесообразности въ проведеніи реформы слѣдуетъ отнести и осторожную постановку о *выкупъ канона*. Введя *allgemeine Vererbprachtung*, правительство отчетливо понимало, что цѣль этой мѣры—переходъ къ надѣленію крестьянъ землею въ полную собственность. Поэтому, какъ это категорично заявлено въ рескриптѣ, съ цѣлями удаленія всякихъ недоразумѣній при выкупѣ съ самаго начала была обязательна капитализація фермъ. Капитальный долгъ былъ сразу занесенъ въ гипотечную книгу. Но выкупъ не начинался. Отношенія были выяснены, а окончаніе ихъ отсрочено. Прави-

<sup>1)</sup> *Balck*—*ibid*; *Paasche*—*ibid*.

<sup>2)</sup> До паданія работы *Paasche* (1880).

<sup>3)</sup> *Paasche*—*op. cit.*—368.

тельство выждало результатовъ реформы. Эта осторожность имѣла, однако, какъ мы видѣли, и обратную сторону. Она тормозила кредитъ. Съемщики могли опасаться всегда, что обязательный выкупъ потребуетъ огромнаго напряженія ихъ денежныхъ средствъ. Тѣмъ не менѣе, новыя условія установились, реформа была введена, платежи поступали исправно. И вотъ только черезъ 7 съ лишкомъ лѣтъ послѣ изданія закона— только 28 Февраля 1875 г., это переходное состояніе окончилось и, надо отдать полную справедливость правительству, окончилось весьма мудро—въ пользу съемщиковъ. Они получили право выкупать свои фермы, внося капитальный долгъ (канонъ X24), значащійся въ гипотечной книгѣ, а правительство *отказалось отъ обязательнаго выкупа*. Такимъ образомъ, *Erbpächter* получили возможность дѣлаться собственниками, покупать ту землю, о приобрѣтеніи которой менѣе десятка лѣтъ назадъ они не смѣли и мечтать, и вмѣстѣ съ тѣмъ они могли къ этому приступить постепенно, насколько позволяютъ имъ ихъ средства; они не были принуждены напрягать сразу всѣхъ усилій для уплаты огромныхъ суммъ въ казну и получили возможность расширить свой кредитъ.—Если можно упрекнуть въ чемъ-нибудь эту послѣднюю мѣру, это только въ томъ, что выкупъ долженъ быть произведенъ сразу,—взносъ капитальнаго долга *по частямъ* воспрещенъ.—Исключая это затрудненіе, нельзя не отдать полной справедливости осмотрительности и такту, съ которымъ велико-герцогское правительство неуклонно шло къ своей почтенной цѣли <sup>1)</sup>).

Такимъ образомъ реформа доставила земледѣльцамъ на сравнительно выгодныхъ условіяхъ ту землю, въ которой они нуждались болѣе всего. Земля эта поступила въ ихъ вѣчнонаслѣдственное, т. е. гарантированное отъ всякихъ случайностей, пользованіе и затѣмъ начинаетъ поступать и навѣрно со временемъ поступитъ вполнѣ въ частную ихъ собственность. Для постепеннаго выполненія этой послѣдней цѣли реформы

---

<sup>1)</sup> *Ruprecht*—op. cit—163—164; *Paasche*—op. cit.—366.

открыта полнѣйшая возможность. Результаты не заставляютъ себя долго ждать.

Прежде всего *allgemeine Vererbpachtung* отразилось на земледѣліи. Переходъ къ новымъ формамъ хозяйства, къ рациональной культурѣ начинается именно съ того времени. Никакія улучшенія, никакія капитальныя затраты немислимы притолько срочномъ пользованіи земель. Если фермеры былого времени часто арендовали одну и ту-же ферму въ теченіи длиннаго ряда лѣтъ—это былъ только фактъ, а не право, и формальныхъ гарантій въ томъ, что они получаютъ плоды отъ своихъ затратъ и трудовъ, они ни откуда получить не могли. Они принуждены были добиваться милостей отъ чиновниковъ и «прятать свои капиталчики» изъ опасенія потерять послѣдніе въ какихъ-нибудь рискованныхъ затратахъ. — Дома, орудія, скоть, хозяйственныя постройки—все приняло иной видъ. Мѣсто лачугъ заняли «элегантные» дома,—стали улучшать породу скота, расширять инвентарь.

Благодаря этому, совершается замѣтная перемѣна въ характерѣ, во внѣшнемъ видѣ крестьянина. Онъ не имѣетъ нужды теперь влаться чиновнику, «*recht kläglich zu thun*». Онъ чувствуетъ себя свободнымъ, независимымъ человѣкомъ, самостоятельнымъ хозяиномъ. «Крестьянство на доменахъ, говоритъ *Paasche* стало (и становится все болѣе и болѣе) теперь тѣмъ, чѣмъ оно должно быть согласно своему назначенію—солиднымъ, вѣрнымъ земледѣльческимъ сословіемъ (*Mittelstand*), опора (*Rückgrat*) государства, могущая поддержать его въ минуту нужды». Этотъ слой, по словамъ того-же автора, поставленъ въ такія условія, въ которыхъ ему предстоитъ «обезпеченное (*ausreichliche*) существованіе». — Всѣ наши источники единогласно свидѣтельствуютъ, что новое положеніе съемщиковъ — «безусловно хорошее», «вполнѣ достаточное», гарантированное отъ всякихъ случайностей», «завидное для всякой другой страны» и пр. и пр. <sup>1)</sup>. Цѣль правительства вполнѣ

---

<sup>1)</sup> *Ruprecht (Schumacher, Sohn), Balck, Paasche*—op. cit. passim.

достигнута и примѣръ его начинаетъ (хотя весьма туго) дѣйствовать на другихъ крупныхъ собственниковъ страны. Такъ города Ростокъ и Шверинъ примѣняютъ уже къ «своимъ» крестьянамъ казенныя условія <sup>1)</sup>).

Было-бы, конечно, ошибочно выводить изъ всего сказаннаго, что положеніе *Erbpächter* на казенныхъ земляхъ въ Мекленбургъ-Шверинѣ представляетъ изъ себя какую-то Аркадію, что къ нимъ вернулся золотой вѣкъ. Еще весьма недавно это были безземельные, разоренные люди, пользовавшіеся землею изъ милости. Быстраго перерожденія ждать и нельзя. Но достовѣрно одно, что благосостояніе ихъ возвышается неуклонно. Сознавая, что земля принадлежитъ имъ самимъ, съемщики начали относиться къ ея обработкѣ совершенно иначе, чѣмъ относились къ ней прежде. Энергія и трудолюбіе—вотъ характерныя черты въ настоящемъ тѣхъ самыхъ съемщиковъ, которыхъ еще недавно упрекали въ лѣни и хищническомъ отношеніи къ хозяйству. Общій подъемъ, и экономическій, и нравственный, считается единственнымъ послѣдствіемъ введенія реформы *Erbpacht* <sup>2)</sup>).

Остается, слѣдовательно, пожелать, чтобы вся остальная масса земледѣльцевъ Мекленбургъ-Шверина, изнемогающая подъ страшнымъ экономическимъ гнетомъ крупнаго землевладѣнія, поскорѣ воспользовалась тѣми благами, которыя даны незначительной группѣ ихъ согражданъ, чтобы Мекленбургское «рыцарство» оказалось сколько-нибудь достойнымъ тѣхъ дѣятелей изъ числа членовъ своего правительства, которые оказались не только гуманнѣе ихъ, но и дальнороче ихъ въ политикѣ.

---

<sup>1)</sup> *Ruprecht*—op. cit.—165.

<sup>2)</sup> См. весьма интересное, талантливое мѣсто у *Paasche*—op. cit.—Ss. 366—7.

## Г Л А В А VII.

### Итоги.

- 1) **W. J. Behr** — Die Lehre von der Wirthschaft des Staats. Leipzig, 1822;
- 2) **Bergius**—Polizey- und Cameral-Magazin—B. II. Frankfurt a/M., 1768; 3) **J. G. Büsch** — Sämmtliche Schriften — B. 11.—Abhandlungen von dem Geldumlauf. Wien, 1817; 4) **Bening** — Ueber die Verleihung vom Grundeigenthum.—Archiv der Politischen Oekonomie—B. 10. 1853; 5) **Ad. Blomeyer**—Pachtrecht und Pachtverträge. Berlin, 1873; 6) **Dithmar**—Einleitung in die oekonomische Polizei- und Cameral-Wissenschaften. Frankfurkt a/Od., 1745; 7) **Ch. W. Dohm**—Materialien für die Statistik—2 Lieferung. Lemgo, 1779; 8) **A. Naxthausen** — Die ländliche Verfassung in den Provinzen Ost- und West-Preussens. Königsberg, 1839; 9) **Hoffmann**—Das Württembergische Finanzrecht. Tübingen.—B. I. 1857; 10) **J. H. Jung**—Lehrbuch der Finanzwissenschaft. Leipzig, 1789; 11) **Jakob** — Die Staatsfinanzwissenschaft. Halle, 1821.—B. I; 12) **Justi** — System des Finanzwesens. Halle, 1766; 13) **Kraus** - Staatswirthschaft—B. 5. Königsberg, 1811; 14) **Krause** — Versuch eines Systems der National- und Staats oekonomie — B. I. Leipzig, 1830; 15) **Krug**—Betrachtungen über den National-Reichthum des preussischen Staats. Berlin, 1805.—B. II; 16) **Knaus** — Ueber den socialen Werth des Zeitpächter-Standes. Tübingen.—Zeitschrift. 1844.—B. I; 17) **J. F. Lotz**—Handbuch der Staatswirthschaftslehre — B. III. Erlangen, 1822; 18) **Landes-Oekonomie-Kollegium** — Отчетъ о преніяхъ по поводу реферата **Korn'a** въ **Thiel's**—Landwirthschaftliche Jahrbücher—B. VIII—Supplem. II. Berlin, 1880; 19) **Emile de Laveleye**—De la propriété... Paris, 1882; 20) **J. Lefort**—Histoire des contrats... Paris, 1875; 21) **Leroy—Beaulieu**—Essai sur la répartition des richesses. Paris, 1881; 22) **Malchus**—Handbuch der Finanzwissenschaft. Stuttgart u. Tübingen, 1830.—B. I; 23) **Gräf Magnus Moltke** — Ueber die Einnahmquellen des Staates. Hamburg, 1846; 24) **Miaskowski**—D-r Ruprecht's die Erbpacht.—Jahrbuch für Gesetzgebung u. s. w. von **Schmoller**—7 Jahrgang. 1883.—1 Heft; 25) **Nicolai**—Oekonomisch-juristische Grundsätze von der Verwaltung des Domainenwesens—I. Berlin, 1802; 26)

**D-r Erwin Nasse**—Die wirthschaftliche Bedeutung von Erbzins- und Erbpachtverhältnissen.—Thiel's—Landwirthschaftliche Jahrbücher—B. VII. 1878.—H. I; 27) **H. W. Pabst**—Lehrbuch der Landwirthschaft. Wien.—B. II. 1861; 28) **Eduard Pfeiffer**—Die Staatseinnahmen—B. I. Stuttgart und Leipzig, 1866; 29) **Roscher**—Nationaloekonomie des Ackerbaues. Stuttgart, 1878; 30) **Ruprecht**—Die Erbpacht. Göttingen, 1882; 31) **Settegast**—Die Landwirthschaft und ihr Betrieb—B. I. Breslau, 1875; 32) **Schmalz**—Encyclopädie der Cameralwissenschaften. Königsberg, 1819; 33) **Schönberg**—Erbpacht und Erbzinsleihe.—Meyer's Conversation Lexicon—B. 18—Supplement. 1880—1881; 34) **Schwerz**—Beschreibung der Landwirthschaft im Nieder-Elsass. Berlin, 1816; 35) **Simonde de Sismondi**—Nouveaux principes d'économie politique—t. I. Paris, 1827; 36) **Simonde de Sismondi**—Etudes sur l'économie politique—t. I. Paris, 1837; 37) **A. Thaer**—Grundsätze der rationellen Landwirthschaft. Berlin, 1809.—t. I; 38) **Albrecht Thaer**—System der Landwirthschaft. Berlin, 1877; 39) **Gustav Walz**—Landwirthschaftliche Betriebs-Lehre. Stuttgart, 1867; 40) **A. Wagner (Rau)**—Lehrbuch der Politischen Oekonomie—III.—Lehrbuch der Finanzwissenschaft—6 Ausgabe—Erste Abth. Leipzig und Heidelberg, 1872; 41) **Fr. Weber**—Lehrbuch der Politischen Oekonomie—B. II. Breslau, 1813; 42) **Gottlieb Wehnert**—Ueber die vortheilhafteste Benutzung und den Verkauf der Domänen. Berlin, 1811.

## § 1. Схема вѣчно-наслѣдственныхъ аграрныхъ отношеній.—Ихъ социальное-экономическое значеніе.

Подведемъ итоги.

На предъидущихъ страницахъ мы намѣтили основныя черты вѣчно-наслѣдственнаго найма земель въ тѣхъ уголкахъ Европы, гдѣ эта форма аграрныхъ отношеній практикуется въ наши дни. Передъ нашими глазами прошли исчезающія *droit de marché* и *domaine congéable*, близкое къ исчезновенію *contratto di livello* и цвѣтуція, развивающіяся *aforamento*, *beklem-regt* и *Erbpacht* въ Мекленбургъ-Шверинѣ.—Мы видѣли, слѣдовательно, эту форму аграрныхъ отношеній въ разныхъ фазахъ ея развитія. Мы ознакомились далѣе съ ея *результатами* для экономической жизни тѣхъ странъ, гдѣ она примѣняется, по скольку это было возможно изъ отзывовъ *мѣстныхъ* писателей, знакомыхъ съ положеніемъ вопроса на практикѣ. Попытаемся обобщить полученные данныя. Сдѣлать это тѣмъ легче, что интересующія насъ отношенія, какъ видно изъ всего предъидущаго, повто-

ряются почти съ фотографической точностью и представляют нѣкоторыя уклоненія, индивидуальныя особенности лишь въ деталяхъ, не играющихъ существенной роли въ хозяйственной жизни, не измѣняющихъ основныхъ принциповъ, на которыхъ построены изслѣдуемыя отношенія.

Попробуемъ прежде всего воспроизвести остовъ этихъ отношеній, установить ихъ *типъ*.

1) Какъ показываетъ названіе, договоръ вѣчно-наслѣдственнаго найма земель заключается *безсрочно*. Юридически это выраженіе неточно. Въ тѣхъ контрактахъ, о которыхъ была рѣчь, иногда опредѣляется срокъ найма. Сообразно этому сроку и наемъ могъ имѣть видъ простого эмфитевза или даже краткосрочной аренды. Первый случай могъ имѣть мѣсто въ «системѣ Леопольда», второй—типиченъ для Пикардіи и Бретани. Фактически, однако, такой *видъ* сдѣлокъ не измѣняетъ ихъ *безсрочнаго* характера. Въ указанныхъ случаяхъ одновременно съ срокомъ контракта установлены такія условія—въ законѣ или въ самомъ договорѣ которыя дѣлаютъ необходимыми возобновленія послѣдняго на новый срокъ и т. д. до безконечности. Съемщикъ получаетъ *монополію* на арендованіе своего участка или въ видѣ категорично выраженнаго права его на возобновленіе контракта (Пикардія), или въ силу обязанности собственника уплатить ему извѣстную сумму (въ видѣ стоимости *édifices et superficies*) въ случаѣ желанія послѣдняго передать свою землю въ пользованіе другого лица (Бретань). Можетъ быть, въ этомъ лежитъ причина того, что вѣчно-наслѣдственный наемъ во Франціи извѣстенъ въ общей литературѣ менѣе другихъ. — Нѣчто подобное, какъ мы знаемъ существуетъ и въ Италіи, гдѣ срочные эмфитевзы практикуются рядомъ съ безсрочными *livelli*, не отличааясь отъ послѣднихъ въ правахъ сземщика на *édifices et superficies*.—Въ такомъ установленіи сроковъ можно видѣть цѣль, специально присущую этого рода отношеніямъ, цѣль, вытекающую изъ ихъ особенностей и не имѣющую ничего общаго съ такимъ-же установленіемъ при срочной арендѣ (*Zeitpacht*). Она заключается,

повидимому, исключительно въ стремленіи періодически, такъ сказать, обновлять, подтверждать права собственника, не допускать ихъ до забвенія. — Возможность такого забвенія при вѣчно-наслѣдственномъ наймѣ, очевидно, гораздо больше, чѣмъ при всякомъ другомъ. Она увеличивается съ теченіемъ времени, при смѣнѣ поколѣній потомства, и сдавашаго, и нанявашаго, по мѣрѣ исчезновенія традицій *личныхъ* отношеній между контрагентами. — Не слѣдуетъ, однако, преувеличивать этой возможности. Едва ли она можетъ принять серьезные размѣры раньше, чѣмъ успѣютъ перемѣниться *нѣсколько* заинтересованныхъ лицъ съ обѣихъ сторонъ и то не всегда. Въ Голландіи и Португаліи, гдѣ, повидимому, къ вѣчно-наслѣдственному найму относятся съ наибольшей симпатіей, гдѣ послѣдній пустилъ наиболѣе прочные корни и далъ наилучшіе результаты, — въ этихъ странахъ опасенія такого рода слышатся менѣе всего. — Гораздо ревнивѣе относится къ вопросу итальянскій законъ, единственный, допускающій *recognizione*, аналогичныя съ бретонскими *lettres recognitoires*, практикуемыми *по обычаю*, и съ дореформеннымъ «подтвержденіемъ правъ собственника», имѣвшимъ прежде мѣсто въ Португаліи. Установленіе срока контракта *одновременно* съ *правомъ* возобновленія послѣдняго не имѣло-бы смысла, если-бы оно не играло въ эмфитевзахъ роли, подобной этимъ *recognizioni*.

Итакъ *безсрочность* фактически проходитъ красной нитью въ описанныхъ арендныхъ отношеніяхъ и должна быть признана однимъ изъ основныхъ, существенныхъ ихъ признаковъ, отличающимъ ихъ отъ *долгосрочныхъ* эмфитевтическихъ и вообще срочныхъ (*Zeitpacht*) контрактовъ, изученіе которыхъ не входитъ въ нашу задачу.

2) При началѣ обязательственныхъ отношеній собственника съ нанимателемъ послѣднимъ единовременно вносится первому нѣкоторая сумма. Этотъ платежъ имѣетъ двоякій смыслъ: 1) это — плата за приобрѣтеніе имъ *въ собственность* всего того, что весьма удачно коллективно называется въ Бретани словами *édifices et superficies*; 2) это — еще особая, какъ-бы доба-

вочная, цѣна приобретаемыхъ послѣднимъ отъ перваго правъ на льготное пользованіе землями. Точнѣ всего понятія эти разграничены въ Мекленбургъ-Шверинѣ. *Kaufgeld* и *Erbstandsgeld*—двѣ отдѣльныя суммы, весьма тщательно разграниченныя, съ различными основаніями для опредѣленія ихъ высоты <sup>1)</sup>.

3) Заключивъ договоръ, съемщикъ (*colon, couvenancier, fofreiro, beklemdemeyer, livellario, Erbpächter*) получаетъ *вѣчное* право пользованія и распоряженія нанятымъ участкомъ. Если *безсрочность* этого права отличаетъ изслѣдуемую форму отношеній отъ эмфитевзовъ и вообще срочной аренды (*Zeitracht*), то *вѣчность* его отличаетъ его отъ тѣхъ видовъ найма, гдѣ въ силу установившагося обычая фактически срокъ договора значительно ступевывается (*at will*). Эти оба признака—отрицательный (*безсрочность*) и положительный (*вѣчность*)—сопоставленные вмѣстѣ, еще болѣе отбѣняютъ специфическія свойства этого вида найма земель. Они составляютъ его основаніе, изъ котораго вытекаютъ всѣ остальные его особенности. — Собственникъ имѣетъ право прекратить теченіе этого права колона лишь въ особыхъ точно опредѣленныхъ случаяхъ, при чемъ послѣдній получаетъ отъ перваго стоимость всего того, что находится на поверхности его участка.

4) Вѣчно-наслѣдственный съемщикъ по заключеніи контракта является не только *пользователемъ* (какъ съемщикъ срочный (*Zeiträchter*) и даже *долгосрочный* (*эмфитевтъ*) построекъ, улучшеній и пр., словомъ—*édifices et superficies*, но ихъ *собственникомъ*. Онъ *покупаетъ* все, что изъ этого находится въ наличности отъ собственника при возникновеніи отношеній, онъ дѣлаетъ всѣ новыя затраты *на свой счетъ* и

---

<sup>1)</sup> Сюда, безъ сомнѣнія, относятся и бретонскія *assurances*, хотя этотъ платежъ носитъ смѣшанный характеръ. *Erbstandsgeld* и *Kaufgeld* въ немъ смѣшиваются съ одной стороны съ *laudemium*, а съ другой—съ пикардійскимъ платежомъ *intrade*, представляющимъ скорѣе всего *неустойку* при невозобновленіи контракта съ тѣмъ-же съемщикомъ. Очевидно, бретонская терминологія въ этомъ отношеніи точна менѣе всѣхъ.

не теряетъ права на *вознигражденіе* за нихъ въ тѣхъ немногихъ случаяхъ, когда бываетъ принуждаемъ покинуть ферму. Послѣдняя не можетъ быть отъ него отобрана иначе, какъ послѣ *покупки* у него этого его права. — Отсюда въ представленіи весьма многихъ писателей колонъ обращается изъ нанимателя въ *собственника* <sup>1)</sup>.

5) За нанятую землю послѣдній вноситъ ежегодно въ опредѣленные сроки и въ опредѣленномъ мѣстѣ *арендную плату*. Она выплачивается деньгами или натурой. Въ первомъ случаѣ — въ видѣ опредѣленной суммы, или *стоимости извѣстнаго количества продуктовъ* (Мекленбургъ). Во второмъ — въ видѣ доли урожая или извѣстнаго количества какихъ-бы то ни было продуктовъ вообще (Португалія, Италія). — *Арендная плата не измѣняема*. Ни одна изъ договорившихся сторонъ не имѣетъ права ни увеличивать, ни уменьшать этого періодическаго платежа, высота его остается вѣчно одинаковой, пока контрактъ сохраняетъ силу.

6) Права сѣмщика *отчуждаемы*. Онъ можетъ ихъ продать, дарить, давать въ приданое, завѣщать, закладывать — словомъ вступать по отношенію къ нимъ во всѣ сдѣлки «между живыми» и «на случай смерти». Онъ — полный собственникъ *édifices et superficies* и поэтому, весьма понятно, является и полнымъ ихъ распорядителемъ. Отчуждаемость и наследственность его правъ являются необходимыми послѣдствіями того особаго положенія, которое онъ занимаетъ по отношенію ко всему, что находится въ его распоряженіи на поверхности нанятаго имъ участка. Но при всякомъ отчужденіи правъ сѣмщика собственникъ является до нѣкоторой степени тоже заинтересованнымъ лицомъ. На пріобрѣтателя переходятъ всѣ обязанности, принятыя по отношенію къ нему на себя сѣмщикомъ. Вотъ почему въ прежнее время требовалось *согласіе* собственника на каждый случай отчужденія. Теперь необхо-

---

<sup>1)</sup> Слабѣ всего это право, какъ мы знаемъ, выражено въ Италіи. См. выше гл. V — стр. 238 sq.

димось этой аппробации уничтожена почти вездѣ. Но въ нѣкоторыхъ мѣстахъ у собственника остался другой путь, которымъ онъ можетъ, если захочетъ, устранить нежелательнаго для него пріобрѣтателя. У него осталось право *преимущественной покупки* правъ съемщика, если таковыя продаются. Внося условленную между продавцомъ и покупателемъ сумму, онъ устраняетъ послѣдняго и становится на его мѣсто. Въ этомъ случаѣ онъ соединяетъ въ своемъ лицѣ всѣ права, раздѣленные между обоими собственниками (Пикардія, Португалія, Мекленбургъ). Новѣйшія законодательства вносятъ въ этотъ режимъ соотвѣтственное преимущество и для съемщика. Послѣдній пріобрѣтаетъ право *преимущественной покупки* права *собственности* на нанимаемый имъ участокъ въ случаѣ продажи такового. Внося сумму, условленную между продавцомъ и покупателемъ, онъ устраняетъ послѣдняго, становится на его мѣсто и соединяетъ въ своемъ лицѣ всѣ, прежде раздѣленные права.

7) При *всякомъ* отчужденіи правъ колона, при всякой перемѣнѣ его личности собственникъ взимаетъ съ входящаго или съ обоихъ (и входящаго, и выходящаго) чрезвычайный платежъ—*laudemium* (*intrade, deniers d'assurance, beklempeningen, luctuosa, laudemio*). Мотивомъ этого платежа является вычеркиваніе стараго съемщика и внесеніе имени новаго въ запись собственника. Экономически *laudemium* служитъ дополненіемъ къ арендной платѣ, бывающей обыкновенно сравнительно низкой. Послѣднее обстоятельство обусловливается ея неизмѣняемостью. Какова-бы ни была ея величина при заключеніи контракта, она должна оказаться невысокой съ теченіемъ времени, съ развитіемъ хозяйства, съ увеличеніемъ производства. Существованіе *laudemium* и можетъ быть объяснено лишь этимъ свойствомъ платежей періодическихъ. Очевидно, цѣль этого чрезвычайнаго сбора можетъ заключаться лишь въ увеличеніи низкихъ доходовъ собственника отъ сданнаго въ аренду участка, въ полученіи отъ времени до времени нѣкотораго дополненія къ арендной платѣ. — Новѣйшія законодательства

Португаліи и Италіи покончили съ такими платежами. Въ этихъ странахъ ихъ не существуетъ болѣе.

8) Еще одна характерная черта взаимныхъ отношеній сторонъ во время *теченія* вѣчно-наслѣдственнаго контракта—*недѣлимость* фермы. Послѣдняя можетъ переходить только къ *одному* лицу; раздѣлять её между наслѣдниками можно лишь по особому соглашенію съ собственникомъ. Исключеніе въ этомъ смыслѣ составляетъ лишь одна Италія, гдѣ допускается произвольное дѣленіе участка по желанію съемщика.—*Недѣлимость* имѣетъ свои основанія съ одной стороны въ соображеніяхъ экономическихъ, съ другой—въ удобствахъ собственника.—*Первыя* состоятъ частью въ опасеніяхъ излишняго дробленія хозяйствъ вообще (*Zwergwirthschaft*), частью въ стремленіи создать обезпеченный средній крестьянскій слой (*tüchtige Bauernstand*) путемъ образованія крупныхъ фермъ. Участки послѣднихъ размежеваны съ прямой цѣлью — доставить каждой по возможности широкую экономическую самостоятельность (*selbstständige Nahrungsstelle*).—*Вторыя* состоятъ въ томъ, что собственнику гораздо удобнѣе имѣть дѣло съ однимъ лицомъ, чѣмъ съ нѣсколькими, получать за разъ сравнительно большую сумму за болѣе большой участокъ, чѣмъ мелкіе взносы за небольшія дѣлянки. Итальянское законодательство, допускающее дѣленіе участковъ, терпитъ между прочимъ много упрековъ, именно съ этой стороны. Свобода раздѣла, по словамъ *Garsonnet*, «весьма крупное неудобство для сдающаго, такъ какъ онъ принужденъ обращаться ко многимъ лицамъ за небольшою суммой» <sup>1)</sup>.

9) *Вторичный наемъ* (*sous-fermes*) не запрещенъ только тамъ, гдѣ онъ является лишь въ видѣ исключенія и не представляетъ выдающагося социальнаго зла (Голландія), но и тамъ для него требуется специальное согласіе собственника <sup>2)</sup>. —

<sup>1)</sup> Op. cit.—p. 582.

<sup>2)</sup> Таково-же положеніе вопроса и въ Бретани, но мнѣ неизвѣстны степень распространенности *sous-fermes* въ этой провинціи. Можно думать, что онъ тамъ такъ-же рѣдки, какъ и въ Голландіи.

Вездѣ въ другихъ мѣстахъ этотъ видъ спекуляціи запрещается закономъ, признается безусловно вреднымъ для аграрнаго строя.

10) Наконецъ, по общему правилу вѣчно-наслѣдственный контрактъ оканчивается фактически:

1) *соединеніемъ правъ собственника и съемщика въ рукахъ перваго*—послѣ смерти съемщика безъ наслѣдниковъ и безъ завѣщанія; вымороченныя права его возвращаются къ собственнику, который получаетъ возможность продать ихъ новому колону;

2) *соединеніемъ этихъ правъ въ рукахъ втораго*—путемъ *выкупа* арендной платы.—Таковы два единственные *нормальные* способа, которыми фактически изслѣдуемая отношенія погасаютъ. — Но на ряду съ ними встрѣчаются еще и другіе, имѣющіе характеръ репрессій. Неплатежъ арендныхъ взносовъ въ теченіи долгаго періода времени, хищническое хозяйство на принятомъ участкѣ, самовольное оставленіе фермы — все это служитъ въ разныхъ мѣстахъ причиной окончанія обязательственныхъ отношеній между сторонами и доставляетъ собственнику право дальнѣйшаго распоряженія фермой. Можно вполнѣ считать исключеніемъ изъ этихъ общихъ правилъ возможность окончанія контракта въ Бретани путемъ простой уплаты съемщику стоимости его правъ въ срокъ, указанный въ контрактѣ. Въ этомъ случаѣ мы, очевидно, имѣемъ дѣло, не съ чистой формой такого рода отношеній, но съ формой, испытавшей сильное вліяніе въ сторону срочнаго фермерства (*Zeitpacht*).

Таковы въ общихъ чертахъ эти отношенія—своеобразныя, исключительныя и съ экономической точки зрѣнія высоко интересныя

Въ одномъ изъ своихъ новѣйшихъ сочиненій <sup>1)</sup> *Lorenz Stein*, рассматривая арендныя отношенія нашего времени, видитъ въ нихъ два главные порока, которые ложатся въ основа-

---

<sup>1)</sup> *Drei Fragen des Grundbesitzes*. Stuttgart, 1881.

ніе все увеличивающихся аграрныхъ затрудненій Европы. По его словамъ, «средства, при помощи которыхъ съемщики бывають принуждаемы отдавать цѣликомъ *весь* свой доходъ (*den letzten Rest seines Ertrages*) съ цѣлью дать собственникамъ въ видѣ арендной платы наивысшую ренту» сводятся къ *возможному уменьшенію*: 1) *размѣровъ участковъ* и 2) *арендного срока*.

На малыхъ размѣрахъ фермы гораздо легче точно вычислить ея валовой и чистый доходъ и, слѣдовательно, возвысить арендную плату настолько, чтобы съемщику не оставалось никакого вознагражденія за его трудъ (*um dem Pächter auch kein Theil seiner productiven Arbeit übrig lassen, an dem er einen Gewinn für behalten könnte*). Это—съ одной стороны. А съ другой—если земля сдается мелкими дѣлянками, то всегда находится много бѣдняковъ (*kleine Leute*), которые берутъ ихъ въ аренду изъ за того, чтобы получить какое нибудь пропитаніе. Этимъ, очевидно, увеличивается спросъ на аренды и цѣны ихъ соотвѣтственно возрастають <sup>1)</sup>.

Уменьшеніе арендного срока даетъ прежде всего возможность возвышать плату черезъ короткіе промежутки времени. «Если собственникъ видитъ, что въ рукахъ съемщика все еще осталась часть дохода, у него остается возможность при возобновленіи контракта вырвать (*abzufordern*) и еѣ». Въ началѣ арендного періода бѣднѣйшій фермеръ употребляетъ всѣ усилія, чтобы исправно внести первые платежи. Если затѣмъ мелкій съемщикъ и разоряется, то окончаніе срока договора позволяетъ его прогнать (*hinauszwerfen*) и замѣнить такимъ, который еще можетъ платить (*um einen neuen noch zahlungsfähigen aufzunehmen* <sup>2)</sup>).

Авторъ требуетъ вмѣшательства закона въ эти отношенія. «Мы даже ужъ не вѣримъ, а просто видимъ, говоритъ онъ, что въ величайшей опасности находится та страна, въ кото-

---

<sup>1)</sup> Ss. 118—119.

<sup>2)</sup> S. 119.

рой интересы отдѣльныхъ лицъ въ этой области основаны на строгихъ принципахъ римскаго права собственности и не находятъ себѣ ограниченія ни въ задачахъ, ни въ сознаніи идеи государства; мы должны признать, что на почвѣ этого частнаго права можетъ имѣть мѣсто не развитіе, а потрясеніе основъ всей нашей хозяйственной и общественной постановки нашего средняго крестьянскаго слоя и, по отношенію къ континенту мы убѣждены, что *содержаніе* арендной политики управленія (*des Verwaltungsrechts des Pachtwesens*) не можетъ состоять ни въ чемъ иномъ, какъ въ защитѣ капиталобразующей силы арендъ. Мы считаемъ необходимымъ такое раздѣленіе арендныхъ участковъ, при которомъ съемщикъ не обращался-бы въ поденщика, благодаря незначительной величинѣ своей фермы; срокъ-же контракта долженъ быть ограниченъ извѣстнымъ минимумомъ, установленіе котораго должно находиться въ зависимости отъ мѣстныхъ сельско-хозяйственныхъ условій» <sup>1)</sup>).

Приведенный взглядъ выраженъ крайне рѣшительно. Эти категоричныя слова приобрѣтаютъ особую силу въ устахъ извѣстнаго писателя, склоннаго весьма мало къ «тенденціозному» рѣшенію аграрнаго вопроса. Они — результатъ изученія причинъ возрастающихъ опасностей для континентальнаго землевладѣнія. Слѣдовательно, едва-ли могутъ теперь уже быть колебанія относительно размѣровъ этихъ опасностей и о необходимости принимать противъ нихъ мѣры.

*Zwergwirthschaft* и сокращеніе сроковъ *Zeitpacht*—таковы, по мнѣнію автора, причины. *Установленіе минимума* для размѣровъ участковъ и для сроковъ контрактовъ—таковы, по его словамъ, средства. Но какъ-же провести ихъ? Неужто однимъ почеркомъ пера можетъ законодатель уничтожить излишнее дробленіе участковъ? Что сдѣлать при этомъ съ нынѣшними хозяевами уже существующихъ мелкихъ дѣлянокъ? «Очистки» владѣній по классическому примѣру графини Сутерландъ—фактъ антисоціальный и не могутъ, очевидно, вхо-

---

<sup>1)</sup> Op. cit.—S. 146.

дять въ задачи Л. Штейна. Что дѣлать далѣе съ той массой земледѣльцевъ, которымъ суждено оставаться за штатомъ въ будущемъ при увеличеніи размѣровъ фермъ? — Увеличеніе кадра безземельныхъ во странѣ—увеличеніе систематическое— не противорѣчитъ-ли духу ученія той школы, которая ставитъ на своемъ знамени *развитіе* крестьянскаго слоя (*tüchtiger Bauernstand*)?

И далѣе, какой *minimum* срока контракта можетъ быть установленъ закономъ? Онъ опредѣляется «мѣстными сельско-хозяйственными условіями». Но развѣ развитіе земледѣльческой производительности можетъ быть поощраемо установленіемъ *какого-бы то ни было* срока? Конечно, чѣмъ онъ длиннѣе, тѣмъ лучше. Нѣтъ писателя, который сказалъ-бы иное. Но развѣ невѣрно то, что въ послѣдніе годы передъ окончаніемъ срока хозяйство на арендуемомъ участкѣ ведется фермеромъ не въ пользу, а во вредъ этой производительности? Парализующіе этотъ вредъ обычаи—въ родѣ *tenant-right*—въ своемъ существѣ противны духу *Zeitpacht* и вытекають, очевидно, изъ другого принципа—принципа, лежащаго въ основѣ *Erbpacht*. Очевидно, *всякій* срокъ есть недостатокъ, порокъ, необходимое зло контракта, но не разрѣшеніе проблемы съ точки зрѣнія производства.—Далѣе, мотивомъ къ установленію *минимума* срока приводится возможность для собственника изгнанія обѣднѣвшаго фермера (вслѣдствіе непомерно высокой платы) и замѣны его другимъ «еще способнымъ платить». Но развѣ установленіемъ *минимума* государство можетъ воспрепятствовать изгнанію несостоятельнаго съемщика? Даже при вѣчнонаслѣдственномъ пользованіи таковой долженъ оставить ферму. Ни одно законодательство міра, желая оставаться послѣдовательнымъ, не можетъ отнять у собственника право этого изгнанія, въ какомъ-бы ограниченномъ видѣ ни принимался имъ принципъ частной собственности вообще. Итакъ, если платежъ непомерно великъ, если онъ захватываетъ собой весь доходъ отъ земледѣлія, фермеръ фатально долженъ оказаться несостоятельнымъ и, слѣдовательно, быть изгнаннымъ. Не все-ли

равно—заключенъ его контрактъ на 5 или 25 лѣтъ? Онъ *будетъ* изгнанъ, разъ вообще есть возможность поднимать арендную плату до тѣхъ предѣловъ, которые начертаны Л. Штейномъ съ такой безопадной правдивостью.—Нельзя поэтому сказать, чтобы и съ точки зрѣнія распределенія установленіе минимума срока аренднаго контракта было-бы рѣшеніемъ задачи.

*Zwergwirthschaft* есть, очевидно, вопросъ *населенія*. Неограниченное (во времени) размноженіе земледѣльческаго населенія при ограниченности *принадлежащей этому населенію* территоріи—такова его причина.—*Разселеніе* земледѣльцевъ есть поэтому единственное средство, которымъ можно бороться противъ размноженія въ странѣ фиктивныхъ собственниковъ. Нужно *увеличивать эту территорію* сообразно увеличенію числа тѣхъ, кто ее обрабатываетъ. Пока существуютъ латифундіи, это разселеніе можетъ имѣть мѣсто внутри страны. Когда ихъ уже болѣе нѣтъ или когда уже и крупная собственность размежевывается на фермы-дѣлянки, на государство падаетъ обязанность найти фонтанель своему населенію за границей. Не декретъ о минимумѣ участковъ можетъ предупредить развитіе пролетаріата, потому-что правительство не можетъ внутри страны доставить ихъ *произвольное* число въ *установленныхъ* размѣрахъ. Если пролетаріатъ есть социальное зло, если онъ опасенъ мирному экономическому развитію народа—регулированіе разселенія въ обоихъ указанныхъ видахъ представляется средствомъ, гораздо болѣе дѣйствительнымъ, чѣмъ декреты.

Итакъ, можетъ-ли установленіе минимума участковъ и арендныхъ сроковъ служить панацеей отъ того грознаго призрака аграрнаго вопроса, который надвигается надъ современной Европой и начинаетъ мало-по-малу застилать все болѣе и болѣе пространство ея политическаго горизонта? Вѣнскій профессоръ такъ рѣзко, «реально» очертилъ въ двухъ словахъ все содержаніе этого призрака, но мы лично позволимъ себѣ сомнѣваться, чтобы онъ далъ руководящую нить для предотвращенія опасности.

Передъ нами та форма отношенія земледѣльца къ землѣ, которую начинаютъ выставлять въ качествѣ такой, которая способна дать эту руководящую нить

Намъ нѣтъ надобности повторять того, что было говорено въ предъидущихъ главахъ объ услугахъ, оказанныхъ вѣчно-наслѣдственнымъ наймомъ земель заселенію и обработкѣ дѣвихъ и пустынныхъ пространствъ. При знакомствѣ съ мнѣніями мѣстныхъ писателей о происхожденіи этой формы аренды въ каждой странѣ мы наталкивались на то господствующее мнѣніе, что эти, а не какія-либо иныя цѣли служили главнѣйшимъ, а быть можетъ, и единственнымъ поводомъ ея возникновенія. Такъ именно дѣло было во Франціи, въ Португаліи, въ Голландіи. Италія, какъ мы видѣли, обязана этой-же формѣ расчисткой тѣхъ земель, которыя затѣмъ вошли въ число лучшихъ, плодороднѣйшихъ. Какъ мы уже знаемъ, можно съ увѣренностью предположить, что вѣчно-наслѣдственный наемъ былъ въ средніе вѣка—когда Европа только что заселялась, когда было еще много необработанныхъ земель—что тогда такой наемъ былъ распространенъ неизмѣримо больше, чѣмъ теперь, что едва-ли онъ не представлялъ господствующей формы отношенія къ землѣ <sup>1)</sup>.—Что-же было причиной того, что къ этой формѣ обращались всякій разъ, лишь только требовалось вызвать въ экономической жизни новую территорію, увеличить производительную площадь страны, размножить населеніе, поднять уровень матеріальнаго благосостоянія массы?

Едва-ли трудно отвѣтить на этотъ вопросъ послѣ обзора существующихъ еще теперь отношеній этого рода.

*Сила вѣчно-наслѣдственнаго пользованія чужой землей заключается, очевидно, въ томъ, что оно ставитъ сземщика въ положеніе, весьма близкое къ положенію собственника.— Слишкомъ странно было-бы говорить о преимуществахъ пос-*

---

<sup>1)</sup> «Il en est de ces antiques institutions exactement comme de certaines plantes alpines qu'on ne retrouve plus aujourd'hui qu'au pôle nord et sur les hautes montagnes de la Suisse, mais qui vivaient dans toute l'Europe à l'époque glaciaire». (*E. de Laveleye—de la propriété... p. 255.*)

лѣдняго въ смыслѣ производства. Доказывать, что мотивы, побуждающіе человѣка трудиться, гораздо сильнѣе тамъ, гдѣ онъ трудится на себя, чѣмъ тамъ, гдѣ онъ трудится на другихъ (*«der Pächter gezwungen werden kann, den letzten Rest seines Ertrags herzugeben»*), что въ первомъ случаѣ трудъ его достигаетъ той интенсивности, а хозяйственные способности того напряженія, котораго во второмъ они достигнуть не могутъ,—доказывать это значитъ доказывать, что дважды два четыре, а кратчайшимъ разстояніемъ между двумя точками служить прямая линія. Мнѣніе о томъ, что увеличеніе платежей за землю служитъ поощреніемъ къ лучшему веденію хозяйства, едва-ли можетъ быть принято уже по одному тому, что на практикѣ такое «поощреніе» можетъ зайти и заходить (если вѣрить Л. Штейну) черезчуръ далеко <sup>1)</sup>. — Всѣ тѣ-же побужденія къ труду, какія имѣетъ собственникъ, являются и у вѣчно-наслѣдственнаго съемщика. Послѣдній, подобно первому, получаетъ: *во первыхъ*, землю *безсрочно и навсегда* и, *во вторыхъ*—право *свободнаго распоряженія этой землей, входитъ во всевозможныя гражданскія сдѣлки*. Ясно, что всѣ улучшения, всѣ затраты въ хозяйствѣ приносятъ при этомъ условіи всѣ тѣ доходы, какіе они могутъ принести, именно тому, кто ихъ произвелъ, т. е. самому съемщику. Онъ и его потомство — вотъ *единственныя* лица, которыя ими пользуются. Даже въ томъ случаѣ, когда почему нибудь онъ пожелалъ или принужденъ выйти изъ этихъ обязательственныхъ отношеній — даже тогда онъ получаетъ стоимость своихъ затратъ, своихъ *édifices et superficies* отъ покупателя или отъ самаго собственника. — Затрачивая капиталъ, колонъ, очевидно, не рискуетъ потерять ни его, ни прибыли, ни по какимъ инымъ причинамъ, кромѣ собственнаго неумѣнія, незнанія, непредусмотрительности. Кромѣ собственника, только *вѣчно-наслѣдственный* съемщикъ можетъ такъ работать на собственный рискъ. Повторяемъ: срочное фермерство

<sup>1)</sup> Haup. Nicolai—op. cit.—S. 250; Roscher—op. cit.—§ 62.

можетъ сюда до нѣкоторой степени приближаться въ отноше-  
ніи интенсивности труда, поскольку послѣдняя зависитъ отъ  
этихъ причинъ, лишь въ томъ случаѣ, если оно сопровож-  
дается обычаями, въ родѣ *tenant-right*.

Можно даже пойти далѣе. Можно сомнѣваться въ томъ,  
что-бы полная собственность при *всякихъ* условіяхъ была без-  
условно выгоднѣе вѣчно-наслѣдственнаго найма. Много писа-  
телей (*Thaer, Walz, Settegast, Pabst, Lotz, Rau-Wagner, Nas-  
se, Lefort, Laveleye* и др.) затрогивали эту параллель, но  
лишь съ точки зрѣнія сходства обоихъ и превосходства пер-  
вой надъ послѣднимъ въ силу того, что съемщикъ обязанъ  
платить арендную сумму, которой не знаетъ собственникъ, что  
право распоряженія перваго терпитъ нѣкоторыя ограниченія и  
проч. Но лишь одинъ авторъ, насколько мнѣ извѣстно, кос-  
нулся довольно подробно оцѣнки сравнительной выгоды  
положенія съемщика и *задолженнаго* собственника. Это —  
извѣстный уже намъ голландскій экономистъ *Van-Houten* <sup>1)</sup>.  
Онъ утверждаетъ, что *beklemde-meyer* платитъ въ видѣ аренд-  
ной суммы въ настоящее время въ Голландіи *меньше*, чѣмъ  
платитъ задолженный собственникъ въ видѣ процентовъ съ по-  
гашеніемъ ссуды, полученной имъ подъ залогъ его земли. Съ  
другой стороны выгоды послѣдняго заключаются въ такихъ  
правахъ, которыхъ не имѣетъ первый—право произвольно уве-  
личивать число хозяйственныхъ построекъ, измѣнять фигуру  
участка, раздѣлять его. По мнѣнію автора, послѣднія выгоды  
выкупаютъ невыгоды нѣсколько бѣльшаго платежа и поэтому  
экономическая постановка съемщика все-таки уступаетъ поло-  
женію собственника. — Насколько, дѣйствительно, преимуще-  
ство съемщика поглощается преимуществомъ собственника въ  
данную минуту въ Голландіи — вопросъ чисто эмпирическій  
при такой его постановкѣ. Гораздо важнѣе то обстоятельство,  
что выгоды собственника основываются на такихъ условіяхъ  
вѣчно-наслѣдственнаго найма земель, которыя не служатъ его

---

<sup>1)</sup> См. выше, гл. IV.

непремѣннымъ спутникомъ. Въ Италіи, какъ мы знаемъ, участки дѣлимы по желанію съемщика. Мы коснемся сейчасъ существующихъ теоретическихъ мнѣній относительно этой черты такого контракта. *Недѣлимость* можетъ подлежать значительному ограниченію и даже уничтоженію безъ того, чтобы былъ нарушенъ основной характеръ сдѣлки. Итакъ, предположимъ колона, имѣющаго бѣльшее право распоряженія участкомъ, не стѣсненнаго въ данномъ случаѣ тѣми преградами, которыя находятся въ Голландіи. Каково было-бы положеніе *его* по сравненію съ положеніемъ задолженнаго собственника въ томъ случаѣ, если платежъ *его* меньше платежа послѣдняго, какъ это теперь въ Голландіи? Очевидно, при такой постановкѣ быть съемщикомъ кажется выгоднѣе, чѣмъ быть собственникомъ. До такой степени, слѣдовательно, близки эти два положенія, что при *нѣкоторой* реформѣ изслѣдуемаго рода найма можетъ случиться, что онъ получитъ тѣ преимущества, которыхъ не имѣетъ даже собственникъ. Для этого, впрочемъ, быть можетъ, нѣтъ необходимости даже въ реформѣ. Оставляя всѣ тѣ-же ограниченія въ правѣ распоряженія съемщика, для этого не достаточно-ли значительнаго увеличенія въ странѣ процентовъ по ссудамъ подъ залогъ земель, по какимъ-бы причинамъ такое увеличеніе не произошло?

Итакъ *безсрочность*, *вѣчность* и *право отчужденія (наслѣдственность)* — эти основные принципы и характерныя черты нашей формы аренды—сильно приближаютъ съемщика къ праву собственности на нанимаемую имъ землю, внушаютъ ему тѣ-же мотивы, то-же побужденіе усиливать производительность *его* участка, какимъ обладаетъ собственникъ. — Въ этомъ, безъ сомнѣнія, заключается секретъ того, что при заселеніи безлюдныхъ пространствъ, при началѣ обработки дикихъ земель въ тѣхъ случаяхъ, когда онѣ заняты уже на правѣ собственности, когда обработка ихъ по этому титулу для земледѣльцевъ была уже невозможна, вѣчно-наслѣдственный наемъ земель оказался единственно удобнымъ для побужденія хозяйственной дѣятельности. Предъидущія главы долж-

ны были показать, насколько удаченъ былъ выборъ и какіе онъ принесъ плоды для благосостоянія описанныхъ странъ <sup>1)</sup>).

Этимъ опытомъ, очевидно, нельзя пренебрегать въ виду того аграрнаго положенія, которое очерчено выше Лоренцомъ Штейномъ. Если все сказанное вѣрно, то нельзя-ли, не останавливаясь на выгодахъ этой формы аренды для заселенія необработанныхъ пространствъ, пойти далѣе и утверждать, что тѣхъ-же выгодъ можно ожидать отъ нея и при другихъ условіяхъ? Въ вѣчно-наслѣдственной формѣ аренды можно, слѣдовательно, найти то *временное* разрѣшеніе задачи, которое должно быть дано—и дано по возможности скорѣе.

Съ точки зрѣнія производства—производительность страны увеличивается гораздо болѣе, чѣмъ при всякой другой формѣ; земля обрабатывается въ условіяхъ аналогичныхъ тѣмъ, какія существовали-бы, если-бы она обрабатывалась лично собственниками.

Съ точки зрѣнія распредѣленія—выгоды населенія возрастаютъ еще болѣе.—Передъ нами два порядка: при одномъ земля находится въ фактическомъ обладаніи сравнительно небольшой группы собственниковъ, которые черезъ сравнительно короткіе промежутки времени могутъ произвольно возвышать арендную плату до того предѣла, за которымъ съемщику не остается средствъ къ жизни («*Den letzten Rest seines Ertrags erzugeben*»); при другомъ—земля находится въ фактическомъ обладаніи самихъ земледѣльцевъ, которые не могутъ ея лишиться и платятъ юридическимъ ея собственникамъ такую арендную сумму, которая оставляетъ въ рукахъ платящихъ не малую часть ихъ дохода, позволяетъ имъ богатѣть и развивать свою экономическую жизнь.—Можетъ-ли быть выборъ между этими порядками? Безземельное необезпеченное населеніе, земледѣльцы, не гарантированные въ томъ, что по истеченіи срока контракта они будутъ имѣть ту землю, безъ которой они не могутъ существовать — съ одной

---

<sup>1)</sup> Сравн. *Blomeyer*—op. cit.—S. 6, *Lefort*—op. cit.—p. 412.

стороны, и земледѣльцы, навсегда гарантированные этой землей, распоряжающіеся ею на правахъ собственниковъ — съ другой. Можетъ-ли быть вопросъ о томъ, къ чему стремиться государству?

Въ началѣ книги я упоминалъ уже о тѣхъ преніяхъ, которыя были по этому предмету въ самомъ началѣ существованія прусской *Landes-Oekonomie-Kollegium*. Пренія эти концентрировались преимущественно около этого соціального значенія вѣчнонаслѣдственнаго найма земель и эта ихъ часть представляетъ особый интересъ. Министръ земледѣлія заявилъ категорично, что этотъ вопросъ онъ считаетъ однимъ изъ важнѣйшихъ и капитальнѣйшихъ (*eine der wichtigsten und bedeutsamsten*) не только для развитія земледѣлія, но главнымъ образомъ съ точки зрѣнія *соціально-политической*. Референтъ *Korn* просилъ смотрѣть на его докладъ именно съ этой точки зрѣнія. Онъ считалъ его важнымъ не только для всего государства, но и для всего современнаго направленія въ аграрномъ вопросѣ. По его словамъ, для разрѣшенія соціальныхъ затрудненій одинъ рецептъ заслуживаетъ особеннаго вниманія — тотъ, который рекомендуетъ болѣе правильное распредѣленіе землевладѣнія. Неудовлетворенное стремленіе къ собственности онъ считаетъ черезчуръ вреднымъ въ соціальномъ отношеніи. — Въ этомъ направленіи было говорено много. Ораторы единогласно признавали серьезность этой стороны обсуждаемаго предмета и сходились въ безусловной важности предлагаемаго введенія этой формы аренды для упрощенія одной изъ сторонъ соціальныхъ затрудненій <sup>1)</sup>. — *Ruprecht* въ своемъ спеціальномъ изслѣдованіи посвятилъ не мало интересныхъ страницъ этой сторонѣ вѣчнонаслѣдственнаго найма земли <sup>2)</sup>. «Величайшее развитіе производительности, говоритъ онъ, не единственная цѣль народнаго хозяйства. По крайней мѣрѣ столь-же важно распредѣленіе продуктовъ производства... Идеаль этого распредѣленія — воз-

<sup>1)</sup> *Thiel's* — *Landwirthschaftliche Jahrbücher* — В. VIII — Supplement II. Berlin, 1880.

<sup>2)</sup> *Die Erbpacht* — S. 107 sqq.

можно большее довольство всѣхъ классовъ общества... Во многихъ мѣстахъ Германіи крестьянскій слой давно потерялъ свою осѣдлость и можно съ полнымъ правомъ сказать, что во многихъ мѣстахъ плохое распредѣленіе дохода отъ земли представляетъ больше опасностей, чѣмъ столь-же плохое распредѣленіе дохода отъ капитала... Является настоящая потребность въ томъ, чтобы возможно облегчить приобрѣтеніе въ собственность мелкихъ участковъ» и т. д. Средство къ тому авторъ видитъ въ вѣчно-наслѣдственномъ наймѣ, представляющемъ переходную ступень къ полной собственности.

Такія рѣшительныя мнѣнія слышатся въ новѣйшее время. Финансисты и полицейсты конца прошлаго и начала текущаго вѣка придерживались того-же взгляда, хотя и не приурочивали своихъ разсужденій къ острой формѣ соціальныхъ отношеній, такъ какъ эта форма—продуктъ новѣйшей эпохи. Всѣ писатели, имена и труды которыхъ выписаны въ заглавіи этой главы, предлагали *Erbpacht* вниманію государства, рекомендовали вводить этотъ видъ аренды въ возможно болѣе широкихъ размѣрахъ, такъ какъ всѣ они единогласно считали ее крайне полезною для экономической жизни народа, обладающей способностью примирять интересы всѣхъ заинтересованныхъ въ дѣлѣ лицъ физическихъ и юридическихъ, согласовать частные стремленія въ интересахъ цѣлаго.

Для *сземщиковъ*, говорили они, вѣчно-наслѣдственное пользование чужой землей полезно въ высокой степени, такъ какъ оно обращаетъ ихъ въ положеніе почти тождественное съ положеніемъ собственниковъ. Обеспеченность и сравнительная независимость оказываетъ вліяніе не только на подъемъ ихъ благосостоянія, на увеличеніе ихъ капиталовъ, на успѣхи земледѣлія, но и на нравственную самостоятельность, на развитіе населенія (*Thaer, Dohm, Bergius, Pabst, Nicolai, Schwerg, Jacob*).

Для *собственниковъ* эта форма аренды кажется съ перваго взгляда неблагопріятной. Она лишаетъ ихъ возможности произвольно подымать цѣны и произвольно-же мѣнять нанимате-

лей. Нельзя, однако, не видѣть, что препятствуя *этимъ* проявленіямъ ихъ права собственности на землю, вѣчно-наслѣдственный наемъ имѣетъ и для нихъ немалыя выгоды. Земли ихъ находятся въ рукахъ людей, интересъ которыхъ заключается не въ расхищеніи, а въ тщательномъ уходѣ за нею. А съ точки зрѣнія лично ихъ интересовъ, далеко не все равно, что дѣлается съ ихъ землей, хотя-бы они и не могли возвышать цѣнъ съ развитіемъ земледѣлія. Во первыхъ, земли могутъ отъ времени до времени возвращаться къ нимъ въ силу вымороченности, неисправныхъ платежей съемщика. Во вторыхъ—и это важнѣе всего—при рачительномъ веденіи хозяйства они гарантированы въ правильномъ поступленіи своихъ доходовъ безнедоимочно. — Кромѣ всего этого—вѣчно наслѣдственный наемъ представляетъ весьма удобный способъ *отчужденія* земель въ томъ случаѣ, если нельзя выгодно продать ихъ. Возможность пріобрѣсти участокъ безъ уплаты его капитальной стоимости доставить, очевидно, гораздо большій *дѣйствительный спросъ* на земли чѣмъ при простой продажѣ (*Thaer, Walz, Krause, Bergius* и др.).

Для *государства*—какъ для землевладѣльца—вѣчно-наслѣдственный наемъ земель служить однимъ изъ наиболѣе удачныхъ способовъ эксплуатаціи доменъ. Въ видѣ *Kaufgeld* казна получаетъ сразу значительный капиталъ. Затѣмъ, послѣ заключенія контрактовъ, управленіе государственными имуществами крайне упрощается и требуетъ минимальныхъ расходовъ. Всѣ указанные писатели, а съ ними и новѣйшій *Wagner (Rau)*, единогласно указываютъ на эти выгоды изслѣдуемой формы аренды для государственнаго хозяйства. Казенная земля при этомъ не расхищается, не дѣлается предметомъ спекуляцій, какъ это случается нерѣдко при сдачѣ участковъ въ срочное пользованіе. Уменьшаются расходы по администраціи доменъ, по возведенію и ремонту построекъ на участкахъ и проч. Какъ и на частно-владѣльческихъ земляхъ, хорошее хозяйство съемщиковъ гарантируетъ казнѣ исправное поступленіе доходовъ, которые обыкновенно ничуть не уменьшаются при вѣчно-на-

слѣдственномъ по сравненію съ срочнымъ пользованіемъ, благодаря сравнительной дешевизнѣ казенныхъ арендъ. Но если-бы даже доходъ нѣсколько и уменьшился, даже тогда для государства вѣчно-наслѣдственный наемъ былъ-бы выгоднѣе всякаго другого въ виду тѣхъ причинъ, которыя указаны выше, съ одной стороны, и въ виду общаго подъема народнаго благосостоянія, обуславливающаго возвышеніе иныхъ государственныхъ доходовъ (напр. акцизовъ)—съ другой.—Сказанное здѣсь о земляхъ казенныхъ относится, конечно, и къ землямъ вообще юридическихъ лицъ (*Thaer, Dolm, Krause, Krug, Behr, Pfeiffer, Settegast, Wehnert, Pabst, Kraus, Jacob, Rau-Wagner* и друг.) <sup>1)</sup>.

Наконецъ, для народнаго хозяйства, вообще эта форма аренды, по рѣшительному свидѣтельству литературы предмета, имѣетъ *только* благотѣльное вліяніе.—Быстрое развитіе благосостоянія въ массѣ, обусловленное этимъ развитіемъ, умноженіе населенія, усиленіе земледѣльской производительности, расширеніе кредита, какъ слѣдствіе прочнаго положенія съемщика—таковы ея плоды, съ которыми, впрочемъ, мы уже настолько знакомы изъ предъидущихъ главъ, что останавливаться здѣсь долѣе на этомъ пунктѣ не представляется нужнымъ (*Thaer, Walk, Rau-Wagner, Dolm, Weber, Krause, Krug, Büsch, Bening, Moltke, Settegast, Wehnert, Justi, Malchus, Jacob, Nicolai, Schwerz, Kraus, Roscher, Lefort, Laveleye, Sismondi* и друг. <sup>2)</sup>).

Такимъ образомъ, по мнѣнію приведенныхъ писателей, согласна со всѣмъ тѣмъ, что сказано въ этомъ направленіи въ

<sup>1)</sup> Сравн. напр. *Лебедевъ* — финансовое право. Спб., 1884.—т. I—стр. 212.

<sup>2)</sup> «Es war bei dem neuen System noch nicht einmal ein Jahr verflossen, als man schon unter dem Böhmischem Volke mehr Munterkeit, mehr Fleiss, besseres und mehreres Vieh sahe. Nur allein auf zwei Meierschaften waren 115 neue Familien und 87 von Grund aus neue Gebäude, auf der Herrschaft Podiebrad aber 13 neue Dörfer entstanden (*Dohm*—op. cit.—S. 329).

... Diesen Erbverträgen hat das Elsass hauptsächlich den blühenden Zustand seiner Cultur und die Einführung mancher Fabrikpflanzen wie Krapp, Taback u. s. w. zu verdanken» (*Schwerz*—op. cit.—S. 33).

предъидущихъ главахъ, вѣчно-наслѣдственный наемъ земель служить интересамъ не одного какого нибудь класса общества, но всѣхъ, которыхъ соприкасается. И собственники, и съемщики получаютъ отъ него свои выгоды. И физическія, и юридическія лица могутъ съ успѣхомъ примѣнять его къ эксплуатаціи своихъ владѣній. Вся приведенная аргументація, въ которой непрерывно переплетаются разныя точки зрѣнія, наглядно показываетъ ту способность служить универсальнымъ примирителемъ разнообразныхъ интересовъ, которая установлена твердо въ литературѣ за вѣчно-наслѣдственнымъ наймомъ земель. Такая способность этой формы аренды и есть причина того, что она можетъ несомнѣнно играть великую социальную роль вопреки мнѣнію тѣхъ, кто считаетъ ее формой отжившей, формой прошедшаго, а не будущаго <sup>1)</sup>).

Будучи лучшей формой отношенія земледѣльца къ землѣ при *разселеніи* (если онъ не можетъ пріобрѣсти себѣ участка въ собственность), вѣчно-наслѣдственное пользованіе чужой землей противодѣйствуетъ развитію *Zwergwirthschaft* и этимъ разрѣшаетъ первый вопросъ, поставленный Л. Штейномъ. Будучи наймомъ *безсрочнымъ*, эта форма аренды разрѣшаетъ второй и разрѣшаетъ, надо признать, дѣйствительнѣе, смѣлѣе, чѣмъ установленіе законодательнымъ путемъ минимума срока контракта. Она представляетъ съемщику такія гарантіи въ безопасности его владѣнія землей, которыхъ не можетъ дать *никакой срокъ*, какъ-бы длиненъ онъ ни былъ. Вѣчно-наслѣдственный съемщикъ — *собственникъ* своихъ *édifices et superficies*. Такого ручательства въ исполненіи своихъ обязательствъ не можетъ представить ни одинъ съемщикъ, ни долгосрочный *Zeitpächter*, ни даже эмфитевтъ.

---

<sup>1)</sup> Напр. *P. Leroy-Beaulieu—Essai... etc.—p. 150.*

§ 2.—Поправки къ современнымъ условіямъ вѣчно-наслѣдственнаго найма земель.—Заключеніе.

Въ силу всѣхъ высказанныхъ соображеній вѣчно-наслѣдственной формѣ аренды долженъ быть предоставленъ полный просторъ. Если, дѣйствительно, этотъ видъ договора имѣеть, обладаетъ въ своемъ существѣ такими свойствами, которыя могутъ служить средствомъ для устраненія, хотя временнаго, аграрныхъ затрудненій, государство должно обратить на него вниманіе и дать ему возможность показать свои плоды на практикѣ въ тѣхъ странахъ, гдѣ этой формы аренды не существуетъ въ настоящее время. Отсюда возникаетъ требованіе прежде всего удалить всѣ правовыя препятствія ея возникновенію на практикѣ (*Miaskowski, Bening*). Нельзя, очевидно, не признать большой ошибкой новѣйшихъ законодательствъ всего центра Европы запрещеніе вступать вновь въ вѣчно-наслѣдственный договоръ по найму земель. Менѣе тридцати лѣтъ прошло въ Пруссіи со времени этого запрещенія до того момента, когда высшій сельско-хозяйственный совѣтъ этой страны возбудилъ ходатайство о дозволеніи вновь сдавать землю вѣчно-наслѣдственнымъ съемщикамъ. Новѣйшіе авторы идутъ еще далѣе (*Blomeyer, Miaskowski*). Они требуютъ даже почина правительства въ данномъ случаѣ. Они указываютъ на примѣръ Мекленбурга и считаютъ необходимымъ производство опытовъ въ этомъ направленіи на доменахъ. Государство и вообще юридическія лица—первые изъ землевладѣльцевъ, которые должны были-бы стать на эту дорогу и подать благодѣтельный примѣръ собственникамъ частнымъ. Только практика можетъ уяснить пригодность этой формы аренды для каждой данной части страны на почвѣ мѣстныхъ сельско-хозяйственныхъ условій. Только путемъ опыта можно установить тѣ измѣненія, которыя слѣдуетъ внести въ существующую схему отношеній этого рода. — Мы попытаемся, однако, резюмировать въ нѣсколькихъ словахъ все то, что было сказано въ этомъ

направленіи на предъидущихъ страницахъ. Постараемся сдѣлать это возможно кратко.

Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель есть такая сдѣлка, въ силу которой собственникъ передаетъ съемщику право пользованія даннымъ участкомъ за періодическую уплату арендной суммы. Мы уже знаемъ, что этимъ путемъ создается для послѣдняго такое положеніе вещей, при которомъ онъ рассматриваетъ снятую землю, какъ свою собственную, и имѣетъ всѣ побужденія вести на ней не хищническое хозяйство, а такое, какое было-бы ведено на ней самимъ собственникомъ (*en bon père de famille*). Этому основному характеру сдѣлки, очевидно, противорѣчитъ всякое вмѣшательство землевладѣльца въ дѣла колона до тѣхъ поръ, пока послѣдній исполняетъ принятыя на себя по отношенію къ первому обязательства. Едва-ли что либо можетъ подрывать веденіе хозяйства больше посторонняго вмѣшательства въ распоряженія лица, наиболѣе заинтересованнаго въ немъ. Мы видѣли результаты такого вмѣшательства собственниковъ въ дѣла ливелляріевъ въ пятой главѣ. Мы ссылались тогда на авторитетъ *E. de Laveleye*, приписывающаго недостатки *contratto di livello* указанной особенности этой сдѣлки въ Италіи.—Такимъ образомъ, не можетъ подлежать сомнѣнію необходимость для съемщика *полной свободы распоряженія* взятымъ въ вѣчно-наслѣдственную аренду участкомъ.

Но едва-ли, есть возможность останавливаться на этой, такъ сказать, *сельско-хозяйственной* свободѣ. Новѣйшая Мекленбургская операція съ государственными землями оставила за собственникомъ (государствомъ) право *давать согласіе* на отчужденіе имущества съемщиками. Какія основанія могутъ быть приведены для такого права? Оно не можетъ прибавить первому никакой новой гарантіи въ исправномъ внесеніи платежей послѣдними. Гарантія совершенно достаточная заключается въ правѣ изгнанія неисправнаго плательщика. Если приобрѣтатель окажется несостоятельнымъ, онъ долженъ будетъ покинуть ферму. Интересы казны не могутъ быть нарушены

ни въ какомъ случаѣ. Но для съемщика обязанность испрашивать это согласіе, рискъ получить въ немъ отказъ — не можетъ не быть ощутительнымъ стѣсненіемъ. Помимо лишнихъ формальностей и проволочекъ, его свобода вступленія въ гражданскія сдѣлки значительно ограничивается этимъ правомъ казны. Однимъ изъ слѣдствій должно быть уменьшеніе спроса на земли съемщиковъ и соотвѣтственное паденіе цѣнъ на ихъ участки.—Въ Голландіи, Португаліи, Италіи, даже въ Бретани эти неудобства поняты и не существуютъ болѣе. Въ Португаліи и Италіи необходимость *согласія* уничтожена новѣйшими кодексами.

Съ этимъ *согласіемъ* тѣсно связано и право собственниковъ *преимущественной покупки* (*Vorkaufsrecht*). Едва-ли, есть надобность прибавлять что-нибудь къ тому, что сказано раньше по этому пункту. — Упомянемъ, что Голландія и Италія не знаютъ болѣе этого права. — Едва-ли, оно можетъ быть сохранено въ новѣйшей вѣчно-наслѣдственной арендѣ. Стоитъ обратить лишь вниманіе на то обстоятельство, что если болѣе правильное распредѣленіе землевладѣнія должно быть цѣлью возобновленія этого контракта, то въ послѣднемъ едва-ли можетъ быть оставленъ путь къ возстановленію латифундій. При существованіи *Vorkaufsrecht* арендная реформа была-бы поставлена въ зависимость отъ случайностей въ личностяхъ собственниковъ и ихъ наслѣдниковъ, съ одной стороны, и степени нужды въ деньгахъ съ емщиковъ и ихъ наслѣдниковъ — съ другой.

*Недѣлимость* участка безъ согласія собственника составляетъ необходимое условіе вѣчно-наслѣдственной аренды почти вездѣ. Новѣйшіе писатели (*Schönberg, Ruprecht*) оставляютъ это условіе и для будущихъ контрактовъ, если-бы таковые имѣли мѣсто. — По словамъ *Rau* <sup>1)</sup>, каждая мѣстность имѣетъ свои климатическія, хозяйственныя и проч. условія, которыя весьма разнообразятъ величину необходимаго *minimum*'а крестьян-

---

<sup>1)</sup> *Rau—Ueber das Minimum eines Bauerngutes* — Archiv der Polit. Oekon. — Neue Folge—9. B. 1851.—§§ 151—3 sqq.

скаго владѣнія. Излагая затѣмъ системы, которыя могутъ быть приняты при вычисленіи этого минимума, авторъ указываетъ на два признака, которые должны быть принимаемы во вниманіе въ данномъ случаѣ: 1) возможность для семьи *обработать* данный участокъ (*Arbeitsfläche*) или 2) возможность для семьи получить достаточное *питаніе* отъ даннаго участка (*Unterhaltsfläche*). — Очевидно, какая изъ этихъ системъ ни была-бы принята для опредѣленія величины необходимаго крестьянскаго землевладѣнія, существеннымъ даннымъ является *число членовъ семьи* и при этомъ, конечно, отношеніе между членами—*рабочими* и *нерабочими*. Наша русская община беретъ *человѣка* мѣриломъ потребностей своихъ членовъ въ землѣ. Начнемъ-ли мы вычислять *Arbeitsfläche* или *Unterhaltsfläche*, мы должны совершенно такъ-же принять *человѣка* за исходный пунктъ нашего вычисленія.—*Недѣлимость* участка не можетъ ужиться съ этимъ исходнымъ пунктомъ. Населеніе *двора* то возрастаетъ, то убываетъ. Оно не можетъ представлять собой величину постоянную. Оно — число колеблющееся, вѣчно измѣняющееся. Черезъ десять лѣтъ послѣ заключенія контракта оно можетъ возрасти вдвое и сократиться вдесятеро. Участокъ, удовлетворявшій 10 лѣтъ назадъ нуждамъ семьи, можетъ оказаться теперь ничтожнымъ и наоборотъ. Семья можетъ настоятельно нуждаться въ томъ, чтобы прикупить и продать клочекъ земли, равный извѣстной *части* участка, но не цѣлому участку. Семья можетъ не имѣть средствъ купить цѣлаго и довольствоваться покупкой части. Семья можетъ имѣть нужду въ продажѣ части своей земли и вполне разориться въ случаѣ продажи всей. — Всѣ ограниченія, которыя существуютъ для отчужденія участковъ вѣчно-наслѣдственныхъ сѣмщиковъ *частями*, могутъ поэтому представлять для нихъ цѣлую массу ничѣмъ не оправдываемыхъ неудобствъ. Развѣ самъ земледѣлецъ не можетъ опредѣлить степени возможности и необходимости для *него самого* въ такомъ отчужденіи? Развѣ собственникъ можетъ явиться въ этомъ дѣлѣ лучшимъ судьей? Вѣдь здѣсь замѣшанъ интересъ *только* перваго. Изъ дробленія уча-

стка для послѣдняго возникаетъ лишь одно неудобство—собрать одну и ту-же арендную сумму съ разныхъ лицъ вмѣсто прежняго одного, если участокъ раздѣлится между нѣсколькимъ колонами. Но развѣ это неудобство можетъ сравниться съ тѣмъ существеннымъ ущербомъ, который можетъ потерять цѣлая хозяйственная единица отъ вынужденной, напр., продажи всего участка, когда нужно продать лишь его часть, и другихъ фактовъ, которые могутъ имѣть мѣсто?

Здѣсь можетъ быть сдѣлано возраженіе о томъ, что указанная черта вѣчно-наслѣдственнаго найма препятствуетъ излишнему дробленію земель, способствуетъ борьбѣ съ *Zwergwirtschaft*. Но давно уже замѣчено, что поземельная собственность, а слѣдовательно, и обезпеченное положеніе рабочихъ классовъ, близкое къ положенію собственниковъ, удерживаетъ излишнее дробленіе земли между дѣтьми <sup>1)</sup>.—Но если насталъ моментъ, въ который *вся* территория страны грозитъ обратиться въ дѣлянки, въ который земель не хватаетъ населенію для сколько-нибудь рациональнаго хозяйства,—моментъ переполненія страны населеніемъ (*Ueberbevölkerung*),—тогда запрещенія дѣлить участки между наслѣдниками-съемщиками едва-ли могутъ улучшить социальный бытъ этой страны. Единственнымъ ихъ слѣдствіемъ можетъ быть удаленіе отъ земли извѣстной большой части населенія, которая должна будетъ добывать себѣ пропитаніе въ другихъ отрасляхъ промышленности. — Что лучше: пролетаріатъ сельскій или городской, земледѣльческій или фабричный? Едва-ли одинъ изъ нихъ заслуживаетъ предпочтенія. При такомъ положеніи не запрещеніями раздѣловъ можно бороться съ этой величайшей язвой всякаго общественнаго организма. Новая территория, регулированіе переселенческаго движенія — такова настоятельно необходимая въ данномъ случаѣ фонтанель.

---

<sup>1)</sup> Напр. *Клифъ Лесли* — Поземельная система во Франціи. — Сборникъ Кобденскаго клуба. Спб., 1871.—стр. 77.

Всякое отчужденіе, далѣе, съещикомъ своего участка со-  
провождалось прежде вездѣ, а теперь лишь въ нѣкоторыхъ  
мѣстахъ (Франція, Голландія, Мекленбургъ), извѣстнымъ еди-  
новременнымъ платежамъ (*laudemium* и проч.). — Мы много  
разъ уже высказывались на предшествующихъ страницахъ по  
поводу этихъ чрезвычайныхъ поборовъ и потому можемъ огра-  
ничиться здѣсь лишь простымъ указаніемъ на ихъ вредъ. —  
*Laudemium* — налогъ, размѣры котораго совершенно неопре-  
дѣлены и никогда опредѣлены быть не могутъ. Переменная лич-  
ности съемщика можетъ быть разъ въ 20, 30, 50 лѣтъ и три  
раза въ теченіи года. Здѣсь все основано на случаѣ. — Съем-  
щикъ, выплачивающій *laudemium*, не получаетъ взаимнѣ ни-  
какой равноцѣнности. Его оборотный капиталъ безусловно  
уменьшается на всю сумму платежа. Отъ того, насколько ча-  
сто послѣдній производится, зависитъ степень серьезности его  
вреда для хозяйства колона. При высокой суммѣ платежа и  
при частыхъ переменѣхъ личности послѣдняго *laudemium* мо-  
жетъ создать земледѣлю весьма крупныя затрудненія. — Съ дру-  
гой стороны, при всякой продажѣ участка съемщика покупа-  
тель, очевидно, имѣетъ въ виду этотъ платежъ и соотвѣствен-  
но сбавляетъ цѣну земли. — Такимъ образомъ кромѣ вреда  
*laudemium* ничего не приноситъ съемщикамъ. — Назначе-  
ніемъ его служитъ увеличить доходы собственника, такъ  
какъ арендная плата при этомъ бываетъ низка. Но, если вы-  
бирать между періодическимъ возвышеніемъ платы на нѣкото-  
рую величину, съ одной стороны, и *laudemium*, — съ другой,  
придется отдать безусловное преимущество первому въ виду  
того, что *опредѣленность* канона, хотя-бы и возвышеннаго, не  
можетъ допустить той путаницы, того замѣшательства, кото-  
рые вносятъ въ расчеты съемщика *laudemium*, если платежъ  
его наступаетъ внезапно (напр. при смерти главы семьи) или  
повторяется часто.

Въ этомъ-же смыслѣ о *laudemium* (*luctuosa* и проч.) вы-  
сказываются *Schönberg*, *Ruprecht*, *Thaer*, *Kraus* и друг. Но-  
вѣйшіе итальянскій и португальскій кодексы, какъ мы знаемъ,

уничтожили эти поборы, не имѣющіе за себя никакихъ экономическихъ основаній и служащіе лишь препятствіемъ мирному теченію хозяйственной жизни колоновъ.

Сказанное должно, конечно, хотя въ меньшей степени относиться и къ «вступнымъ деньгамъ» (*Erbbestandsgeld*), этому *первому laudemio*. Экономическій смыслъ этого платежа не отличается отъ предъидущаго. Онъ долженъ служить собственнику гарантіей возврата тѣхъ убытковъ, которые послѣдній можетъ потерпѣть вслѣдствіе неисправности взноса арендной платы колономъ. Намъ уже приходилось указывать не разъ на то, что право *собственности* послѣдняго на *édifices et superficies* даетъ совершенно достаточную гарантію по всѣмъ искамъ землевладѣльца. Въ случаѣ несостоятельности съемщику грозитъ лишеніе фермы и продажа этихъ его правъ. Ясно, что *Erbbestandsgeld* является такимъ добавленіемъ къ этой гарантіи, которое не составляетъ существенной необходимости для огражденія интересовъ собственника, но въ то-же время приноситъ замѣтный ущербъ производству, сразу ослабляя оборотный капиталъ съемщика. — Если литература предмета не высказывается за уничтоженіе этого платежа такъ-же категорично, какъ за уничтоженіе *laudemium*, то не лишено значенія то обстоятельство, что въ вышеупомянутыхъ преніяхъ въ *Landes-Oekonomie-Kollegium* было заявлено требованіе *уменьшить* эти «вступныя деньги» *до минимальной величины*.

Намъ нѣчего останавливаться далѣе на *вторичномъ наймѣ* (*sous-fermes*). Мы много разъ указывали на извѣстный, доказанный огромный вредъ этого перенайма земель для всякаго общества. — Конечно, всякое предусмотрительное законодательство при новомъ введеніи вѣчно-наслѣдственнаго контракта послѣдуетъ примѣру Португаліи и Италіи и безусловно преградитъ возможность развитія въ странѣ земледѣльческаго откупщичества, возможность образованія землевладѣльческихъ условій, аналогичныхъ ирландскимъ.

Таковы, въ общихъ чертахъ, тѣ поправки, которыя должны быть внесены въ вѣчно-наслѣдственный наемъ земель, если

Европѣ суждено увѣриться въ небылоуности повторенія опытовъ въ этомъ направленіи во избѣжаніе еще ббльшаго развитія аграрныхъ затрудненій.

«Реформированный» (какъ говоритъ *Ruprecht*) вѣчно-наслѣдственный контрактъ долженъ, слѣдовательно, принять такую простѣйшую форму: земля сдается собственникомъ съемщику въ аренду *навсегда* съ правомъ *полнаго, безконтрольнаго пользованія и распоряженія* взамѣнъ опредѣленной ежегодной арендной суммы въ пользу перваго. — Всѣ средне-вѣковыя наслонія въ контрактѣ, — наслонія, состоящія въ разныхъ условіяхъ, увеличивающихъ зависимость земледѣльца отъ землевладѣльца, частью уничтоженныя, частью еще подлежащія уничтоженію, не должны найти мѣста въ новомъ контрактѣ. Цѣль послѣдняго состоитъ въ наилучшемъ экономическомъ обезпеченіи земледѣльцевъ и въ устройствѣ аграрныхъ отношеній страны такимъ образомъ, что-бы въ массѣ распространилась наибольшая возможность удовлетворить своимъ матеріальнымъ потребностямъ. Очевидно, чѣмъ независимѣе, самостоятельнѣе производитель, тѣмъ выше должно подняться производство и тѣмъ болѣе выиграетъ народное хозяйство страны.

Заключительнымъ актомъ такихъ отношеній долженъ быть *выкупъ* съемщиками капитализированной арендной платы. Выкупъ не можетъ быть, конечно, обязательнымъ, такъ какъ онъ внесъ-бы смуту въ мирное теченіе хозяйственной жизни массъ. Объ этомъ не мало было говорено раньше. Но *дозволеніе* земледѣльцамъ выкупать свои платежи этого рода составляетъ естественное завершеніе института вѣчно - наслѣдственнаго найма земель. Возможность окончанія обязательственныхъ отношеній между собственникомъ и съемщикомъ представляетъ послѣднюю ступень того процесса демократизаціи землевладѣнія, который является при настоящихъ условіяхъ лозунгомъ аграрной политики. Долговременное пользованіе съемщиковъ чужой землей на условіяхъ вѣчно-наслѣдственныхъ развиваетъ убѣжденіе въ принадлежности имъ этой земли на правахъ соб-

ственниковъ. И развивается оно въ умахъ не только самихъ земледѣльцевъ, но и всего общества. Стоитъ взглянуть на соответственные мѣста новѣйшей итальянской *enquête*. Очевидно, тамъ дѣло идетъ уже не о *льготномъ наймѣ чужихъ* земель, а объ *обремененіи* платежами (въ видѣ канона) *собственныхъ* земель крестьянъ. Безъ сомнѣнія, въ сущности, то и другое идентично, одно лишь перефразируетъ другое. Но этотъ оттѣнокъ въ способѣ выраженія характеризуетъ цѣлый рядъ мыслей и понятій совершенно новыхъ, — продуктъ того времени, когда понятія о правѣ собственности на участки ливелляріевъ уже претерпѣли коренное измѣненіе. — Такое измѣненіе оказываетъ существенное вліяніе и на самую исторію института. До тѣхъ поръ, пока ферма вѣчно-наслѣдственнаго съемщика является, по возрѣніямъ страны, *льготнымъ наймомъ*, до тѣхъ поръ она — желательная форма аграрныхъ отношеній. Но лишь только (черезъ столѣтіе, напр.) она начинаетъ считаться *обремененной собственностью*, выкупъ получаетъ необычайный толчокъ. Въ такомъ положеніи дѣло и стоитъ въ настоящую минуту въ Италіи и, если я не ошибаюсь, такой-же процессъ *начинается* въ Португаліи. Мы знаемъ, что Франція начала его еще раньше. Что касается до Голландіи, то, насколько можно судить по источникамъ, тамъ менѣе всего шансовъ на быстрое исчезновеніе обычая этимъ путемъ, хотя вопросъ о выкупѣ, какъ мы знаемъ, поднятъ уже и тамъ законодательнымъ порядкомъ. Такимъ образомъ, всѣ *старые* вѣчно-наслѣдственные контракты по истеченіи извѣстнаго — большаго или меньшаго — промежутка времени, переживаютъ себя и стремятся перейти въ высшую аграрную форму, которой по отношенію къ нимъ является частная собственность на землю.

Непредусмотрительнымъ оказалось-бы то законодательство, которое не отделинулось-бы на эту историческую потребность вѣчно-наслѣдственнаго найма. — Когда собственники стремятся къ гарантированному правильному полученію доходовъ отъ земли, не хозяйствуя непосредственно, и когда крестьянство желаетъ увеличить свое землевладѣніе, не имѣя средствъ по-

купать земли въ собственность, — возникаетъ вѣчно-наслѣдственный наемъ. И мы, слѣдуя распространяющемуся движенію въ Германіи, пытались доказать, что въ интересы правительства входитъ поощрять эту форму отношеній изъ видовъ соціально-политическихъ. Когда собственники начинаютъ тяготиться сравнительно низкой арендной платой, а сьемщики — стремиться раздѣлаться съ обязательственными отношеніями по поводу той земли, которую они ужь привыкли считать своею, — вѣчно-наслѣдственный наемъ исчезаетъ путемъ выкупа. И правительства должны предоставить свободу этому выкупу, чтобы уничтожить положеніе дѣль, тягостное обѣимъ заинтересованнымъ сторонамъ. Къ такому выводу мало по малу и начинаютъ приходиться новѣйшія законодательства тѣхъ странъ, въ которыхъ практикуется изслѣдуемая форма аренды.

Но можно-ли считать такой способъ устройства аграрныхъ отношеній панацеей всѣхъ соціальныхъ золъ? Можно-ли сваливать на рекомендуемый путь обязанность разрѣшить вполне даже одинъ аграрный вопросъ? Горько ошибся-бы тотъ, кто указывалъ-бы на *одну* мѣру, какова-бы она ни была, какъ на такую, которая способна была-бы служить такимъ универсальнымъ средствомъ. — Роль вѣчно-наслѣдственнаго найма земель тоже имѣетъ, конечно, свои строго опредѣленные рамки, но она въ то-же время крайне серьезна. Такая аренда безусловно можетъ взять на себя болѣе правильное распредѣленіе земельной собственности страны. Она можетъ служить весьма существенному подъему общаго благосостоянія населенія. Но можетъ-ли она *сохранить* это распредѣленіе? На западѣ она приводитъ къ *мелкой частной собственности*. Можетъ-ли вѣчно-наслѣдственный наемъ земель существовать рядомъ съ *общинной собственностью*?

На эти вопросы, если наши надежды насъ не обманять, мы постараемся дать посильный отвѣтъ въ другой работѣ, посвященной тому-же предмету спеціально въ нашемъ отечествѣ.

# ПРИЛОЖЕНІЯ.



## ПРИЛОЖЕНИЕ I.

(ГЛАВА I).

### № 1. *Extrait d'un bail sur Bouchavesnes du 5 février 1848* <sup>1)</sup>.

....Avant de terminer, il a été convenu entre les parties comme condition de rigueur étroite et absolue, qu'au cas de refus par les premiers comparants de continuer à M. et M-me... à l'expiration du présent bail, la location des terres ci dessus au taux de fermage et autres conditions sus fixés et pour le terme de quinze années, lesd. premiers comparants seront alors tenus, pour chacun en ce qui le concerne, de payer aux seconds denommés à titre d'indemnité de *droit de jouissance fermière ou droit de marché*, une somme de 200 francs par chaque quantité de quarante ares quatre-vingt-dix-neuf centiares de terrain non conservée par ces derniers.

### № 2. *Extrait d'un bail sur Monchy-Lagache du 15 février 1873.*

Il est convenu entre les parties, comme condition expresse qu'à l'expiration du présent bail pour quelque cause qu'elle arrive ou de ceux subséquents, la bailleresse ou ses successeurs pourront reprendre la libre culture de leurs terres ou les affermer à d'autres en payant aux preneurs à titre d'*indemnité de droit de marché*, une somme de quatre cents francs par chaque quantité de 26 ares 68 centiares de terre affermée, sauf bien entendu compensation jusqu'à due concurrence avec tout ce qui pourra être dû à M-me.... par les fermiers. Le refus

<sup>1)</sup> Laurent Prache - *Etude sur la condition juridique et économique des Fermiers. Paris. 1882 (comp. 197—199).*

des preneurs de continuer leur location aux conditions du bail expiré au annulé pour cause d'inexécutions des conditions les privera seul de leur droit à ladite indemnité de 400 francs par 26 ares 68 centiares de terre louée.

*N° 3. Extrait du bail sur Cartigny du 5 Juillet 1879.*

...Enfin il est convenu comme condition essentielle des présentes, qu'à la fin du présent bail, M... ou ses successeurs pourront reprendre la libre culture de ladite terre ou l'affermier à d'autres en payant au preneur à titre d'indemnité de droit de marché une somme de six cents francs. Le refus du preneur de continuer sa location aux conditions du bail expiré ou annulé pour cause d'inexécution des conventions le privera seul de son droit à lad. indemnité de six cents francs.

*N° 4. Extrait d'un bail sur Doingt du 30 Janvier 1864*

...Il est expressément convenu:

1° ..

2° Que M... pourra à la fin du présent bail faire telles conventions qu'il jugera convenables au sujet du renouvellement dud. bail, mais que s'il exigeait une augmentation de fermage à laquelle M... ne voudrait pas consentir, et reprenait tout ou partie de la pièce affermée à ce dernier, il serait obligé de lui payer à titre d'indemnité ou de droit de marché avant de mettre en jouissance, une somme de 100 francs, par chaque quantité de 41 ares de terre affermée, et qu'en cas de résiliation du bail faute de paiement ou d'abandon des-d. terres sans qu'il ait été exigé d'augmentation de fermage, M... ne serait tenu à aucune indemnité.

*N° 5. Формула росписки собственника съемщику, выдава мой и мое при заключении контракта*

«Reçu de M... de la somme de .. pour droit d'intrade ou de marché de la pièce du bois Rasset défriché terroir de Doingt avec promesse de bail expirant le 1-er Octobre 1884.

Laquelle somme serait remise, en cas de reprise de ladite pièce

des mains du sieur... lui même au d'abandon par lui par suite d'exigence d'augmentation de fermage, mais dans les deux cas seulement; une rétrocession à un tiers eteignant tout droit à réclamation.

Péronne, le... 1869».

## ПРИЛОЖЕНИЕ II.

(ГЛАВА II).

*L'usage du domaine congéable de l'evesché et comté de Cornvaille. (Julien Furic.— Rennes. 1664).*

I. Le domaine congéable est universel par tout l'Evesché et comté de Cornvaille, fors en la juridiction de Daoulas, laquelle, comme ramagere de la Principauté de Léon tient mesme usance de ladite Principauté, en laquelle nul colon ou rustique ne peut par aucun laps de temps s'attribuer droit aux superficies des lieux par eux profitez sans titre particulier.

II. Les Domaniers par tout ailleurs audit Comte ont les droits convenanciers et reparatoires, ainsi nommez, parce qu'ils sont Maistres des Edifices et superficies de leurs tenuës, et qu'ils sont en possession de disposer des dites droits reparatoires. comme de leur heritage. Leurs veuves y prennent doüaie quand ils sont vendus à autre qu'au seigneur foncier, les retirent par prémesse, en prennent possession, font bannir, et s'en approprient avec pareilles solemnitez que l'on observe pour soy rendre Seigneur irrévocable de tout autre heritage; sans que pour cela ils payent aucunes ventes.

III Le Seigneur foncier les peut expulser de leurs tenues en les reparant à dire d'experts Arpenteurs et Appreiateurs conuenus, toutes et quante fois que bon luy semble, leurs fermes estat finies, soit qu'elles soient de neuf ans ou plus long temps; et même pendant icelles, au cas que le Seigneur ait besoin de s'y loger, estans au prealable dedommager, outre les reparer, et non autrement.

IV. Des Baux à Domaine qu'ils font à dix—neufs ans ou plus longtemps (desquels puis les deux cens ans il s'en trouve une infinité) l'on en prend aucunes ventes non plus que de ceux qu'ils passent pour neuf ans.

V. Les domaniers sont en possession de partager entre eux leurs tenuës, fonds et superficies sans apeller leur seigneur foncier. Bien est vray qu'ils ne peuuent diviser la rente du seigneur sans son consentement.

VI. La seule possession de quarante ans sans titre rend lesdits Comtadins seigneurs irreuocable des Edifices, sans qu'ils ayent besoin d'en apparoir titre. Et en cela est le-dit vsement directement contraire à l'Vsement local de la Principauté de Léon et Jurisdiction de Daoulas située audit. Comté: ou les Rustiques ne peuuent par aucune longue tenuë pretendre aucun droit, sans titre particulier, ny aux fonds, ny aux edifices de leurs étages et lieux.

VII. Les bois, qui croissent sur leurs fossez et au dedans d'iceux leur apartiennent fors le bois propres à merrein desquels il n'ont que l'emondure; comme auszi de tous bois de merrein de haute fustaye qui croissent au dedans de leurs Parcs et clotures.

VIII. Les Tenanciers à Domaine Congéable ne peuunt émonder les rabines et bois de haute fustaye, estans au pourpris de leurs Tenuës soit Nobles ou roturiers et moins les couper par pied et de tous autres bois de merrain leur est défendu les couper par pied.

IX. Ils ne peuuent construire maison neufues sans la permission de leur Seigneur foncier; et ce d'autant qu'ils ne peuuent sans sa permisziion greuer le fonds. Bien peuuent sans sa permisziion faire tous autres edifices vtiles et necessaires, comme hayes, fossez vergers, iardins et prairies.

X. Grever le fonds s'entend quand les edifices une fois payez valent plus que le fonds vne fois prisé; non pas plus quel affranchissement de la rente au denier vingt, laquelle fouuent est fort mediocre, égard aux grandes issuës et largesses desquelles ioüssent les Rustiques au dit Comté hors l'Armorique d'icelui.

XI. Tous domaniers doiuent à leurs Seigneurs, s'il n'est autrement conditionné par le Bail, sçauoir trois iournées par attelage aux charrois des bois, vins et foins de leur Seigneurs: Trois par leurs cheuaux sans attelage et trois par oeuvres de main qui sont en tout neuf coruées par an.

XII. Les dites corvées par attelage ont esté estimées au passé à dix sols monnoye: Les coruées avec simples cheveaux à cinq sols monnoyé, et les coruée de main à deux sols six deniers monnoye.

A present que l'argent est deuenu plus commun, et les denrées plus valantes, à une moitié plus.

XIII. Les Domaniers ne sont point sujets de faire, les coruées hors la Jurisdiction de laquelle ils sont manans; sie ce n'est pour le charroy de vins, d'ardoise pour la reparation de la main du Seigneur ou pour la voiture de ses bleds au prochain Port de mer, ou Ville marchande.

XIV. Des coruées ne sont deuës au seigneur foncier aucuns arrages, s'ils ne sont demandéz ou refusez de faire; auquel cas les Domaniers les doiuent à la raison que dessus, sçauoir à vingt-quatre sols tournois coruée par attelage et les autres aux *prorata*. Et a faire autres coruées ne peuvent estre contrains si le seigneur ne bastit en lu Jurisdiction, auquel cas ils les redoublent.

XV. Ils ne doiuent lesdites coruées s'ils ne sont étagers, encore qu'ils tiennent et profitent terres au dehors de leurs tenuës, si ce n'est qu'ils s'y soient obligez volontairement, le tant sans deroyer an droit du seigneur foncier ou étager.

XVI. Tous Domaniers s'ils sont étagers doivent suivre le détroit du moulin de leur seigneur, s'il est sous la banlieue; et s'ils ne tiennent que terres par dehors ils n'y sont tenus, si ce n'est qu'à ce faire ils se soient obligez expressement, le seigneur duquel ils sont étagers n'ayant point de moulin dans la banlieue.

XVII. Les Domaniers sont obligez de suiure la Cour de leur seigneur s'il a Iurisdiction contentieuse. Et en cela ils different des Censiers et Métayers, parlant d'eux à la mode de Bretagne, où le seigneur Censier n'a que le seule droit de Retrait de priuilege. Plusiers ont droit d'Inuentaire sur leurs hommes; et generallement audit comté nul seigneur n'a mesure particulière s'il n'a Jurisdiction haute et basse et sont tenus de fournir declaration par tenans et aboutissans de leurs tenuës qu'ils appellent Lettres recognitoires et à chaque mutation de seigneur s'ils en sont requis, comme de passer nouveaux Baux à Domaine de neuf ans en neuf ans et en outre doiuent acquiter les Chefrentes et autres charges deuës au seigneur du fief ou autres, s'il n'est au contraire conditionné par leur Bail à Domaine; et doiuent le droit de champart et de Terrage quand ils esgobuent à la cinquième gerbe communément, s'il n'y a paction expresse de plus ou de moins.

XVIII. Ils peuvent vendre leurs edifices à qui bon leur semble

sans diminution de la rente et ne peuvent les seigneurs les en empêcher; moyennant que la vente se fusse du tout ensemble et non d'une portion sans l'autre: auquel cas il leur faut auoir leur congé, à cause de la diuision de la rente, changement de main et d'homme.

XIX. Ils ne peuvent contraindre le seigneur de les reparer si bon ne luy semble: et ayant entr'eux divisé leur Tenuë, le seigneur les peut separément congedier et non autrement.

XX. Les droits reparatoires sont comme gages naturels affectez au payement des prestations annuelles et arrerages d'icelles. Et aussi peut le mary disposer des droits conuenanciers qui appartiennent à sa femme Dame foncière pour les arrerages des prestations, si lesdits arrerages sont cheus pendant son mariage; mais si de precedent temps il ne peut en disposer au preiudice de sa femme, non plus que du fonds dotal, supposé qu'ils soient consolidez au fonds auant le mariage.

XXI. Les Tenanciers trouuans leurs tenuës trop arentées et chargées les peuvent déguerpir en appellant le seigneur foncier, pour luy declarer judicialement qu'ils n'entendent plus icelles profiter, n'y luy payer la rente acoutumée de sa terre, renonçant à leurs droits conuenanciers: moyennant que le dernier bail soit finy, et non autrement

XXII. La dite declaration ne leur sert de rien sans offre de payer les arrerages et sans fournir lettres au preable par temoins et aboutissans des terres qu'ils veulent déguerpir.

XXIII. Quand un seul Domanier profite deux tenuës sous divers seigneurs ou sous un seul, s'il n'entretient les maisons et edifices des deux, et il est tenu d'entretenir les bays et fossez pour la seureté de la prestation, ou de déguerpir comme cy dessus est dit; et pour chacun étage il doit les coruées dont il a esté parlé cy dessus, s'il n'est conditionné au contraire par son bail.

XXIV. Quand les seigneur les veut reparer faire le peut, comme cy-dessus dit est; et n'est tenu de les reparer que des edifices utiles, et necessaires.

XXV. De tous plantes fruitiers, au autres bons ménages que les Domaniers auront faits en leurs jardins, vergers, clostures ou pourpris de quelle espece de fruitiers que ce soit, il en doivent estre reparez à dire d'Experts.

XXVI. Les pailles, tempres, stus et engrais qu'ils ont sur, ou

dans la terre se doiuent priser et la juste valeur leur en est deuë, mesme des genets et landes s'ils passent un an.

XXVII. S'ils ont fait prairies aux premieres années de leur bail, ou quelques autres amelioremens utiles sur le fonds, ils en doiuent estre reparez à dire d'Experts, comme s'ils y avoient demeuré quarante ans.

XXVIII. Les edifices des Manoires, Moulins, Fuyes, Colombiers, Garences, non plus que les Tombes des Eglises et autres preeminences des smanoires et lieux anciens autre fois tenus par Gentilshomme n'appartiennent ausdites Domaniers s'ils n'aparoissent titre particulier.

XXIX. Tons les Manans dudit Comté sont exclus d'alleguer, n'y maintenir, profiter, ny relever Terres à autre titre qu'audit titre de Domaine congéable; quelque longue possession qu'ils ayent, s'ils n'aparoissent titre particulier du contraire.

XXX. Au dit Comté les seigneurs ne sont accoûtum z bailler quittance à leurs démeniers du payement de leurs préstations annuelles; et les pluspart sont infeodez vers le Roy du droit de recepte et establir en chacune de leur tenuës un de leurs hommes pour toucher et faire la cueillette des autres: Et les seigneurs qui n'establisent recceurs, ou qui n'ont droit de ce faire, tiennent rolles et rentiers de leurs receptes; sur lesquels s'il se trouue payement de la dernière année sans reseruation des precedentes, ils demeureront quittes pour tout le temps dudit seigneur, qui est tenu d'apparoir son cahier, s'il en est requis.

XXXI. Es villes et fauxbourgs dudit Comté il n'y a point de Droit conuenancier: ains toutes rentes sont censiues, foncieres, constitués, ou de simple ferme, qui est la commune; et des autres (fors de simple ferme) il faut auoir titre particulier, ou paisible possession de quarante ans.

XXXII. Vers Corlay il y a une usance, et telle qui se pratique en quelques endroits du Duché de Rohan, sçauoir est le droit de Queueze, auquel le dernier né, soit fils ou fille, demeure seigneur de tout l'heritage, les seuls meubles estans partables entre les autres enfans; auquels derniers nés mourans sans hoirs de leur corps, succedent les seigneurs fonciers.

XXXIII. Es terres dépendantes de l'Abbaye du Rellec l'on observe mesme usance qu'audit Corlay, sçauoir est le Droit de Queueze, qui iournellement s'altere en droit conuenancier.

XXXIV. Plusiers Gentilhommes ont en leurs Terres des patibulaires à deux et trois posts, et Jurisdiction contentieuse sur leurs Domaniers par concession, longue tenuë, ou autrement: et s'en trouue d'autres qui ont patibulaires attachez à leur moyenne Jurisdiction, sans qu'ils ayent pour cela Jurisdiction contentieuse.

XXXV. Es autres endroits dudit Comté l'on trouue des anciens titres et garens à Droit de Motte, ressantans encore le joug Romain sur eux qu'ils apelloient *Adscriptitios glebae*. Lesquels neantmoins à present sont comme affranchis de telles seruitudes, par la commutation vniverselle dudit titre en celuy du Domaine congéable.

---

### ПРИЛОЖЕНИЕ III.

(ГЛАВА II).

*Usement local de la principauté de Leon et jurisdiction de Daoulas* <sup>1)</sup>.

I. En la principauté de Leon la simple ferme de neuf ans est uniuerselle; bien est vray que l'un fait bien des fermes à moins de temps: mais toutes se font avec obligation sur le fermier de rendre la tenuë affermée en bonne et deuë reparation à la fin de la ferme quitte de toute amelioration. Et ainsi le fermier est tenu a son entrée faire estat et procéz-verbal s'il veut pouruoir à la seureté.

II. Les Maisons, Plantes de Jardins, Vergers, Rabines Fossez et autres reparations necessaires, utiles ou voluptueuses que font les fermiers ou Colons pendant le temps de leurs fermes en ladite Principauté, ou Jurisdiction de Daoulas, appartiennent de plein droit au seigneur propriétaire à l'issuë de la ferme, sans que lesdites fermies puissent pretendre aucune recompense du merite de leurs augmentations.

III. Il est à l'option du seigneur par toute ladite Principauté ou Jurisdiction de Daoulas (où nul Rustique payant rente—annuelle ne se peut attribuer aucun droit sans titre particulier) apres la ferme de neuf ans finie d'expulser le fermier, ou le souffrir jouir

---

<sup>1)</sup> *Judien Furic* op. cit.

par tacite reconduction de leurs fermes, ou icelles renouveler à sa volonté; et pour ne le faire pas, ne déchoit de ses droits.

IV. L'usement de cette principauté est contraire à celui du Comté de Cornoaille, où par quarante ans sans titre le Rustique prescrit les superficies vers son seigneur foncier; et en ladite Principauté et dependances par aucun laps de temps, s'il n'apparoist titre particulier du contraire.

V. Les Fermiers de ladite Principauté par chacuns neuf ans baillent pour commutations à leur seigneur certaine somme de deniers, outre la taillé ordinaire. Ce qu'ils pratiquent pour la faueur de la continuation de la ferme sans augmentation, ou avec le moins de surcroist pu'il leur est possible; et suruenant nécessité à leur seigneur, doiuent les mesmes aydes que les Domaniers.

VI. Les Domaniers de ladite Principauté sont tenus aux mesme coruée qu'en l'Euesché de Cornoaille, s'il n'est autrement conditionné par leurs lettres de ferme, et au mesme Droit de Champart et de Terrage.

VII. Ils ne peuuent couper bois, soit à merrein ou autrement sans la permission du seigneur propriétaire: mesme n'ont droit de couper les bois qui croissent sur leurs fossez ny iceux émonder, comme font et sont fondez faire les Domainiers en Cornoaille au respect de leurs fossez, dessus lesquels ils prennent leur bois de chauffage.

VIII. Les Armoricains de ladite Principauté et de la Chastellenie de Daoulas, desquels les villages et tenuës aboutissent sur la mer, sont en possession (chacun au droit de ses terres) de joiir et disposer du goiiémon qui se coupe des rochers, et des autres goiiémons que la marée jette a bord: bien entendu toutefois que tout goiiémon flottant, et qui n'est pas encore à sec, appartient au premier qui le ramasse, soit par batteaux, ou se hazardant de le deuan cer au riuage.

IX. Lesdits fermiers ne peuuent motoyer, ny chercher les franchises et issuës de leurs tenuës sous pretexte de manier leurs terres labourables, ou autrement, à peine d'amende arbitraire et de dedomagement.

## ПРИЛОЖЕНИЕ IV.

(ГЛАВА II).

*L'usage de Rohan* <sup>1)</sup>.

I. Au seigneur vicomte de Rohan et aux autres seigneurs et gentilshommes qui ont hommes et sujets en ladite Vicomté, tenant à titre de convenant et domaine congéable, appartient le fonds et propriété des tenues qui tiennent d'eux leurs hommes et sujets au dit titre, et aux dits sujets les édifices et superficies des dites tenues, s'il n'y a convention ou accord écrit au contraire.

II. Les tenues qui tiennent les roturiers et non nobles en ladite Vicomté, sont présumées être au dit titre de convenant et domaine congéable s'y il n'a preuve par acte au contraire.

III. Avenant le décès de l'homme détenteur des dites terres, sans héritiers de sa chair et de loyal mariage, les édifices et superficies de la tenue ou tenues qu'il tient, tombent en déshérence et saisine du seigneur, qui en peut disposer comme de la propriété, ainsi que bon lui semble, sans que les collatéraux succèdent pour le regard desdites tenues, édifices et superficies d'icelles, fors et réservés les frères et soeurs, faisant leur continuelle résidence en la tenue lors du décès de leur frère, ou qui sont à servir ou à apprendre métier hors de la tenue, qui ne sont mariés, et qui n'ont pris domicile hors la tenue qui succèdent audit cas à leur frère décédé sans hoirs de sa chair.

IV. Le Seigneur exclut les autres collatéraux, comme les oncles, tentes, cousins et leurs enfans.

V. Le Seigneur a Justice sur ses hommes à domaine congéable, comme sur ses autres hommes de fief.

VI. Le sujet est tenu de baillet aveu et déclaration des terres de sa tenue et des rentes d'icelle, qu'il doit à chacune mutation d'homme et comparoir de dix ans en dix ans à la réformation des rôles de son seigneur.

VII. Et est le domanier tenu de faire la recette du rôle rentier du seigneur, à son tour et rang et suivre son moulin et faire les

---

<sup>1)</sup> *Le Guével.—Commentaire sur l'usage de Rohan.—Rennes 1786.*

corvées suivant ledit usement selon lequel les hommes domaniers sont sujets au charroi du vin, du sel et du bois de leur seigneur, et faire ses foins, leur faisant leurs dépens.

VIII. Ledit Seignaur, à qui appartient le fonds et propriété desdites tenues, peut congéer et mettre hors icelles tenues le sujet détenteur, lors et toutefois que bon lui semble, le remboursant des édifices, superficies et droits convenanciers selon le prisage qui en sera fait par Commissaires et Priseurs dont conviendront les parties, ou qui leur seront baillés par Justice, lequel prisage se fait aux dépens dudit seigneur.

IX. Et la revue se fait aux dépense de celui qui la demende, à la coutume, qui est dans l'an et jour.

X. Et si le détenteur auroit baillé denier, lors de son entrée en la tenue en faueur d'icelle, il ne peut être mis hors de ladite tenue dedans six ans, sans lui rendre ses deniers, et après les six ans n'est tenu de rendre.

XI. Toutefois, au cas que deniers auroient été baillée au seigneur pour le prix des édifices, il ne sera tenu de rembourser, même dans les six ans, que le prix convenu ou la valeur des édifices, au choix du détenteur.

XII. Les détenteurs des tenues ne peuvent bâtir de nouveau, ni charger le fonds d'icelles de bâtiments, autres que réparations nécessaires, sans permission du seigneur; et ou ils auroient fait autres batiments sans permission du seigneur, le seigneur ne seroit tenu de les rembourser.

XIII. Au prisage des édifices, sont employes les arbres portant fruits en ladite tenue et non les arbres et bois de décoration, qui appartiennent au seigneur foncier.

XIV. Le prisage et remboursement fait, jouira néanmoins le tenancier de ses fiens et engrais étant aux terres de ladite tenue, en payant au seigneur terrage, qui est la quarte partie de la levée, pour toutes charges.

XV. Le tuteur et curateur du seigneur, ne peut mettre hors le détenteur, sans décret de Justice, avec l'avis des parens de son mineur.

XVI. Aussi les douairiètes ne peuvent congéer sans le consentement du propriétaire.

XVII. En succession directe de père et de mère le fils juveig-

gneur et dernier né desdites tenanciers succède au tout de ladite tenue, et en exclut les autres, soit fils ou filles.

XVIII. Et en cas qu'il n'y auroit enfans mâles la fille dernière née exclut les autres.

XIX. Et ne se peuvent les dites tenues diviser sans le consentement du seigneur et du détanteur tenancier.

XX. Quant il y a plusieurs tenues distinctes et réparées en une succession, le juveigneur et dernier né choisit celle des tenues que bon lui semble et autre juveigneur après, l'autre tenue; et conséquemment de juveigneur, en juveigneur soient mâles ou femelles.

XXI. Et quand il y auroit plus de tenues que d'enfans, le juveigneur recommencera à choisir, après que chacun des autres aura eu sa tenue.

XXII. Le fils juveigneur auquel seul appartient la tenue, comme dit est, doit loger ses frères et soeurs jusqu'à ce qu'ils ne soient mariés: et d'autant qu'ils seroient mineurs d'ans, doivent les frères et soeurs être nourris et entretenus sur le bail et profit de la tenue pendant leur minorité; et étant ses frères et soeurs mariés, peut le juveigneur les expulser hors.

XXIII. Les meubles se partagent également entre les enfans desdites tenanciers.

XXIV. — Les fumiers et engrais qui se trouvent dans la tenue, lors du décès, se partagent comme meubles.

XXV. La veuve ne peut, par rigueur, avoir pour son droit de douaire le tiers de la tenue, mais seulement logis compétent, une quantité de terre, et quelque bestial nourri, d'autant que le défunt n'avoit droit qu'aux édifices, payant au prorata les rentes et autres charges de ce qu'elle jouira.

XXVI. La veuve qui se remarie, perd son douaire desdites tenues, en ladite Vicomté.

XXVII. Du vivant de la première veuve et douairière qui jouit de son douaire, autre veuve ne peut avoir de douaire esdites tenues.

XXVIII. Le tenancier, ayant enfans, peut vendre les edifices de sa tenue; et ledit seigneur a l'élection de rembourser l'acquéreur, ou de payer les droits superficiels à égard de priseurs, ou de prendre devoir du consentement, qui se paye à la raison de ventes et lods, apparoissant l'acquéreur son contrat au dit seigneur ou à ses Officiers, dans les quarante jours, sur peine de double vente.

XXIX. Et le tenancier, qui n'a enfans, ne peut vendre pour frauder son seigneur de la deshérence des édifices, qu'au cas d'imminente nécessité; et audit cas, le seigneur peut avoir le cinquième denier de la vente pour son consentement.

XXX. Aucun devoir n'est dû pour le mariage des tenanciers.

XXXI. Et n'est requis le consentement du Seigneur, pour les sous fermes que font lesdites sujets de leurs tenues, ou parties d'icelle, si la ferme n'excède neuf-ans.

XXXII. Aucun droit de prémesse n'appartient des édifices des tenues, vendus en ladite Vicomté.

XXXIII. Les termes ordinaires pour payer les rente de ladite Vicomté, sont à Noel, premier jour de Mai, et premier jour de Septembre; et se paient les rentes par deniers, auxdites terme, tiers à tiers, et les rentes par grains et poules, à chaque premier jour de Septembre, s'il n'y a convention au contraire.

XXXIV. Le sujet ne peut charger ne constituer rentes sur les édifices, sans l'express consentement du Seigneur, au préjudice dudit Seigneur.

XXXV. Quand un Seigneur ou ses devanciers ont baillé, par diverses baillées, diverses parcelles de terres, à un tenancier, ou à ces prédécesseurs, ledit Seigneur et ledit tenancier d'un commun assentement, peuvent annexer le tout desdites terres en une même tenue qui demeurera indivisible au juveigneur du tenancier, parcequ'il récompensera ses cohéritiers de leur portion du prix en l'acquet desdites terres.

## ПРИЛОЖЕНИЕ V.

(ГЛАВА II).

### *L'usement de Goëlle* <sup>1)</sup>.

1) En aucuns endroits du territoire de Goëlle, il y a usement que l'ainé des gens roturiers doit avoir la treizième partie de l'héritage de ses père et mère davantage ses autres cohéritiers, et outre élection de lotie et portion pour son droit d'aisnage.

<sup>1)</sup> *Aurélien de Courson.—Essai sur l'histoire, la langue et les Institutions de la Bretagne Armoricaïne.—Paris. 1840.*

2) Item audit territoire, si aucun tient terres au héritages à un titre appelé censive et il soit par trois ans continuels en défaut de payer sa rente, il perd le droit qu'il y a et demeure ladite censive au seigneur de quielle est tenu.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VI.

(ГЛАВА II).

*Контрактъ 1380 г. 1).*

«Comme autrefois monseigneur deffunct singnour de Pont labbé jadis eust baillé a Guillaume Lepape et es siens a jamais lestage en baelenguen, en la ville et le terrouer de Kæralanoët en la paroesse de Ploencour o toutes ses appastenances unverseles terres gaignables et non gaignables prestz frostz et toutes autres largesses o toutes les autres terres demenes que ledit singnour avoit en icelle ville entiamment pour vingt soulz de taille chacun an quille somme disoit le dit Guillaume avoir esté atourné par ledit seignour à sa chapelle et chapelens dedanz son chasteau à Pont labbé et d'ampuis monsieur Herné de Treualloet singnour en presant a Pont labbé avoit dit et disoit qu'il y avoit grosse decevance et préjudice en ladicte baillée plus de la muyté plus des dous partz a present a suffire par quoy disoit que la dicte baillée n'avait point de leu, sur quoy fut accordé aujourduy dentreulx jure et juge a tenir de leur ensantant enxin que ledit Guillaume pour luy et les siens s'en est delessé de ladicte baillée terres estages unverseles entiamment u point et en la manière comme dit est o toutes leurs appartanances unverseles pour luy et les siens à jamais. Sauff toutevoix que ledit Guillaume doit avoir et aura toutz ses stuz angraes ei ediffice que il a fait et tient enpresent en ladicte ville et terres au dit et à l'égard de macon et de charpantier primes et avant que il soit desmis ne desaisi de ladicte baillée et en tele condicion que si ledit Guillaume et les siens veulent demorer a taille u dit leu et terres que ils pourront demorer

---

1) A. du Chatellier.—*L'agriculture et les classes agricoles de la Bretagne. Paris 1863. (Иpum. на стр. 36).*

a taillis du dit singnour et des siens a la coustume de ces autres taillis u pays, selond lancienne taile fait devant le lieutenant du se-  
nechal et du bailliff de Cornouaille à cause du rachat du dit sing-  
nour deffunct le XVIII-e jour de juingn lan mil III<sup>ce</sup>. IIII<sup>xx</sup>. et  
houyot.

Passé par Eon le rabmeur.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VII.

(ГЛАВА II).

### *L'usement de Mothe* <sup>1)</sup>.

I. Chaque vassal (dit homme mothoyer) doit par an une geline, un boisseau d'avoine, et le denier appelé la demande d'aoúst, aux mains des prevosts féodés.

II. L'homme mothoyer mourant sans enfans mâle, le seigneur lui succède, a l'exclusion des filles et des parens collatéraux.

III. L'homme mothoyer ne peut quitter sa tenue, mais il la doit occuper actuellement et en personne, la cultiver et entretenir bien et dûment et s'il la delaisse par an et jour, il la perd, et le seigneur peut en disposer.

IV. L'homme mothoyer ne peut prendre tonsure ne sé faire clerc sans la permission du seigneur.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ VIII.

(ГЛАВА II).

### *Loi du 6 Août 1791* <sup>2)</sup>.

1. Les concessions ci devant faites, dans les départements du *Finistère*, du *Morbihan* et des *Côtes du Nord*, par les propriétaires

---

<sup>1)</sup> *Aurélien de Courson — Essai sur l'histoire, la langue et les insitutions de la Bretagne Armoricaïne. Paris. 1840. (cmp. 231).*

<sup>2)</sup> *A. Aulanier Traité du domaine congéable. 2-e édition — Saint — Briec. 1847.*

fonciers aux domaniers, sous les titres de baux à convenant ou domaine congéable, et de biallées ou renouvellement d'iceux, continueront d'être exécutées entre les parties qui ont contracté sous cette forme, leurs représentants ou ayant-cause, mais seulement sous les modifications et condicions ci-après exprimées, et ce nonobstant les usements de Rohan, Cornouailles, Brouërec, Tréguier et Gouëlo et tous autres qui seroient contraires aux règles ci-après exprimées, lesquels usements sont à cet effet et demeurent abolis, à compter du jour de la publication du présent décret.

2. Aucun propriétaire foncier ne pourra, sous prétexte des usements dans l'étendue desquels les fonds sont situés, ni même sous prétexte d'acune stipulation insérée au bail à convenant ou dans la baillée, exiger du domanier aucuns droits ou redevances convenancières, de même nature et qualité que les droits féodaux supprimés sans indemnité par le décret du 4 Août 1789 et jours suivants par le décret du 15 Mars 1790 et autres subséquents et notamment l'obéissance à la ci-devant justice ou juristiction du foncier, le droit de suite à son moulin, la collecte du rôle de ses rentes et cens, et le droit de déshérence ou échute.

3. Pourront les domaniers, nonobstans tous usement ou stipulations contraires, aliéner les édifices et superficies de leurs tenues pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire foncier et sans être sujets aux lods et ventes; et leurs héritiers pourront diviser entre eux lesdits édifices et superficies sans le consentement du propriétaire foncier, sans préjudice de la solidarité de la redevance ou des redevances dont lesdites tenues sont chargées.

4. Le propriétaire foncier ne pourra exiger du domanier aucunes journées d'hommes, voitures, chevaux ou bêtes de somme, qui n'auront point été stipulées et détaillées par le bail ou la baillée; et à leur défaut, par actes recognitoires, et qui n'auraient été exigées qu'en vertu des usements ou d'une clause de soumission à iceux. Lesdites journées qui auront été expressement stipulées ne s'arrèrangeront pas; elles ne pourront être exigés qu'en nature et néanmoins les abonnements seront exécutés suivant la convention.

5. Pourrons néanmoins les propriétaires fonciers, d'après les seuls usements, exiger que les grains et autres denrées provenant des redevances convenancières soient transportés et livrés par le domanier, à ses frais, au lieu indiqué par le propriétaire foncier, jusqu'à trois

lieues de distance de la tenue, et ledit droit de transport ne pourra s'arrérer.

6. Ne pourrons les domaniers exercer contre les propriétaires fonciers aucune action en restitution, à raison des droits ci-dessus supprimés qui auront été payés au servis avant les publications des lettres-patentes du 3 Novembre 1789, rendues sur le décret du 4 Août précédant. Mais toute action ou procès actuellement subsistants et non terminés par un jugement en dernier ressort avant l'époque susdite, pour raison desdits droits non payés ou servis, sont éteints et les parties ne pourront les faire juger que pour la question des dépens faits antérieurement à la publication du présent décret.

7. Les propriétaires fonciers et les domaniers, en tout ce qui concerne leurs droits respectifs sur la distinction du fonds et des édifices et superficies, des arbres dont le domanier doit avoir la propriété ou le simple émondage, des objets dont le remboursement doit être fait au domanier lors de sa sortie, comme aussi en ce qui concerne les termes des paiements des redevances convenancières, la faculté de la part du domanier de bâtir de nouveau ou de changer les bâtiments existans, se régleront d'après les stipulations portées aux baux au baillées, et à défaut de stipulations d'après les usements, tels qu'ils sont observés dans les lieux ou les fonds sont situés.

8. Dans le cas où le bail ou la baillée et les usements ne contiendraient aucun règlement sur les châtaigniers et les noyers, lesdites arbres seront réputés frutiers, à l'exception néanmoins de ceux desdites arbres qui seraient plantés en avenues, masses ou bosquets et ce nonobstant toute jurisprudence à ce contraire.

9. Dans toutes les successions directs ou collatérales qui s'ouvriront à l'avenir les édifices et superficies des domaniers seront partagés comme immeubles, selon les règles prescrites par la coutume général de Bretagne et par les décrets déjà promulgués, ou qui pourraient l'être par suite, comme lois générales pour tout royaume.

Il en sera de même pour le douaire des veuves des domaniers, pour les sociétés conjugales et pour tous les autres cas, les édifices et superficies n'étant réputés meubles qu'à l'égard des propriétaires fonciers.

10. Pour éviter toute contestation entre les fonciers et les domaniers, nonobstant le décret du 1 Décembre dernier, auquel il est dé-

rogé quant à ce, pour ce regard seulement, et sans tirer à conséquence pour l'avenir, les domaniers profiteront, pendant la durée des baillées actuelles, de l'exemption de la; mais ils acquitteront la totalité des impositions funéraires, et ils retiendront au fonoier, sur la redevance convenancière, une partie de cet impôt, proportionnellement à ladite redevance.

11. A l'expiration des baux ou des baillées actuellement existants, il sera libre aux domaniers (qui exploitent eux mêmes leurs tenues) de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies, pourvu néanmoins que les baux ou baillées aient encore deux années à courir, à compter de la St. Michel 29 Septembre 1791. Dans le cas où les baux ou baillées seraient d'une moindre durée, le domanier ne pourra se retirer avant l'expiration desdites deux années. à compter de la St. Michel 1791, sans le consentement du propriétaire foncier, et réciproquement, le propriétaire foncier ne pourra congédier le domanier sans le consentement de celui-ci qu'après l'expiration du délai fixé par le présent article.

Les domaniers dont les baux sont expirés et qui jouissent sans nouvelle assurance, ne pourront être congédiés, ni se retirer, qu'après quatre années complètes échues, à compter de la St. Michel 1791.

12. Les propriétaires fonciers qui justifieront par actes authentiques antérieurs au 1-r Mars de la présente année, ou ayant date, certaine avant cette époque, avoir concédé à des nouveaux domaniers les tenues, pour entrer en jouissance avant l'expiration des délais accordés par l'article précédant, pourront nonobstant les dispositions dudit article, congédier les domaniers dont les baux ou baillées seront finis avant l'expiration desdits délais.

13. A l'expiration des baux ou baillées actuellement existants aux époques ci-dessus fixées, il sera libre à l'avenir aux parties, et sous les seules restrictions ci-après exprimées, de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée desdites baux, soit sur la nature et quantité des redevances et prestations, soit sur la faculté du domanier de construire de nouveaux bâtiments ou de changer les anciens, soit sur les clôtures et de défrichements, soit sur la propriété ou jouissance des arbres, soit sur la faculté de prendre par le domanier des arbres de la terre ou du sable pour réparer les bâtiments; et

les conventions des parties, textuellement exprimées, seront à l'avenir le seul règle qui déterminera leurs droits respectifs.

14. Tout bail à convenant ou baillée de renouvellement seront désormais rédigés par écrit.

Si néanmoins le propriétaire foncier avait laissé continuer au domanier la jouissance après le terme du bail ou de la baillée expirée, ou si le domanier avait conservé cette jouissance faute de remboursement, le bail ou la baillée seront réputés continuer par tacite reconduction pour deux ou trois années, selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années.

15. Ne pourra pareillement le propriétaire foncier, sous prétexte de la liberté des conventions portées en l'art. 13, stipuler en sa faveur aucun des droits supprimés par les art. 2 et 3.

16. Seront, au surplus, les conventions que les parties auront faites, subordonnées aux lois générales du royaume, établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relatives aux baux à ferme en ce qui sera applicable au bail à convenant.

17. Après l'expiration des baux ou des baillées actuellement existants et lorsqu'il s'agira de procéder au remboursement des édifices et superficies, il sera procédé au prisage à l'amiable entre les parties, ou à dire d'experts convenus ou nommés d'office par le juge de paix du canton dans le ressort duquel les tenues sont situées, sauf aux parties, en cas de contestation sur l'estimation à se pourvoir devant le tribunal de district.

Il en sera usé de même pour les baux à convenant qui pourraient être passés à l'avenir, lorsque, d'après les conventions des parties, il y aura lieu à un remboursement et à une estimation.

18. Les frais de la nomination d'experts, de leur prestation de serment, du prisage et de l'affirmation, seront supportées, à l'égard des baux actuellement existants, par le propriétaire foncier; et pour les baux qui seront faits à l'avenir, il seront payés par ceux que les conventions en chargeront les frais de la revue seront supportés par celui qui la demandera.

19. Tous les objets qui doivent entrer en estimation seront estimés suivant leur vraie valeur à l'époque de l'estimation, qui en sera faite à l'expiration des baux subsistants ou des délais ci-dessus fixés.

Les propriétaires fonciers seront tenus de rembourser aux domaniers tous lesdites objets, même les labours et engrais, sur le

pie de l'estimation. Après ledit remboursement effectué, les domaniers ne pourront, sous aucun prétexte, s'immiscer dans l'exploitation et jouissance dont ils auront été congédiés.

Les estimations qui pourront avoir lieu en exécution des baux à venir, seront faites conformément aux conventions des parties.

20. S'il s'élève des questions sur la nature des objets qui doivent entrer dans l'estimation des édifices et superficies, et des améliorations à rembourser au domanier, elles se règlent pour les baux actuellement existants et pour les tenues dont les domaniers jouissent par nouvelle assurance, d'après les divers usements anciens: pour les baux qui seront faits à l'avenir, d'après les conventions des parties.

21. Le domanier ne pourra être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé, et à cet effet, le prisage sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance et fini dans ce délai.

22. A quelque époque qu'ait commencé la jouissance des domaniers qui exploitent actuellement les tenues, soit en vertu de baux ou baillées, soit par l'effet de la nouvelle assurance, le congément ne pourra être réciproquement exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la St. Michel, 29 Septembre. Si l'exploitation du domanier avait commencé à un autre terme, il sera tenu de payer au propriétaire foncier la redevance convenancière, au prorata du temps dont il aura joui de plus.

23. A défaut de remboursement effectif de la somme portée en l'estimation, le domanier pourra, sur un simple commandement fait à la personne ou au domicile du propriétaire foncier, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre, après trois publications de huitaine en huitaine, et sur enchères en l'auditoire du tribunal du district, les édifices et superficies, et subsidiairement, en cas d'insuffisance, le fonds; pourra néanmoins le foncier se libérer, en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente convenancière.

24. A défaut de paiement, de la part du domanier, des prestations et redevances par lui dues à leur échéances, le propriétaire foncier pourra en vertu de son titre s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées appartenant au domanier; il pourra même faire vendre lesdits meubles et en cas d'insuffisance, lesdite

édifices et superficies, après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation du bail.

25. La vente des meubles du domanier ne pourra être faite qu'en observant les formalités prescrites par l'ordonnance de 1667 et sous les exceptions y portées. A l'égard des édifices et superficies, ils seront vendus sur trois publications en l'auditoire de tribunal du district du ressort.

26. Pourront néanmoins les domaniers éviter la vente de leurs meubles, et les ventes subsidiaires de leurs édifices et superficies, en déclarant au propriétaire foncier qu'ils lui abandonnent leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés envers lui; ladite faculté n'aura lieu que pour les arrérages à échoir à compter de la publication du présent décret.

## ПРИЛОЖЕНИЕ IX.

### (ГЛАВА III).

Copie authentique d'un contrat de *aforamento* absolument *perpétuel* ou *héréditaire*—du 30 Juillet 1841 <sup>1)</sup>.

#### Конспектъ условій:

1° Foro de 15.000 rs. (82 fr.) nets d'impôts actuels ou futurs payés à la S. Michel (septembre) chez le *senhorio*.

2°. Obligation d'améliorer le bâtiment de sorte que son revenu monte au double du *foro*.

3°. Défense de changer, donner ou vendre sans permission du *senhorio*, qui aura le droit de préférence.

4°. *Laudemio*  $\frac{1}{40}$  ou  $2\frac{1}{2}\%$ .

5°. Obligation des *foreiros* à venir à se présenter au *senhorio* pour en être personnellement connus.

6°. Défense de contrats sous-emphytéotiques sans permission.

<sup>1)</sup> Четыре контракта по *aforamento* (прил. IX, X, XI и XII) доставлены мнѣ М. *Oliveira Martins*. Конспектъ условій, предпосланный тексту каждаго контракта, любезно сдѣланъ имъ же. Переводъ текста съ португальскаго языка на французскій сдѣланъ въ Мюнхенѣ профессоромъ *G. Leibenger*.

7°. Obligation de demander au *senhorio* une novation du contrat au bout de 50 ans à la seule fin d'éviter l'oubli.

8°. Rescision pour manque de paiement pendant 3 ans successifs.

*Текстъ контракта:*

Nous portons à la connaissance de ceux qui verront cet instrument public de contrat de bail à redevance féodale perpétuelle ou héréditaire: qu'en l'année de la naissance de Notre Seigneur Jésus Christ 1841 et le 30-e jour du mois de juillet, en cette ville de Porto, rue de la Terraria de Cima a mon étude ont comparu ici présents d'une part José Gonçalves Mamede, propriétaire et sa femme Dona Rosa Jsabel Pereira de Castro, demeurant rue do sol et d'autre part Luiz Antonio d'Abreu Machado, employé d'Alfandega de Douro, comme procureur d'Antonio Gomes d'Oliveira e Silva et de sa femme Dona Firmina Cortez e Silva, demeurant dans la Ville de Valença do Minho, ce dont il fit acte par la Procuration qu'il présenta de la part de ces mêmes personnes et dont la copie est jointe ci-après; l'identité des personnes est établie par moi, Notaire et les témoins nommés plus bas et soussignés, ce dont je fais acte. En présence desquelles personnes les premiers contractants José Gonçalves Mamede et sa femme Dona Rosa Jsabel Pereira de Castro on dit *que* dans les bien-fonds qu'ils possèdent en seigneurs directs il y a aussi une propriété de maisons delabrées situées dans ladite place de la Villa de Valença do Minho; les quelles maisons touchent la rue do Hospital à l'est, lia rue Direita à l'ouest, les maisons du bienfonds de François José de Figueiredo au nord et au sud les maisons de Manoel Antonio Machado; ils ont eu ces dites maisons en partie par acte d'enchère publique passé en faveur de João Cardoso Rebello de Menezes dressé au nom de Agostinho de Souza Castro de Moraes Sarmiento, qus fut vérificateur en la ville de Vallença, lequel acte se trouve signé par le même et sousigné par le notaire Luiz José de Souza Caldas, le onze du mois de Fevrier 1821 et le titre de cession et le dossier du procès et de l'action que leur fit le dit João Cardose Rebello de Menezes en date du quinze Avril de 1820 et en partie par la sentence obtenue dans son procès contre belee mère et sa mère Dona Maria Jsabel Rebello,

passée au nom du Docteur João Antonio Moutinho da Veiga, juge ordinaire et des orphelins, qui fut en cette Ville, se trouvant signée par le même et soussignée par le notaire João Antonio Moreira en date du 23 Octobre 1826; comme il leur convient de donner à bail emphytéotique ladite propriété de maisons délabrées avec toutes leurs pertinences d'entrées et de sorties, servitudes (corvées) anciennes et nouvelles toute ainsi et en la même forme qu'ils la possèdent et que leurs antécresseurs l'avaient possédée et cela à titre de prazo fateu-sim (bien censier) perpétuel et avec les conditions et obligations suivantes:

1) Que les fermiers, leurs héritiers et successeurs paieront en rente, redevance et supplément annuellement au jour de la St. Michel en Septembre auxdits seigneurs les maisons ici données à bail emphytéotique perpétuel la somme de 15,000 reis. en argent monnayé ou en or ayant cours eu ce royaume libre et exempte de dîmes, de nouveaux impots et d'autres droits sur quoi que ce soit, anciens ou nouveaux dont on frappe ou frappera cette rente ou propriété donnée à bail perpétuel et les améliorations, laquelle somme sera placée au compte desdits fermiers et

2) payée par eux et leurs successeurs *en cette Ville dans la demeure* deidits Seigneurs ou de leurs successeurs où ils ordonneront de faire le premier paiement de cette somme au jour de la St. Michel en Septembre de l'an 1842 et d'ici en avant toujours successivement au même jour et

3) *toutes les années à venir tant que le monde durera*, et quand ils ne l'accompliront pas ainsi, saisie et exécution sera imposé à ces fermiers par voie sommaire et exécutoire:

4) *que* lesdits fermiers du bien censier feront dans cette propriété donnée à bail toutes les améliorations et les plus nombreux amendements qu'ils pourront faire de sorte que le rendement dépasse le double du supplément et de la rente mentionnés plus-haut.

5) *que* personne ne pourra vendre, donner, léguer, laisser en patrimoine, échanger ni faire aucun acte d'aliénation dans l'exploitation de ce bien-fonds sans permission et autorisation desdits seigneurs sous peine de nullité et quand ils le voudront vendre ils le feront savoir auxdits seigneurs pour voir si les seigneurs le voudront pour le même prix qu'une autre personne donnerait et au cas que lesdits seigneurs ne le veulent, ils le pourront vendre avec

leur permission à qui leur plaira sauf aux personnes defendues et prohibées par la loi et du pris, pour lequel la propriété aura été vendué, troquée ou vendue à l'encan, le dominium d'une quarantième sera payé—auxdits seigneurs et cela (de payer) toutes les fois que l'un ou l'autre de ces deux cas ci-cités se présentera et avant de procéder aux titres des contrats respectifs;

6) *que* toutes les personnes qui par un titre quelconque succèdent audit bienfonds se présenteront auxdits seigneurs avec le titre de leur succession peur être reconnus pour fermiers et pour savoir comment ils sont entrés en cette succession et ils feront cela dans trente jours s'ils se trouvent en pays et étant absents dans six mois, à partir du jour de sette succesion en avant:

7) *qu'ils* ne pourront pas bailler cette emphytéose sans permission expresse des seigneurs:

8) *qu'après* 50 aus les successeurs de cette proprété emphytéotique seront obligés d'en demander le renouvellement aux dits seigneurs afin que de cette façon la propriété qui leur appartient en dominium directum ne soit jamais perdue de vue. Et en dernier lieu.

9) *que* si durant trois années entières et successives, les fermiers n'arrivent pas à payer la rente de cette propriété ainsi qu'a remplir quelques unes de ces conditions, ils encourront la peine du dédit et perdront tout leurs droit acquis sur elle.

Et dans cette forme conforme à la règle de la loi et aux conditions ci-nommées et à la condition de passer auxdits seigneurs une copie de ceci et des renouvellements lesdits seigneus ont déclaré qu'ils on fait et font ce contract de bail perpétuel avec les parties constituantes Antonio Gomes d'Oliveira et sa femme Dona Firmina Cortez e Silva et leurs héritiers et successeurs, et qu'ils leur donnent le droil et la faculté de prendre possession de la propriété donnée à bail perpétuel et de s'y faire confirmer lors et quand ils vondront et d'entrer dans leur droit emphytéotique et que s'ils ne la prenaient pas, ils la leur donnent et qu'ils l'ont comme donnée munis et invertis de cet instrument et cette réserve; l'autre contractant a accepté tout cela au nom de fermiers et a dit pour eux, leurs héritiers et successeurs qu'ils s'obligent d'accomplir tres-consciencieusement quant à eux même et leurs successeurs et pour leurs personnes et leurs biens meubles et immeubles, présents et futures et qu'ils feront de tout cela une hypothèque générale et spacialement

de ladite propriété et de leurs améliorations, et que par précédente la déduction et par ce qui s'en suit, ils s'obligent de répondre dans cette ville par devant le juge compétant portout où ils seront appelés et de renoncer à tout privilège, en leur faveur, présent ou futur, qui serait obstacle à ce document et a son accomplissement effectif. En témoignage de verité ils l'ont ainsi dit, accordé et accepté et moi, notaire, je l'accepte pour garder l'intérêt des absents; la teneur de la Procuration suit: Timbre de 40 reis. Procuration: «Qu'ils sachent ceux qui verront ce document de procuration public qu'en l'année de la Naissance de Notre Seigneur Jésus Christ 1841 le 20 Juillet, en cette Ville de Vallença de Minho, à la demeure de Antonio Gomes d'Oliveira e Silva, où, moi Notaire, je m'étais rendu, en présence du ci-nommé Antonio Gomes d'Oliveira e Silva et de sa femme Dona Firmina Cortez e Silva, ces dites personnes reconnues pour telles par moi, Notaire et par les témoins nommés et assignés plus bas-ce dont je fais foi, ont déclaré prendre pour procureur le Senhor Luiz Antonio d'Abreu Machado, résidant en la ville de Porto, avec pouvoir de se substituer d'autres procureurs et de donner à chacun in solidum autant de pouvoir qu'il est requis en droit afin que au nom desdites constituants, il puisse, comme s'ils étaient présents, par devant tout barreau ou tribunal de ce Royaume, requérir et défendre tous leurs droits dans toutes les causes pendantes et dresser aussi bien des causes civiles que du code pénal et spécialement traiter, accepter et signer au nom desdits constituants un acte de bail emphytéotique à perpétuite concernant quelques maisons situées en cette Ville, dans la rue Direita, lesquelles maisons appartiennent au Senhor José Golçalves Mamede de la Ville de Porto; ledit procureur a pouvoir de faire des arrangements et des stipulations au sujet de la rente imposée auxdites maisons en faisant citer, demander, metre à l'enchère, faire des plaintes, des libelles, des articles, des protestations, des exceptions et de s'opposer, de donner des preuves, de porter des contradictions, des soupçons, de fournir des témoins, contredire ceux de l'autre partie, de jurer sur la consiènce, tout serment légal, le serment de calamnie decisif et supplétif, de l'imposer aux parties, d'assigner les termes et les actes nécessaires si lui semble bon, de faire des protêts, des contre-protêts et des satifications de toutes espèces de plaideyer des suppliques, de recourir, d'en appeler à une instance supérieure et

d'embarasser et de poursuivre tout jusqu'au tribunaux, de substituer, de recourir aux tribunaux, d'assigner des termes d'aveu de dénégations, des arbitrages, de provoquer des sentences et de les faire rendre à son exécution, de requérir des arrêts, des séquestres, des enchères, des adjudications, d'enchérir sur les biens des débiteurs à défaut d'enchérisseurs, de prendre possession des biens des débiteurs de venir avec des charges de la part d'un tiers seigneur et de les assermenter, de varier d'actions, d'intenter d'autres actions, d'assigner des termes en justice et des causes pénales, de rassembler des documents et de les recevoir, de se tenir en réserve une nouvelle citation. Et toute chose faite et opérée par ce procureur et subétablie in solidum promet avoir du solide et vaillant pour la personne et ses biens. Ainsi ont ils dit en présence des témoins José Luiz Pereira et Theotónio José Pitta, tous les deux employés de postes dans ce bourg et domiciliés en cette ville, lesquels ont signé avec les concordants et moi Antonio José Vieira Lucas de Sobral, notaire, j'ai souscrit et signé en public et simple comme d'usage. Endroit du sceau public. En foi de vérité. Le notaire Antonio José Vieira de Sobral. Firmina Cortez e Silva. Antonio Gomes d'Oliveira e Silva. Theotónio José d'Oliveira et Silva José Luiz Pereira Et rien n'est contenu de plus en cette dite Procuration que j'ai copiée ici, de l'original auquel je me reporte et que j'ajoute à une des transcriptions de cet acte en présence des témoins João Gomes Ribeira Soares d'Azevedo domicilié au Corps de Garde et Francisco Xavier Calheiros qui vive de son agence, domicilié en Tradellos, lesquels ont signés ici avec les concordants. La présente a été lue par moi Thomaz Megre Restier, notaire qui l'a écrit.

## ПРИЛОЖЕНИЕ X.

(ГЛАВА III).

Copie authentique d'un contrat de *aforamento* à 3 vies à nomination libre, du 2 juillet 1844.

*Конспектъ условій.*

1°. Defence de nommer à la succession des personnes d'un ordre supérieur à celui des actuels tenanciers.

2°. Obligation de faire d'améliorations (indéterminées) sous peine d'éviction.

3°. *Foro* de 53,548 rs. paran (297 fr.) net d'impôts actuels ou futurs, payé en Septembre à la S. Michel chez le *senhorio*.

4°. *Lactuosa* de 22 poules.

5°. *Laudemio* de  $\frac{1}{20}$  ou 5%.

6°. Défense de vendre sans permission et droit de préférence à pris égal pour le *senhorio*.

7°. Obligation des foreiros de se présenter au *senhorio* pour être personnellement connus.

8°. Défense d'instituer des pensions, majorats ou autres charges domaniales.

9°. Récession dans les cas de manque de payment pendant 3 ans successifs.

### *Текстъ контракта.*

Nous faisons savoir à tous ceux qui verront cet acte public de *contrat de bail emphytéotique à nomination libre et à trois vies accomplies et achevées et pas plus* que en l'année de la Naissance de Notre Seigneur Jesus Christ 1844 et le 2 Juillet, en cette ville de Porto, rue da Ferraria de Cima, à mon bureau ont comparu présents d'une part Antonio José Borges da Silva, agent d'affaires, demeurant rue de Cedofeita, en qualité de procureur du Très-Excellent Dom Francisco Correa de Lacerda, Prieur de la Collège de San Martin de Cedofeita ce qu'il vient de constater par la Procuration qu'il a présentée et qui se trouve copiée dans les copies (faites mot à mot) qui seront extraites de cet acte public et qui restera conservée dans les archives de mon étude et d'autre part Jacintho da Silva Pereira, propriétaire et sa femme Dona Maria Francisca Conception et Magalhães, demeurant rue da Paz, fabrique de Cedofeita: lesdites personnes sont reconnues pour telles par moi, notaire, et les témoins soussignés et nommés dans la suite, ce dont je fais acte. Par devant lesdites personnes le premier contractant José Borges da Silva a déclaré que son constituant le Très-Excellent Dom Francisco Corrêa de Lacerda entre les biens qu'il possède en qualité de Seigneur direct et qui appartiennent à sa Résidence Prieurale il y a aussi celui d'un grand jardin entouré de murs ayant des pertinences, situé rue

da Paz, lequel jarden se compose de quatre prazos, savoir deux qui sont traités dans l'original du notaire, qui a été en cette ville, Manoel da Cunha Valle, portant la date du onze février 1800 en faveur u docteur Mancel Gomes la Silva et l'autre le 24 octobre 1805 en faveur de Mancel José Baptista et l'autre le 22 Novembre 1805 en faveur du Reverend Joaquim José dos Santos Anna, tous les deux constatés dans les documents du notaire, qui fut alors en cette ville, José Joaquim d'Oliveira, avaient pour dernier possesseur le Docteur Francisco Gomés da Silva et appartiennent aujourd'hui audit Très-Excellent Dom Prieur en vertu de l'acte de conciliation fait par devant le Juge de Paix du District da Sé respectif, Antonio José Lopes Coelho, en date du 10 Juin de l'année courante, et puisque aux seconds contractants il convient de prendre à bail emphytéotique lesdits quatre Prazos reduits à un seul, pour cela nous avons notifié au même Très Excellent Dom Prieur de trouver bon de déterminer et d'ordonner de procéder à l'arpentage, le voisinage et la délimitation des quatre Prazos ci mentionnés; tout le dossier suit: Timbre du Credit-Public de 40 reis—Très Jllustre et Très-Excellent Senhor Dom Prieur. Jacintho da Silva Pereira et sa femme, demeurant rue da Paz, de cette fabrique de Cédofeita disent qu'il leur est connu extrajuridiquement que Votre Excellence veut leur donner à bail emphytéotique un jardin muré qui se compose de quatre prazos, situé rue do Priorado près de la rue qui anciennement avait le nom d'Asneiros, aujourd'hui da Paz et en continuation de la rue da Torrinha, desquels prazos était Seigneur et possesseur en qualité d'emphyteute le docteur Francisco Gomés da Silva et Votre Excellence Seigneur direct. Les suppliants n'ont aucune incertitude en prenant à bail emphyteotique le jardin ci-mentionné composé desdits quatre prazos

1) au sujet du droit (foro) ou de la rente que le précédent possesseur a payé laquelle somme était de cinquante trois mille cinquante quarante huit reis par an et ils déclarent qu'étant fermiers de ce Prieuré ils ont aussi

2) la préférence sur toute autre personne qui ne l'est pas et qui prétendrait aux dits Prazos et pour cette raison ils prient Votre Excellence de daigner donner à bail emphytéotique aux suppliants ledit jardin composé desdits prazos et d'ordonner que le Très-Reverend Corrego Archiwiste et Secrétaire dudit Prieuré ou toute autre personne qui sera nommé en cas d'empêchement du même secrétaire

y mette les soins nécessaires et enfin qu'on leur fasse le bail dans la forme d'usage. Et Jacintho da Silva Pereira le recevra. Comme il demande le charge du Senhor Antonio José Borgès da Silva en qualité de Procureur de ladite Table (collège) Prieurale de procéder aux soins de droit et d'usage et de passer écriture à l'étude du Notaire-Public, et après l'avoir faite de me la présenter afin d'être approuvée par moi, je me réserve une copie authentique pour la garder dans l'archive du Prieuré. Résidence Arieurale de Cedofeifa, le 25 Juin 1844. Le Dom Prieuré. Timbre de 40 reis. Antonio Borgès da Silva, procureur de causes de la cour suprême de cette ville. Je sertifie en vertu de la commission dont m'a chargé le Très-Excellent Senhor Dom Prieur de l'Insigne Eglise Collégiale de Cedofeita vu que j'ai été dans la rue du Priorado pres de celle d'Asneires, appelée aujourd'hui rue da Paz et en contunuation de la rue da Torrinha, fabrique de Cedofeita à cet effet de mesurer déterminer et délimiter un terrain qui se compose d'un jardin tout muré. Et procédant à cet arpentage détermination et délimitation en présence des témoins Joaquim de Souza za Fereira, maître charpentier, domicilié dans l'enrait de Santa Theresa et JoaquimAlves da Silva maître charpentier aussi et domicilié rué de Moinho de Vento, tous deux de la fabrique de Victoria, ledit terrain a de l'est à l'ouest du côté nord cinquante neuf verges et touche aux terres d'Antonio da Silva et de l'est à l'oest du côté sud cinquante trois verges et touche à la rue publique du Priorado et du nord au sud du coté ouest quarante et une verges et touche aux terres de la maison de campagne de Dona Antonia et du côté à soixante six verges et touche à Miguel de Souza et Sá. Et pour bien arpen-ter, déterminer et délimiter ledit terrain j'ai passé l'acte présent que je signe ainsi que les témoins ci mentionnés Porto, le 26 Juin 1844. Antonio Borgès da Silva Joaquim de Souza Fereira Joaquim Alvés da Silva. Et rien de plus n'est contenu dans lesdits requisition, brevet et charge que je copié ici et auxquels je me reporte et je les ai de nouveau remis aux seconds contractants et à leurs héritiers et successeurs. Le premier contractant José Borges da Silva qui au nom du Très-Exc. Dom Prieur a donné à bail et l'à déclaré comme étant effectivement donné à bail aux seconds concordants Jacinho da Silva Pereira et à sa femme Dona Maria Francisca de la Conception et Magelhães ledit terrain mesure déterminé et délimité dans l'acte

que je viens de produire. Ceci comme titre de contrat de bail emphytéotique à nomination libre et à trois vies accomplies et achevées et pas plus, savoir pour les dits

3) mari et femme à première et seconde vies et la seconde vie nommera la troisième, mais toujours des personnes leurs égales et du sexe masculin et non de condition et de qualité supérieures aux dits fermiers lesquels doivent avec beaucoup de promptitude

4) payer la rente stipulée et accomplir les clauses et conditions de ce bail et après l'écoulement de ces trois vies, cette vacance et toutes les propriétés qui existeront en ce mentionné bienfonds, resteront comme améliorations libres et sans charger à ce dit Très-Exc. Dom Prieur et à ces successeurs pour les donner et les remettre à bail à qui elles appartiendront de droit,

5) que lesdits fermiers et les vies après eux seront obligés de faire dans ledit terrain à bail emphytéotique toutes les améliorations possibles de façon que la rente et tous les droits dominiaux demeurent bien établis en toute sûreté: et s'ils n'agissent pas ainsi, ce même terrain leur sera retiré pour être donné à une autre personne qui y fera lesdites améliorations avec plus de promptitude et de soins:

6) que lesdits fermiers et les personnes qui leur succéderont à la troisième vie donneront et payeront en rente, droit et supplément toutes les années à la St. Michel en Septembre au Très-Exc. Dom Prieur, Seigneur direct et à ses successeurs, la somme de 53543 reis. en argent ou or ayant cours dans ce Royaume libre et exempté de dîmes, d'impôts, du quatre et demi pour cent et toutes autres taxes, nouvelles ou anciennes, présentes ou futures, de toute nature et qualité, qu'on impose audit terrain et aux maisons et les paieront comme ladite rente parce que tout sera païé et réglé par ces fermiers et les vies après eux, sans que le Très-Exc. Dom Prieur soit obligé de leur rien defalquer de ladite rente, laquelle sera déposée et

7) payée aux frais et risques desdits fermiers et des vies après eux, à la Résidence de ce Très-Exc. Dom Prieur et de ses successeurs où à ses Procureurs ou Réseveurs et ils feront le premier paiement de ladite rente au jour de la St. Michel en Septembre de cette année courante 1844, et de là avant toujours au même jour et ainsi toutes les années suivantes pendant toute la durée des vies de ce bail amphytéotique, en outre ils lui donneront encore

8) la dîme en cas de mort (*luctuosa*) soit vingt — deux bonnes poules pour une vie et ils accepteront un bail emphytéotique pour ledit terrain et la vie qui succède paiera la *luctuosa* avec le premier paiement qui suivra la vie éteinte et ils seront avec la première rente et la *luctuosa* bien prompts et obeissants envers ce Très-Excel. Dom Prieur et à ses successeurs en bons et loyaux fermiers.

9) car s'ils ne paient pas ladite rente et la *luctuosa* aux dits temps saisie leur sera imposée et ils seront executés par simple demande et acte de justice sans plus de forme et d'ordonnance de juge et s'ils ne paient pas pendant trois ans conséquentes cette dite rente et qu'ils manquent à une des conditions de ce bail il encourront la peine de révocation et perdront tout le droit qu'ils avaient acquis à ce bail:

10) Que toutes les améliorations et tous les amandements des maisons qui seront faits dans ledit terrain resteront annexés à la terre du terrain dans la forme recommandée par la Licence Apostolique et que ni sur ces mêmes maisons et terrains ni sur aucune de leurs partions lesdits fermiers et les vies ne pourront imposer ni rente annuelle, ni legs, ni adjudication à l'Eglise, Monastère, Chapelle, Confrérie, Hôpital, Majorat ni à autre part ou personne aucune; qu'ils reconnaîtront pour leur unique et direct *senhorio* toujours le dit Dom Prieur et de ses successeurs le Dom Prieur de Cedofeita et son Eglise; qu'ils ne les donneront pas à donation, dot, patrimoine, vente, échange ou aucun autre contract d'aliénation sans l'expresse permission et autorisation du dit Très-Exc. Dom Prieur et de ses successeurs sous peine de voir tout annulé et saus aucune vigueur et s'ils les veulent vendre qu'ils en feront l'offre en premier lieu aux seigneurs pour voir s'ils veulent ces maisons au prix qu'une troisième personne offre, lui-même, son successeur, ou un des parents ou des fermiers et si les seigneurs ne les veulent pas, alors ils pourront avec la permission et l'autorisation, mais non sans elle, vendre à qui leur plait, pourvu que ce ne soient pas de personnes auxquelles la loi ne le permette, mais cependant une personne qui convient au dit *senhorio*; de telles ventes, échanges et enchères les acquiseurs paieront aux seigneurs le *laudemio* respectif de 5<sup>o</sup>/<sub>o</sub> et cela avant de notifier les titres desdites ventes ou enchères et toutes les fois que ledit terrain et les améliorations qui pourront y avoir

eu lieu, seront vendus, échangés et mises en enchères; les reçus desdits laudemio seront transcrits dans ces titres; et si l'on ne tient pas compte de cette circonstance, lesdits contrats seront nuls et sans vigueur:

11) que toutes les personnes qui succéderont à ce bail par quel titre que ce soit seront obligées de venir se présenter au dit Senhorio ou à ses successeurs avec le titre de leur succession pour se faire reconnaître comme fermiers et on leur commandera d'écrire leur nom dans le livre de perceptions de leurs rentes, laquelle chose sera faite dans les trente jours qui suivront leur entrée en terre et en cas d'absence dans les six mois à partir du jour de leur succession. Et en cette forme avec toutes les clauses mentionnées ci-dessus, conditions, obligations, rente et laudemio - a dit le premier contractant au nom du Très-Exc. Dom Prieur, j'ai reconnu comme fait ce contrat de bail avec les seconds contractants Jacintho da Silva Pereira et sa femme Dona Maria Francisca de la Conception et Magalhaes et les vies après eux et si l'accomplissent et paient bien et à son temps ladite rente et la laudemio je m'oblige moi et mes successeurs à le leur rendre stable et paisible pour lesdites trois vies et leur donne pouvoir de prendre possession dudit terrain et de leur droit emphytéotique, dès à présent ou quand ils voudront et pour ne pas leur prendre cette largesse (liberté) il la donne et la tient pour donnée par ce même acte et constitués par la clause mais la senhorio reste pourtant et conserve toujours son droit domanial et de plus les droits régaliens qui découlent de la Seigneurie laquelle est et demeure inhérente audit terrain et aux améliorations qui y sont faites.

Et par les seconds contractants fut dit que eux en leur nom et au nom de la troisième vie ils ont accepté et acceptent ce bail avec toutes les clauses, conditions, peines et obligations et avec ladite rente annuelle de 53548 reis., laudemio de 5% et à l'extinction de chacune des trois vies 22 poules comme luctuosa, ce qu'ils seront obligés d'accepter et de payer sans faute, sans fraction, sans diminution aucune et qu'ils s'obligent à l'accomplissement quant à leurs personnes et leurs biens, biens, meubles et immeubles qu'ils possèdent et qu'ils posséderont et les accessoires de substance en engageant et grévant spécialement ledit terrain et des améliorations qui y seront faites et quand ils seront appelés à l'égard de ce qui est contenu ici et ce qui en dé-

pand, ils se sont obligés de répondre dans cette ville par devant tout juge respectif et à toutes les lois générales et spéciales et de plus de tout ce qui empêcherait cet acte et son accomplissement et demeurent aussi les mêmes fermiers et vie qui est liée après eux, s'ils ne paient ladite rente aux jour de l'échéance et qu'ils soient exécutés pour montant de 200 reis. par jour à titre de peine conventionnelle pour paiement de la personne qui de la part de même seigneur sollicitera celle dite exécution et leur fera payer le procès avec les frais, à partir du jour de la première citation jusqu'à celui de la sentence finale et leur exécution réelle. En foi de la vérité ils ont ainsi dit, accordé et accepté et moi notaire j'ai accepté pour celui qui est absent, en présence des témoins ici présents à cette étude: Joao Gomes Ribeira Soares d'Azevedo, domicilié rue Châa et Antonio Augusto da Fonseca, domicilié rue du Seize Mai, lesquels ont signé comme les concordants après la lecture de la présente faite par moi Thomas Megre Restier, notaire qui l'ea écrit.

## ПРИЛОЖЕНИЕ XI.

(ГЛАВА III).

Copie authentique d'un contrat *d'aforamento* à 3 vies à nomination restreinte du 22 juin 1841.

### Конспектъ условий:

- 1°. *Foreiros*: la mère, une fille déterminée et un fils à nommer par le deuxième tenancier.
- 2°. *Foro*: une poule et deux poulets par an.
- 3°. *Luctuosa* egale à la rente d'un an.
- 4°. *Laudemio* de  $\frac{1}{20}$ .
- 5°. Défense de vendre ou hypothéquer sans permission du *Senhorio*, sous peine d'éviction.
- 6°. Droit de préférence dans les ventes accordé au *senhorio* ou un de sa famille.

7°. Amende de 200 rs. par jour de délai dans le cas de retard dans le paiement du *fôro*.

8°. Annulation du contrat par manque de paiement pendant 3 ans successifs.

9°. Obligation de présenter au *senhorio* les *foreiros* successifs pour qu'il les connaisse personnellement.

*Текст контракта.*

Faisons savoir à ceux qui verront cet acte public de bail emphytéotique à trois vies accomplies et achevées et pas plus, de conditions, de clauses et d'obligations que en l'année de la Naissance de Notre Seigneur Jésus Christ 1841 et le 22 Juin en cette ville de Porto rue da Ferreira de Cima, à mon bureau, ont comparu ici présents d'une part le Très Illustre José Maria Guezado Villasboas de Souza e Lima, Gentilhomme de la maison Royale, Colonel, décoré de la Croix de la Campagne Pininsulaire, domicilié en sa maison et maison de le Campagne da Lomba, fabrique da Lomba, et d'autre part Francisca Alves de la même fabrique de Santo-Antonio da Lomba: lesquelles personnes reconnues pour telles par les témoins nommés et assignés en bas, lesquelles témoins et le premier concordant sont reconnus par moi, notaire, ce dont je fais foi. Par devant lesdites personnes le premier concordant le Très-Illustre Jose Maria Guezado et Lima, a dit que parmi les nombreux biens immeubles qu'il a et possède en seigneurie directe, se trouve aussi une maison et jardin potager attenant comme le confirme suffisamment l'expertise et l'arpentage quil m'a présenté et dont voici la teneur,

Timbre de 20 reis. „Le 14 Juin 1841, moi José Maria Guezado. Villasboas de Souza et Lima, je suis venu en ce lieu, appelé Rocio, du Village et de la Fabrique de Santo Antonio da Lomba conseil de Gondomar avec les experts nommés Antonio dos Santos et José Francisco Gereira pour le controle, l'arpentage et la délimitation d'un terrain de maison et potager attenant que je vais donner à bail à Francisca Alves, du même village et de la même fabrique, en ma présence ledit terrain a été mesuré et arpenté par lesdits experts de la manière suivante: au nord il est long de 12 verges et  $\frac{3}{4}$  et demi de ce coté il touche à ma propriété, au sud il a 15 verges et  $\frac{2}{3}$  et

demi, et y touche à la terre et cabanes de José Gonsalves Vianna, à l'est il a 10 verges de long où il touche à ma terre, à l'ouest il a dix verges et touche aussi à ma terre; dans cet arpentage est renfermé tout le terrain que la maison comprend depuis la porte du côté ouest et le potager du côté est de la maison et tout a été mesuré par verges de cinq palmos; ledit terrain et maison que je viens de mesurer seront donnés par moi à bail nouveau emphytéotique à 3 vies à Francisca Alves du même village et de la même fabrique da Lomba à la manière et à la rente, aux conditions et aux obligations telles qu'elles seront établies dans l'acte du bail lequel sera dressé après avoir achevé l'expertise que je donne, signée par moi et par les experts nommés plus-haut qui ont fait l'arpentage. José Maria Guézado Villasboas de Souza et Lima. Antonio dos Santos Leite. José Francisco Pereira. «Et rien de plus n'est contenu au dit contrôle et arpentage que j'y ai copié de l'original auquel je me rapporte et que j'ai remis au premier concordant domanial par lequel a été dit que pour que le bail de ladite propriété soit plus avantageuse aux concordants j'ai pris convention et contract avec la seconde contractante Francisca Alvés, de lui donner à bail comme je l'ai fait par cet acte de bail émphtéotique

1) à trois vies soit à trois personnes accomplies et achevées et non plus, savoir pour cette Francisca Alves et pour sa fille Custodia Alves à première et seconde vie, estimant pour première celle qui s'éteindra la première et à troisième vie pour un fils ou une fille de ladite Custodia Alves, aussi bien des fils qu'elle a eu étant fille que de ceux qu'elle a ou aura du mari avec lequel elle est mariée et la seconde vie peut nommer jusqu'à l'heure de sa mort celui qu'elle veut et dans le cas qu'elle n'y aurait pas de fils ou de fille de ladite Custodia Alves pour être nommée à vie à cause de leur décès, dans ce cas la seconde vie pourrait nommer la troisième qu'elle voudrait sous la condition que ce n'est pas une personne défendue ou prohibée par la loi: tout ceci à la condition et obligation, savoir: que ladite première et secondes vies ci-nommées et les autres qui suivront:

2) seront obligées de payer à cette seigneurie et ou à ce premier concordant, à ses héritiers et successeurs en rente, droit et supplément, au jour de la St.-Michel en Septembre de chaque année, une poule et deux jeunes coqs et

3) de payer en lieu et place de cette seigneurie des dimes et de toutes espèce de contributions ou des charges qui pourront être imposées à ladite terre et à la maison ici baillée ou à sa rente afin que tout cela demeure au compte de la seconde concordante-fermière et de ses successeurs et la rente, droit et supplément seront payés en mains de cette seigneurie ou de son gérant dans sa maison et maison de campagne da Lomba où l'on fera le premier paiement au jour de la Saint Michel eu Septembre de l'année courante 1841 et de là en avant successivement en tant que dureront les vies de ce bail emphytéotique.

4) que pour l'extinction de chacune des vies de ce bail on paiera une luctuosa d'encore une fois autant avec la rente d'une année et sera payé avec la première rente qui va écheoir.

5) qu'elle (la fermière) ne pourra vendre, échanger, vendre aux enchères ou aliéner de quelque manière que ce soit la propriété qui vient d'être donnée ici à bail sans la permission et l'autorisation de cette seigneurie et de ses successeurs et si l'on le faisait on encourrait la peine de révocation et s'ils voulaient vendre la propriété ici donnée à bail ils le feront savoir en premier lieu au seigneur et à ses successeurs s'ils la veulent pour la même prix qu'une troisième personne paierait et si la seigneurie la veut pour elle même ou pour quelqu'un de ses parents elle aura la préférence et si elle ne la veut pas au même prix dans ce cas ils pourront la vendre avec sa permission à qui ils voudront pourvu qu'ils paient à cette seigneurie et à ses successeurs en droit du dominium (domanial) et en laudemio  $\frac{1}{20}$  du prix auquel elle a été vendu, ce qui aura également lieu pour toute espèce de vente d'échange et d'autre aliénation onéreuse;

6) que si la seconde concordante cesse de payer la rente de ce bail à une année quelconque elle sera immédiatement mise en saisie et exécutée par voie sommaire et exécutoire sur une simple demande et ordonnance de quel juge que ce soit sans autre ordre et forme de jugement et dans ce cas elle paiera encore la peine conventionnelle de 200 reis par jour pour la perte qu'éprouve le seigneur au recouvrement de sa rente.

7) que toute personne, qui succédera à ce bail à quel titre que ce soit, sera obligée de venir se présenter avec ce bail à la seigneurie et à ses successeurs à l'effet d'être reconnue pour fermière et

qu'elle le fera dans le 30 jours, si elle se trouve dans ce royaume et dans 6 mois si elle en est absente;

8) qu'enfin, si la concordante fermière et les vies suivantes cessaient de payer la rente, droit et supplément durant 3 ans consécutives elles encourront la peine de révocation, à laquelle elle s'expose également si elles ne répondent pas exactement à toutes les clauses et conditions; cette propriété demeurant par cela vacante retombera au seigneur ou à ses successeurs pour la donner à bail à qui bon leur semblera et si de même manière les trois vies sont éteintes la vacance s'ouvrira également en faveur de la seigneurie. La seconde concordante a accepté tout ceci et elle a donné la déclaration qu'elle s'obligeait de payer rente, droit et supplément annuels d'une poule et de deux jeunes coqs et le dominio de  $\frac{1}{20}$  pendant la durée des vies se ce bail, sans aucune diminution, en se soumettant à toutes les clauses, conditions et obligations du bail dans la forme précisée; et lorsque discussion se soulèvera au sujet de la présente déduction renfermée dans cet acte et ses accessoires, la concordante s'engage, elle et ses successeurs, à répondre en cette ville par devant le juge compétent et elle renonce à tout privilège, présent ou futur, qu'elle a en sa faveur, de n'en user sinon pour accomplir ce contract comme il a été arrêté et engage à cet effet sa personne et ses biens présents et futurs et les accessoires et spécialement ledit terrain de maison et le jardin potager attenants donnés à bail présentement et les améliorations qui y seront faites. Le concordant seigneur a accepté ceci pour lui et pour ses successeurs. Ainsi il l'ont dit, accordé et accepté, en témoignage de la vérité et moi, notaire, je l'ai accepté, pour qui se trouve absent, en présence des temoins Manoel Antonio Villarouca, maître tailleur et Jono d'Almada Carvalho, maître serrurier tous deux demeurant cette rue et au lieu de la fermière, puisque elle ne sait pas écrire a signé João Gomez Ribeira Soares d'Azevedo domicilié au Corps de Garde, lesquelles personnes ont toutes signé ici. Lu cet acte par moi Thomas Megre Restica, notaire qui l'a écrit.

## ПРИЛОЖЕНИЕ XII.

(ГЛАВА III).

Copie authentique d'un contrat *d'aforamento* du 2 Janvier 1884, dressé d'après la législation du code civil portugais.

### *Конспектъ условий.*

- 1<sup>o</sup>. *Prazo* perpetuel et hereditaire.
- 2<sup>o</sup>. *Foro* fixe annuel en argent payé chez le *senhorio*.
- 3<sup>o</sup>. Interet de 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub> sur les rentes arrierées.
- 4<sup>o</sup>. Rente (*foro*) nette de tout impot actuel ou à venir.
- 5<sup>o</sup>. *Prazo* indivisible sans permission du *senhorio*.
- 6<sup>o</sup>. Registre au bureau foncier et hypothecaire.

### *Текстъ контракта:*

Nous faisons savoir à tous qui verront cet acte qu'en l'année de la Naissance de Notre seigneur Jésus Christ 1884 et le 2 Janvier en cette ville de Porto, rue des Caldeireiros, à mon étude, ont comparu d'une part José Antonio da Silva, a sa femme Joanna Rosa da Silva domicilies rue das Condaminhas, fabrique de Lordello do Ouro de cette ville et d'autre part João Alves da Silva, veuf, propriétaire, domicilié rue de Breyner de cette ville, tons reconnus: la concordante Dona Joanna Rosa da Silva par les témoins qui viennent d'être nommés et qui on signé en bas et que je connais et au moyen desquels j'ai certifié son identité et les autres concordants sont reconnus par moi, ce dont je fais foi. Par devant lesquelles personnes a été dit par les premiers concordants José Antonio da Silva et sa femme Dona Joanna Rosa da Silva:

qu'ils sont seigneurs et possesseurs d'un terrain arable (labourable) dans leur pièce de terre, denommée Bouça Velha, situé dans le village de Fonté Arcada sur la rue de Boa Vista fabrique de Lordello do Ouro de cette ville, lequel terrain a une largeur de front de neuf mètres et quatre-vingt-dix centimètres et autant de fond et une longueur de soixante et un mètre, il touche au sud à ladite rue à l'est

et à l'ouest aux premiers contractants et au nord à la Velha do Olho Marynho et est de nature allodiale et leur appartient par nomination que Maria Clara qui avait été mariée à Custodio Gonçalves da Cunha, a faite au concordant-mari par testament à sa mort lequel testament fut enregistré à la feuille douze du livre neuf des registres des testaments du troisième Bain, aujourd'hui du Bain Occidental:

que pas présent acte ils donnent en aforamento aux seconds contractants João Alves da Silva ledit terrain mesuré plus-haut et délimité, à partir du jour d'Aujourd'hui, à rente et aux conditions et clauses suivantes:

1) que l'emphytéote reste obligé de payer à titre de rente aux seigneurs directs chaque année au jour de la St. Michel: la somme de 20,250 reis en monnaie d'or ou en argent sonnant;

2) payes en la maison de ces seigneurs ou de ceux que les représenteront en cette ville;

3) qu'au cas du non-paiement de la rente à l'époque de l'échéance, l'emphytéote reste obligé de payer un dédommagement de 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub>;

4) que cette même-rente sera libre et exempte pour les seigneurs de dîmes et de toutes autres taxes et impositions imposées ou à imposer;

5) que le terrain ne pourra être divisé en portions sans le consentement des seigneurs directs;

6) que si l'emphytéote veut vendre ou donner en paiement le terrain emphytéotique il devra aviser les seigneurs directs et leur dire le prix définitif qui lui est offert ou pour laquelle il prétend l'aliéner et si dans les trente jours les seigneurs ne se prononcent pas pour la préférence et qu'ils ne la paient pas, l'emphytéote pourra effectuer l'aliénation. Que les seigneurs restent obligés pour eux et leurs héritiers et successeurs de faire ce bail bon, solide et paisible en acceptant la plainte quand et où ils y sont appelés par l'emphytéote auquel ils cèdent et passent le dominium utile du terrain emphytéotique, duquel l'emphytéote pourra requérir et prendre possession légale après l'enregistrement de cet acte au conservatoire respectif, mais dans l'intervalle ils ne lui transmettent pas la possession du terrain et se constituent possesseurs au nom de leur fermier.

Par le second concordant a été dit: qu'il accepte ce bail emphy-

téotique et s'oblige d'être responsable de l'accomplissement de ce contract par devant les juges de cette ville ou il élit domicile à cette fin, et il m'a présenté la reconnaissance de contribution de registre dont la teneur est la suivante: Modèle numéro 8, numero 127 District administratif de Porto, Bain Occidental. Contribution de registre pour article d'onereux. Montant de la contribution 840. 6 pour cent additionnels cinquante reis. Timbre 17 reis. Total 907. Le senior Ioao Alvès da Silva a payé la somme de 907 reis de contribution de cadastre, 6 pour cent additionnels et timbre, laquelle est relative à dix mille reis, pour le contract de bail perpétuel que lui font José Antonio da Silva et sa femme d'un terrain situé rue da Boa Vista et qui mesure de front... (см. выше) pour la rente annuelle de 20.250 reis valeur du terrain en question de 415.000 reis qui est inscrite au livre compétent au folium 26 vers. Bureau de Perception du Bain Occidental 28 decembre 1883. L'écrivain de finances suppléant, Louis Ignatio de Moraes. Le receveur Alberto Malheiro Dias Cuimaraes. Transcrit et parfait, l'original reste dans mes archives Un timbre de 500 reis m'a été présenté. Ainsi ont-ils dit, accordé et accepté en présence des témoins Antonio Ivaquim Ribera Casaes, veuf, propriétaire, domicilié Buco de Senalves de la fabrique de Lordello do Ouro de cette ville it José Taulino da Silva, marié, marbrier demeurant dans la fabrique de Ramalde, du Conseil de Bouças qui ont signé comme les concordants après la lecture du teneur de ce contract que je leur ai fait moi Thomas Megre Restier, notaire, qui a écrit et je signe publiquem. et simplem. José Antonio da Silva. Iohann Rosa da Silva, João Alves da Silva. Antonio Ioaquim Ribeiro Casaes. José Paulino da Silva. Sur un timbre de 500 reis. Thomas Megre Restier Le 2 janver 1884. Endroit du sceau public. En foi de vérité Thomas Megre Restier etc.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XIII.

(ГЛАВА IV).

Projet d'un contrat dit de *beklemming* <sup>1)</sup>.

*Art. I.* Le droit de *beklemming* de ces terres sera fixe, perpétuel et irrévocable, et passera en cas de décès des fermiers à ses proches parents, héritiers légitimes, aussi bien en ligne ascendante et collatérale qu'en ligne descendante.

*Art. II.* Dans l'avenir, les fermiers pour la jouissance des susdites terres, payeront à leur propriétaire annuellement à Noël (ou un autre jour) pour la première fois à Noël en 18... comme prix de bail une somme de... florins lequel prix sera fixe et irrévocable, et ne pourra jamais être augmenté par le propriétaire, et pour lequel les fermiers ne pourront jamais demander ni diminution ni remise pour quelque raison que ce soit.

*Art. III.* Le paiement de ce bail annuel ainsi que celui des cadeaux qui seront mentionnés ci-dessous, auront lieu au domicile du propriétaire ou de son chargé d'affaires, pourvu que celui-ci soit domicilié dans la province de Groningue, en or ou en argent, et jamais en papier ayant une valeur numéraire, dont le cours aurait été ou pourrait être fixé même par la voie légale.

*Art. IV.* Outre le bail annuel fixé irrévocablement, toutes les charges ou impositions déjà existantes, et toutes les autres charges qui pourront dans l'avenir, sous quelque nom que ce soit, être imposées sur les susdites terres, seront exclusivement à la charge des fermiers et payées par lui, de sorte que le propriétaire reçoit toujours le bail stipulé, annuellement, le jour de l'échéance, intégralement et sans courtage.

*Art. V.* En cas de vente, d'échange ou d'autre transmissions de cette *beklemming*, il sera payé au propriétaire par le vendeur ou celui qui transmet et cesse d'être fermier, une somme équivalente au bail — annuel, sous le nom de cadeau pour la radiation, et par l'acheteur ou l'acquéreur le nouveau fermier une pareille somme pour son inscription ou enregistrement auprès du propriétaire, mais

<sup>1)</sup> *Extrait du Manuel sur le droit de beklemming par M-r H. O. Feth (Пересодъ в. Van Royen).*

dans aucun cas le propriétaire ne sera obligé de rayer et d'inscrire les fermiers allant et venant qu'en même temps et après la réception des deux cadeaux et de tout ce qu'il peut exiger à cause du bail annuel et des cadeaux antérieurement échus

*Art. VI.* En cas de transmission par héritage de cette *beklemming* en ligne descendante, il sera payé une somme équivalente au bail annuel au propriétaire et en cas de transmission en ligne ascendante ou collatérale un double bail sous le nom de cadeau, pour l'inscription du nouveau fermier; il sera ajouté dans les deux cas ce qui est dû au propriétaire pour cause antérieure, comme il est dit au précédent article.

*Art. VII.* Si le fermier ou la fermière se marie, cette personne sera obligée de faire inscrire avec elle, dans les six mois suivant son mariage, sa femme ou son mari, en payant une somme équivalente au bail annuel au propriétaire sous le nom de cadeau. Mais en cas de décès de la personne épousée dans les 6 mois et avant l'inscription le cadeau sus-mentionné ne serra pas dû.

En cas de transmission par héritage du bail—à une femme ou à un homme déjà marié ou marié avant l'inscription cette personne sera obligée de faire inscrire avec elle son mari ou sa femme et devra ainsi payer, outre le cadeau pour elle-même, le cadeau prescrit, imposé à celui qui se marie, excepté si la personne épousée était déjà morte le jour de l'inscription.

*Art. VIII* Le propriétaire ne sera pas tenu d'inscrire comme fermiers plus d'une personne, si il n'est deux époux; cependant si le *beklemming* passe en ligne descendante à des mineurs ou à des mineurs et des majeurs ensemble, le propriétaire devra les inscrire, sur leur demande, sous le nom collectif d'enfants, à charge pour ces derniers de donner une somme équivalente au bail annuel sous le nom de cadeau: mais à la majorité du cadet, ou si la *beklemming* pendant la minorité du cadet ou d'un des autres enfants, est acquise par l'un d'eux, soit par partage, par licitation, par héritage ou de quelque manière que ce soit, cet enfant devra se faire inscrire seul et nominatim et il payera encore au propriétaire une somme équivalente au bail annuel et en surplus le cadeau, dû à cause du mariage, si cet enfant était marié lors de l'inscription.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XIV.

(ТЛАВА V).

*Lucia Ancilla di Dio figlia del q. Paolo Console, e relitta del q. Arimando alla presenza di Romualdo figlio di Sergio Duca, di Anastasio figlio di Constantino Console, e di Giovanni figlio di Leone Maestro de soldati, dona ad Ingelrada Contessa moglie di Martino Duca, e Conte otto scrupoli in due fondi nee Territorio di Faenza Pieve di S. Andrea impanicale, e che eredito da Lucia sua Avia. (An. 893Jun. 11) <sup>1</sup>.*

In noe Patris et Filii et Spus Scti .... Pontificatus dno Formonso Summo Pon... pape in apostolica.... sede secundo... Sitque Imp. dno piiss. perpetuo Augusto Widone a do coronato... Imp. Anno tercio die octavo decimo Mense Iunio Ind. undecima Rav. Profiteo.... *Ancilla* dei filia qnd *Paulo Consul*.... qnd *Arimado* per hujus paginam profess. doniacionis seo transactionis me paginam tibi domina *Ingelrada comitissa* Conjus domno *Martino Dux et Comes* tuisque fi..... hdibus eo qel habere et possidere, et ad meis manibus detinere videtur. Idest octo *scrupolos* principal in im poss. in duorum fundorum corum vocabula sunt domicilio et batariolo vel quanta cunque pliv detinuit qnd seriulo ad nra jure cum vineis terris campis etc. et cum omnibus ad ejusdem pertinentibus quem mihi obver da qnd *Lucia avia* mea constit. territ. fav *pleb. s. Andreae* q. voc in panicale cum suarum justis et certis interrafinibus. Nunc autem placuit-mihi sta *Lucia Ancilladt*.... arimado pura mente puroque consilium sinceroque animo bona sponte seu voluntatem sive quamviscunque mente aut circumadven.... quatenus a pres die dare donare seo transferre et dans a jura nostroque dominium nostrique filiis et heredibus alieno in jure et dominum tuo sta domina *Ingelrada comitissa* et in tuis filiis et heredibus hoc est ipstis octo scrupolos. principal in int poss. in duorum fundorum corum vocabula sunt domicilio et battariolo cum ingresso et ingresso suo et cum omnibus ad ejusdem pertinentibus sicut supr. ut in

<sup>1</sup>) *Monumenti Ravennati de secoli di Mezzo T. I p. 92.—Wenzia 1804.*

omnibus liceat vobis inibi introire atque ingredi tamquam legitiman et corporalem traditionem habere tenere possidere eciam inovandi et disponendi more quod volueritis exinde faciendi salva anuapenison ad modo persolendi cui jus..... In qua.... ultu vobis exinde pertinuerint hd die nunquam aliquand liceat mihi... sta Lucia Ancilladi neque meis filiis et heredibus quoquo tempore facere question aut causation. in contra te sta dua Ingelrada comitissa neque contra tuis filiis hdibus promiteo octo scrupolo principal in int poss. in duorum fundorum cum omnibus ad easdem pertinentibus sicut supr pro ex parte vel ex totu neque ago neque contendo neque agentibus condescend non pro me neque pro meis filiis hdibus neq; p ad nra sumissa majoris vel minoris persona propincuas vel extraneas... unde judicia non supplicano Principibus neque p Ecclsi interpell neque p regal aut imperialem potestatem neque p absenanti actionis propriis dni rebus neque p qualibet doli mahinacion ingenii de quod umanos sensus attingere poteris set mag... filiis hdibus et da qnamvis personas ad nobis sumissa securi exinde maneat in omnibus et si quoquo tempore qnempia persona jurasserit quit a vobis exinde expellere aut qualibet calunia generare voluerit ego cum meis filiis hdibus a vobis vestrisq; filiis hdb ad omne omne exinde defensare prom. quod si quod absit et advetas divinam potentiam et omnia non observavero sicut supr. jurata dico dm omni potentes relinq seu a postulatu storum dnorum nostrorum atestatione confirmo quia dictum me prom. ego sta Lucia Ancilladi filia qnd Paulo rel. qnd arimado cum meis filiis hdb tibi sta domna Ingelrada comitissa tuisque filiis hdb ante omne litis initium aut interpellationem pene noe auri obrizo uneias duas et post pene solane paginam professionis donacionis seo transactionis in sua firmitatem quam vero paginam. Dominicus Tabell hujus liv. Rav. scribend rogavi et supter mano mea propria Signum Scte Crucis feci testibusque ad nobis rogatis obtuli suscribend eorumque press.... tradidi sub die Mense et Indictione sta indecima Rav.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XV.

(ГЛАВА V).

*Guiovanni Arcivescovo di Ravenna concede a livello alcune terre in poca distanza dalla Citta di Rimino a lato degli eredi del q. Martino duca. (An. 906. Jul. 15<sup>1</sup>).*

Johannes servus servorum Die divina gratia Archiepiscopus. Uti nobis Johanni presbitero, et Ursico... co... luero romana relicta Martino atque filiis et nepotibus nostris libellario nomine concedis nobis rem jures Sce vre rav. Ecclesie idest... ra... cionale posita non longe a *Civitate Armini*..... intra fines ipsius ab uno latere possident heredes quondam *Martini ducis* ab alio latere strata publica, seu a tercio latere jura Sancte Gaudencii, atque a quarto latere littus Maris; si a vobis juste et rationabiliter petivimus et ab aliis minime debinetur; habendum tenendum utendum defensandum et in omnibus meliorandum in annis advenientibus viginti et novem ad renovandum Salva sancionem domnica danda qualiter..... ex die kal. Julii.

In nomine Patris et Filii et Spiritus Sancti anno Deo propitio pontificatus Demini Sergii Summi Pontificis et universalis pape in Apostolica Sacratissima Beati Petri sede se.... dovico magno.... anno quarto die quinto decimo Mensis Julii Jnd. 8. Ravennae.

Jta sane quod inferre... vobis vestrisque successoribus annualiter terroticum tritico hordeo junicolo.... d.... far.... ac omnis aris.... omnia et omnibus modium decimum lino manna decima et de..... ..quinto deducta omnia per nos in *rectoriam vestra Ariminiensi*, nec licentiam habeamus hunc libellum aut suptam rem alicui homini dare vendere relaxare aut Opponere per nullam ocasionem aut ingenium, quod si facere presumserimus licentia sit Actoribus ste vrae Rav. Ecclesie nos exinde expellere, et qualiter providerint ordinare. .... hec omnia observare de beamus sine aliqua fraude vel dolo, et contra hunc libellum ire temptaverimus ante prefinitum tempus persolvere debeamus parti vte ste Rav. Ecclesie pene nomine auro obrizo

<sup>1</sup>) *Ex tabular. Orsiano Rav. Caps. G. Num. 2989. — comp. 104—105.*

pro quoquamque persona..... pro unaquaque persona uncias duas et post pene solutionem maneat hic libellus in sua fermitate.....  
 .....in qua nos subscripti subscripsimus et signum..... subscripsi:

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XVI.

(ГЛАВА V).

*Anno 1208.—Jan. 8 <sup>1)</sup>.*

... uti mihi presenti in Dei nomine Ugolino de Bernardo petitori pro me, et Julio fratre meo, nostrisque liberis, et qualis de nobis obierit unus ante alterum sine liberis eius portio deveniat superstiti. Per libellum concedis nobis idest unum spatium terre... cum introitu, et evitu suo, et husu putei, et cum omnibus sibi pertinentibus positum... (ТАКИЯ-ТО ЗЕМЛИ).

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XVII <sup>2)</sup>.

(ГЛАВА V).

*1243 v.*

Anno dni Mill<sup>o</sup>simo CC. XLIII Jnd. secunda die quarta non Novembris. Ego Boristorus quondam Johannis trojani confiteor me majorem esse XXV annis. pacto interveniente solepni et legitima stipulatione interposita libera et spontanea mea voluntate et nullo modo coactus promitto vobis Ugoni et Aldello quondam Aldelli ab odie in antea in festo sec Marie de Agosto annuat im dare et pagare et apud castrum de radi mensurare ad rectum starium Sen XI. Starios frumenti de podere vestro posito apud villam de fontanella et in ejus contrada et in distrittu de Radi et ejus curte prima petia terre posita est in Arsiccioe cui et ex uno latere et filiorum grosseti et ex alio et desuper via et de subtus possidet Albertus—VI.

---

<sup>1)</sup> *Loc. cit.*—T. I стр. 341—2 № CLII.

<sup>2)</sup> Rumohr, Ursprung der Besitzlosigkeit der Colonen in neueren Toscana.—Hamburg. 1830 (стр. 123—5).

posita est ad Cerozenge cui ex uno latere est ecclesie sei Donati et ex alio filiorum Guidonis et de suptus via et desuper Abbatie de Cassiano *et est vineata* — XV posite est ad le mura cui ex uno latere est Jacobi et ex alio Tangredi et de subtus est fossatum et desuper burnacii et si qui eis alii sunt confines ut supra terminatum est dictum podere et circumfinatum sub pena XXX libr. den Sen. quam a me vobis solepniter promissa et promitto vobis supradictas terras bene laborare et *Arbores non exradicare ex dictis terris aliquo modo vel ingenio* sub dicta pena quam vobis dare promitto si commissa fuerit et in his omnibus et singulis supradictis obligo me et meos heredes vobis et vestris heredibus et bona mea nomine pignoris. Renuntio in his exceptioni non facte promissionis et obligationis et non recepti poderis et privilegio minoris hetatis et fori et omni alii juri et legum auxilio. Et Insuper ego notarius subscriptus nomine juramenti et guarentisie precipio tibi dicto Ristori volenti et confitenti dictum contractum et dcam promissionem ut ipsam observes annuatim in termino prefato Ugoni et Aldello supradictis per singula supradicta.

Actum apud Radi coram Guidone de fosina etc. testibus. Ego Jacobus quondam Martini not. predictis interfui ea scripsi et publicavi rogatus.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XVIII <sup>1)</sup>.

(ГЛАВА V).

*Anno 1255.—Jan. 2.*

...Monache eiusdem Monasterii concesserunt iure libelli Benvenuto quondam Federici, qui confitetur esse homo et supersedens Monasterii praedicti, et fuisse pater, et antecessores eius. pro se suisque filiis masculis, et una filia femina si masculos non habuerit...

---

<sup>1)</sup> *Monumenti Ravennati. T. I. cmp. 358. № 168.*

ПРИЛОЖЕНИЕ XIX <sup>1)</sup>.

(ГЛАВА V).

*Anno 1255.*

...Per libellum concedo tibi Bonensingne de Novotero petitori pro te tuisque liberis et pro successore mediocris tamen persone qui non sit servus nec alterius Masnade...

ПРИЛОЖЕНИЕ XX. <sup>2)</sup>.

(ГЛАВА V).

*Anno 1316.—Oct. 13.*

*Ranieri Abate di S. Apollinare novoconeede per livello ad Amabile Sorella del q. N. U. Francesco da Polenta uno spazio di Terra nella Guardia di S. Teodoro a lato degli Eredi del q. Guglielmo de la Fontana.*

In Xpti Noe Amen. Anno ab eius Nativitate 1316 Jndict XIII. Ravenne di 13 Ottubris in *Ecclesia S. Apolinnaris Novi, Presentibus Dompno Bandino Monacho Monasterii Galiade, Paulino filio de Forlivio et Johanne famulis dicti Monasterii testibus. Religiosus vir dnus Dompinus Raynerius Abbas supradicti Monasterii per se suosque successores in dicto Monasterio succedentes noe et vice dicti Monasterii Capituli et conventus eiusdem et pro ipso et cum consensu et voluntate dompni Anzelli et dompni Bartboli fratrum et Monachorum suorum dicti Monasterii ibidem presentium et consentientium dedit et innovando concessit jure libelli in 29 annis advenientibus et renovandum dne Amabilli sorori quondam nobilis viri Francischi de Polenta presenti pro se suisque liberis et uno successore etc. recipient. spatium unum terre super quod suum habet proprium hedeficium positum in livitate Ravenne Guaita*

<sup>1)</sup> *Loc. cit.—T. I cmp. 359. № 169.*

<sup>2)</sup> *Loc. cit.—T. III cmp. 199. № 109.*

*S. Theodori. juxta viam currentem Ser. Martum de Lambardanis heredes quondam Dni Guillelmi de la Fontana a duobus lateribus de jure dicti Monasterii ad habendum, tenendum etc.*

— Et ego Saxolinus, etc.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XXI.

(ГЛАВА V).

*Konia контрактa no livello* <sup>1)</sup>.

«I. Le concessioni livellarie saranno fatte a favore dei conduttori a loro linea mascolina di machio in infinito; ed estinta questa a favore delle femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio loro vita natural durante sollamente e non più oltre, ed esclusi sempre i discendenti delle medesime, e col *gius accrescendi fra tutti i chiamati, e compresi.*

«II. I beni concessi a livello dovranno reputarsi come appodati, e quasi die allodiali dei possessori, quali perciò potranno diprorre ed alienare il dominio ulile o in tutto, o in parte per atti tanto tra i vivi, che di ultima volontà, e si intenderà che ne abbiano disposto non solo qaando avranno del medesimi fatta una speciale menzione, ma ancora mediante una istituzione universale di eredi.

«III. Nel corso di alienazioni parziarie, dovranno restar ferme, e nella loro pienezza, vigore ed efficacia a favore del padrone diretto tutte le ipoteche, anteriorita e privilegi sopra tutti i beni compresi nell'originaria investitura per la esazione dell'intero canone, et per la piena osservanza ed esatto adempimento di tutte e signole le condizioni e gli oneri, accolati ai primitivi conduttori.

«IV. In qualunque case di alienazione, tanto volontaria, che necessaria a favore di persone estranee, o non comprese nella concessione livellaria, tanto l'alienante che l'alienatario, seranno tenuti ed obbligati d'impetrare nel termine di mesi due dal giorno delle rispettive alienazioni, l'assenso del padrone diretto, e dovrà il cessio»

---

<sup>1)</sup> *Atti della Giunta per la Inchiesta Agraria. Volume III. — Fasc. I. — Allegato № 33. A. 424—425 cmjan. — Capitolo XXVII.*

nario procedere con esso al contratto di rinnovazione livellaria per sè e per la sua linea mascolina in infinito, e pagare in tal atto per laudemio la quarta parte del canone, portato a suo carico, e se nel terminè sopra stabilito, non sarà stata ottenuta l'approvazione dal padrone diretto per la seguita cessione, non solo sarà nullo l'atto di alienazione quanto ai contraenti, ma ancora decaderanno i medesimi da tutte le ragioni livellarie, e l'utile si riconsoliderà col dominio diretto escluso il beneficio della restituzione in intiero quello della purgazione della mora, e qualunque altro òquitativo rimedio accordato dalle leggi, o introdotto dall'uso, anche a favore delle persone privilegiate, ai quali benefizi dovrà il conduttore per sè e per i successori rinunziare espressamente e formalmente in ogni più valido modo.

„V. Tutti i chiamati e compresi sono solidalmente obbligati fra loro per il pagamento dell'annuo canone nella sua integrità, e alle scadenze convenute, ancorchè i beni livellari siano tra loro divisi, senza poter domandare diminuzione o diffalco alcuno per qualunque caso o accidenté, anche fortuito, tanto pensato che inpensato e non solito ad accadere, dovendo rimanere del detto fondo, e dovendo appartenere ai medesimi livellari il peso della riparazione di tali danni e deterioramenti, talché il padrone diretto dovrà unicamente resentire la sola perenzione o totale o parziale del fondo prodotta da caso fortuito, di cui le conseguenze non siansi potute nè prevenire nè riparare, L'eccezione della totale o parziale perenzione del fondo non potrà autorizzare i conduttori a sospendere il pagamento dell'annuo canone alle convenute scadenze, ma darà soltanto il diritto a reclamarne il proporzionale rimborso dopo le competenti verificazioni.

„VI. J conduttori saranno tenuti ed obbligati di fare ai beni tutte le riparazioni, che possono essere necessarie, e a servirsi dei medesimi, a migliorarli ad uso di buoni e diligenti livellari.

VIII. Dovranno i condutorri procedere ogni ventinove anni, per instrumento publico a tutte loro spese, alla ricognizione in *dominium* dei beni retenuti a livello con la descrizione e grado, in cui si dovranno in tal atto consegnare al padrone diretto una libbra di cera bianca, o il suo giusto valore, e la copia autentica dell'instrumento.

«VIII. Non pagando i livellari il canone convenuto per due anni o facendo tanto debito che ascenda all'importare di due annate, come

pure deteriorando notabilmente i beni, a dichiarazione e giudizio d'uomo prudente, la elezione del quale dovrà esser concordata fra le parti, o dovrà rimettersi al giudice competente nel caso di discordia, sarà in facoltà del padrone diretto di considerarli immediatamente per decaduti dal livello, e potrà egli prendere di propria autorità il possesso dei beni, e disporne a suo arbitrio, senza bisogno di far precedere alcuna intimazione, o assegnazione di termine ad avere purgata la mora, dovendosi intendere, conforme il primo conduttore dovrà rinunciare in ogni più valido modo, per sé e per i successori, alla intimazione, alla purgazione della mora, alla restituzione in intero, et ogni alto beneficio ed equitativo rimedio dalle leggi introdotto o dalla consuetudine amesso a favore dei livellari, ben inteso, che ciò non ostante, i livellari decaduti saranno sempre tenuti, e potranno esser solidalmente, astretti al pagamento dei canoni decorsi e non pagati.

„XI. In ogni caso di caducità colposa, ed anche per l'estinzione della linea, e delle persone comprese nella concessione enfiteutica, i beni dati a livello ritorneranno al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti e accrescimenti, ancorchè grandiosi ed eccessivi, e di qualunque natura essi siano, i quali cederanno al fondo, senza che lo stesso padrone diretto sia tenuto né di pagarne la stima, né di restituire la spesa in essi erogata, tutte le volte che dei beni medesimi non sia stato disposto dai compresi in detta concessione peratti fra i vivi, o di ultima volontà.

X. Avranno i conduttori e compresi la facoltà di affrancare i beni livellari, pagando al padrone diretto il capitale dell'intero canone primitivo, e non ridotto mediante l'abbuono del frutto del tre per cento sull'annata del canone che possa esser pagata in luogo di mallevadoria sul ragguaglio del tre per cento, in riguardo ai diritti ed ai lucri eventuali, dei quali il padrone diretto perde ogni speranza col beneficio in diminuzione di detto capitale di qualunque somma che in principio sarà stata pagata dal conduttore.

«XI. Sarà ancora permesso di affrancare una parte solamente del livello ma in questo caso rimarrà sempre obbligata ed ipotecata per la soddisfazione del canone residuale, e per il pieno adempimento degli altri oneri oltre la porzione del fondo sempre livellare, anco l'altra affrancata; e fintantoché non sia interamente redento ed affrancato il livello, niuna porzione del fondo una volta livellata si avrà

per alienata liberamente à favore degli acquirenti e liberata dalle azioni ed ipoteche già infisse a vantaggio del padrone diretto.

«XII. Sara in facoltà del medesimo di fare in qualunque tempo, per mezzo di persone di sua soddisfazione, riconoscere lo stato e grado dei beni allivellati, per prendere in seguito quei provvedimenti che saranno di ragione.

---

## ПРИЛОЖЕНИЕ XXII.

(ГЛАВА V).

Копія контракта di emfiteusi perpetua на коммунальной землѣ  
(Degli archivi del registro di Pietrasanta—Lucca) <sup>1)</sup>.

«L'anno... a

Premesso che...

E volendosi ora divenire alla celebrazione dell'opportuno contratto, a forma ecc. quindi è che.

Per il presente Publico Jstrumento apparisca, e sia nato qualmente costituito personalmente avanti di me Nataro infrascritto e testimoni sudetti il sig... di sua certa scenza, libera, e determinata volontà, diede e concesse, quanto all'utile dominio, siccome dà, e concede in enfiteusi ed a livelle al sudetto... presente e per sè, suoi eredi e successori accettante, stipulante, e conducente il detto pezzo di terra... posto nella comunita a. . luogo detto... di misura stiaia... ad aversi per detto conduttore, e compresi e possedersi con la clausula del costituito, costituzione di procuratore, e cessione di ragione, quanto all'utile dominio però solamente, riservato sempre il diretto, e la proprietà al... promessa della difesa generale generalissima, e dell'evizione in amplissima forma.

«La qual concessione livellaria detto sig... ha fatto é fà à detto conduttore, e compresi per l'annuo canone di lire... ed altrettanto di laudemio, e con gli infrascritti patti e condizioni e cioè:

«I. Che detta concessione livellaria s'intenda esser fatta a fovore di detto conduttore, e di lui linea masculina di maschio in infinito,

---

<sup>1)</sup> *Jnchiesta agraria Vol. III.- Fasc. I.—Allegato № 33. Cmp. 428—30.*

ed estinta questa à favore delle femmine nate immediatamente dall'ultimo maschio loro vite naturali duranti solamente e non più oltre col *jus accrescendi* tra tutti compresi cosi.

«II. Che detto pezzo di terra, comme sopra concesso a livello si dovrà reputare a tutti gli effetti di ragione, come appodiato e quasi allodiale, e perciò detta conduttore, e compresi potranno di esso disporre, tanto per gli atti *tra i vivi*, che *di ultima volontà*, cosi.

III. Che s'intenderà, che detto conduttore, e compresi di detto pezzo di terra ne abbiano disposto, non solo quando avranno fatta di esso una special menzione negli atti tra i vivi, o l'ultima volontà, ma quando anche avranno fatta un'obbligazione generale di beni, o un'istituzione universale di erede, ed il suddetto pezzo di terra sempre in ogni caso, e tempo conserverà l'ipoteca una volta legittimamente impressa, salvo sempre il canone suddetto a favore di detta comunità, da non risolversi per la riversione dei beni tanto nel caso dell'estinzione della linea di detto conduttore, e compresi, quanto nell'altro caso della caducità, cosi.

«IV. Che in qualunque caso di alienazione tanto volontaria, che necessaria a favore di persone estranee, e non comprese nella presente concessione livellaria, tanto l'alienante, che l'alienatario saranno tenuti, ed obbligati, sotto la pena della nullità dell'atto, di rendere inteso il magistrato di detta comunità dell'alienazione seguita, acciò possa procedersi al nuovo contratto d'allivellazione a comodo dell'alienatario e a di linea mascolina in infinito, comprese le femmine dell'ultimo maschio loro vite naturali duranti, per l'istesso canone e colli istessi pati, e condizioni e rispettive investiture dovrà essere la quarta parte del laudemio stabilito nel presente instrumento, cosi, ecc.

«V. Che qualora detto pezzo di terra ritornasse alla predetta comunità per devoluzioni colpose, o per linea finita, sempre che non ne sia stato disposto dai compresi o per atti fra i vivi, o di ultima volontà, rimarrà riservato il diritto di rinnovazione a favore di quelle persone, alle quali comptesse di ragione per l'istesso canone e laudemio convenuto nel presente contratto, purché oltre il vincolo di sangue siano anche eredi intestati dell'ultimo compeso, cosi.

«VI. Che detto conduttore, e tutti i compresi, e chiamati dovranno pagare colla solidale fra essi l'annuo canone fissato come sopra intieramente, e alle scadenze d'ogni anno, senza poter domandare

diminuzione e defalco alcuno per qualunque caso, o accidente fortuito tanto pensato, che impensato, e non solito accadere, li quali infermi rimanghino, e rimaner devono a carico di detto conduttore, e compresi anche nel caso, che perisse la sostanza del fondo, o in tutto, o in parte, essendo stato l'oggetto di una tal allivellazione in detto terreno dall'acque del fiume..... come detto conduttore per se compresi, e chiamate per mezzo di suo giuramento per me deferitogli, e da esso preso in forma ecc. rinunzio e rinunzia a qualunque diritto, o ragione di diminuzione di canone anche per deperizione del fondo o in tutto, o in parte, come sopra, che cosi.

«VII. Che detto conduttore sia tenuto, ed obbligato, conforme si obbligò, ed obbliga a fare a tutte sue spese i ripari occorrenti, ancorchè grandiosi, ed eccessivi per impedire, che l'acque di detto fiume..... si introduchino in detto pezzo di terra, senza potere mai, nè per tempo alcuno domandare, nè ottenere dalla predetta amministrazione padrona diretta, buouifico o rimborso di sorta alcuna, cosi.

«VIII. Che detto conduttore, e compresi saranno tenuti, ed obbligati più tosto migliorare, che deteriorare detto pezzo di terra, e quello tenere da buoni, e fideli livellari alla pena della caducita; cosi.

«IX. Che tutti i miglioramenti, che si faranno su detto pezzo di terra dal prefato conduttore, e compresi di qualunque natura, e specie, ancorché grandiosi, ed eccessivi, e non connaturali al presente contratto di livello, ritorneranno alla predetta amministrazione di..... scoli tanto nel caso di devoluzione colposa, che di estinzione di linea, senza que, l'amministrazione medesima sia tenuta a buonificare somma alcuna per detti miglioramenti, cosi.

«X. Dovranno detto conduttore, e compresi ogni vantinove anni fare la recognizione a tutte loro spese del predetto pezzo di terra, come sopra condotto coll'oposizione de confini moderni, e colla descrizione dello stato, e grado do medesimo, e dovranno confessare per publico istrumento essere di diritto dominio di detta amministrazione all, quale dovranno in tal atto consegnare, e pagare lire due; cosi.

XI. Che non pagando tanto detto conduttore che i compresi il canone sudetto per due anni continui, o facendo tanto debito, che ascenda all'importare di due intiere annate, o deteriorando notabi-

limente detto fondo a dichiarazione, ed arbitrio d'uomo prudente, si intendino subito decaduti dal presente livello, senza poter ricorrere al beneficio della purgazione della mora, alla quale detto..... conduttore per sé, e suoi espressamente renunzia, e renunziò per mezze di suo giuramento per me deferitogli, e da esso preso in forma tacita, e sarà lecito e permesso alla predetta amministrazione o uffizio per mezzo dei suoi ministri di poter prendere il possesso del predetto pezzo di terra senza decreto di alcun giudice; così.

XII. Che il presente istrumento si intenda fatto a tutte spese di contratto di detto..... conduttore, e di una copia di detto istrumento e di una pianta esatta del surriferito terreno, de consegnarsi il tutte alla cancelleria comunativa di..... dentro il tempo, e termine, di mesi due da oggi, così.

«XIII. Che sarà in facoltà del magistrato *pro tempore* della comunità di..... mandare uno; o più ministri di sua sodisfazione in qualunque tempo per riconoscere lo stato, e grado di detto pezzo di terra per prendere di poi quei provvedimenti, che saranno di ragione; così.

«XIV. Dovranno detto conduttore e compresi pagare del proprio tutte le gravezze tanto ordinarie, che straordinarie imposte, e da imporsi sopra detto pezzo di terra, e da tali pagamenti rilevare sempre indenne detta amministrazione di..... senza eccezione alcuna; così.

E finalmente detto..... promesse, e promette *de rato* sotto l'ipoteca speciale ditette i suoi beni, eche tutti i compresi accetterano, il sudetto livello, ed in esso continueranno, e pagheranno alla predetta amministrazione, il suddetto annuo canone ed osserveranno tutti i patti in questo espressi; e dichiarati. E fermo stante quanto sopra detto..... pagò, e paga nelle mani del sig..... la somma e quantità di lire..... presente e la medesima attualmente e se traente in tante buone, e correnti monete facienti la detta somma e tanta essere il medesimo confessante, facendone a favore di detto..... ogni opportuna ricevuta, e quietanza; e stande tal pagamento detto sig..... come sopra si chiamò, e chiama tacito, contento, e sodisfatto del suddetto laudemio, promettendo di mai piu domandare cosa alcuna per causa di detto laudemio, renunziando ad ogni, e qualunque eccezione».

(Seguono le firme).

## ПРИЛОЖЕНИЕ XXIII.

(ТЛАВА VI).

Anlage B.

Erbpachtcontract

Wir Fr. Fr. etc.

über

Thun kund und geben hiemit  
zu wissen:

die Hufe №

§ 1.

zu

Wir überlassen de

Amts

zum erbpachtlichen Besitz und  
Genus

als Hufe №

Schwerin, den

zu

Amts

die in der Anlage A. verzeichne  
ten Ländereien von  R. mit zu-  
behör.

§ 2.

Von der Vererbpachtung ausbe-  
schieden werden: die Jagd zur  
beliebigen Ausübung.

**Bemerkung** (für die Amts-, Forst- und Bau-Behörden zur Instruction für die Handhabung dieses Formulars). Die bisherigen generellen Reservate betreffend Waldbäume, Wege, Triften, Steige, Feldsteine, Lehm, Sand, Kies und Mergel, Terrain zu Chausseen, Eisenbahnen und Canälen, Torf, Kohlen, Mineralien u s. w. fallen hier insgesamt weg. Nun die nach den jedesmaligen Localverhältnissen nöthigen wirklichen Reservate, d. h. Ausscheidungen von der Vererbpachtung, finden hier ihre Stelle, nicht also Bestimmungen über die Mitbenutzung gewisser Bestandtheile des Grundstücks, z. B. privativer Wege, des Mergels, oder über Verpflichtungen des Erbpächters in Bezug auf Anlagen, welche für später Ansicht genommen und nicht schon durch Gesetze gesichert sind, z. B. Bewässerungs-Anlagen. (Vergl. zu § 9).

Jedes Reservat ist thunlich zu specialisiren

Ferner ist

1) in den Verarbeiten über die Vererbpachtung einer Feldmark jedesmal ausdrücklich anzugeben, ob sich dort Torf-, Kalk-Lager u s. w. vorfinden, ob sie sich zum herrschaftlichen Betriebe eignen und ganz oder eheilweise — eventualiter zu welchen Theilen—diesem Betriebe ausschlieszlich vorzubehalten sind.

2) Waldbäume, weiche zur Forst gehören, sind entweder den angehenden Erbpächtern für mäsige Preise zu lassen, oder vor dem Abschlusse des Erbpachtecontracts wegzunehmen.

### § 3.

Alle und jede Erinnerungen wegen vererbachterer, aber nicht überwiesener Ländereien muss Erbpächter noch vor Ablauf der beiden ersten Contractsjahre vorbringen und gehörig begründen; sonst sind diese eben von selbst und für immer ausgeschlossen. Aus Vermessungsfehlern, welche das Gesetz als unerheblich dem Ingenieur nachsieht, darf auch während der beiden ersten Contractsjahre ein Anspruch nicht hergeleitet werden.

Hinsichtlich der Classification als Garten, Acker, Wiese, Weide und Unbrauchbar, sowie der Bonität der Ländereien, also auch der Höhe des in der Anlage A. angegebenen Hufenstandes, wird Nichts gewährleistet.

### § 4.

Die Anweisung der Erbpachthufe geschieht  
durch Unser Amt an einem.  
von demselben zu bestimmenden Tage.

Erbpächter muss das Grundstück als im gehörigen Stande befindlich annehmen. Erinnerungen stehen ihm demnach überall nicht zu, selbst nicht aus Brandschäden, welche die Gebäude seit dem Abschlusse des Contracts getroffen haben; jedoch sollen ihm alsdann die zur Auszahlung kommenden Bradnschädengelder zu Theil werden.

**Bemerkung.** 1) Bei unbebauten Hufen fällt der passus von «selbst nicht» an fort.

2) Eine Anweisung an Ort und Stelle, mit oder ohne Anweisung der Grenzen, braucht nur aus besondern Gründen zu geschehen.

## § 5.

An Stelle eines Canons. schuldigt Erbpächter die  
Capitalsumme von

zu vier Procent Zinzen, welche in Quartalraten allemal 14 Tage vor dem Ablaufe eines Quartals an die anzuweisende Stelle Unserer Verwaltung — bis auf Weiteres an Unser Amt—von dem Erbpächter auf seine Gefahr und Kosten gezahlt werden.

Dieser Posten wird für Unsere Cammer in die dritte Abtheilung des Grund- und Hypothekenbuchs der Hufe auf Kosten des Erbpächters eingetragen, und zwar als erstes Geld und ohne dass ein anderer Posten gleichsteht.

Das Capital kann, abgesehen von Concurssällen, nicht abgetragen werden, bis etwa Wir oder Unsere Nachfolger in die Regierung die Kündbarkeit solcher Capitalien allgemein aussprechen und regeln sollten.

## § 6.

## 1)

**Bemerkung.** Hier sind die Erbstandsgelder, sowie die Kaufgelder für Gebäude, Inventar, Saaten, Bestellungskosten und für etwa überlassene Waldbäume, ferner Pachtrückstände aus dem bisherigen Verhältnisse und ähnliche Forderungen der Domanialverwaltung nach Lage des einzelner Falles, übrigens in folgender Weise zu regeln:

- a. Wenn der Erbpächter aus mehreren Positionen verhaftet ist oder verhaftet wird, so ist mit ihm zu Protocoll oder in einer andern beweislichen Form zu liquidiren. Im Erbpachtcontracte wird nur der Gesamtbetrag seiner Schuld angegeben.
- b. Auf diese Schuld hat der Erbpächter bei der Anweisung des Grundstücks soviel abzutragen, dass die nächst geringere durch 100 Thaler theilbare Summe als Schuldrest erreicht wird.

Also z. B.:

- Erbpächter schuldigt Unserer Cammer an Erbstandsgeld und für Gebäude,
- Inventar, Saaten, Bestellungskosten, Waldbäume und an bisherigen Pachtrückständen, laut zugelegter Liquidation, zusammen 583 Th. 16 sch.

«Darauf zahlt er bei der Anweisung  
«der Hufe.

«an Pachrückständen 23 Th. 16 sch.

«und zur Abrundung 60 » — »

83 Th. 16 sch.

Rest 600 sch».

Wenn der angehende Erbpächter behauptet, die zur Abrundung erforderliche Summe nicht zahlen zu können, auch diese Behauptung den Umständen nach nicht unwahrscheinlich ist, so kann vorgeschlagen werden, dass ihm die an 100 Thaler fehlende summe aus der Amtscasse zugezahlt werde.

Es steht dem Erbpächter frei, bei der Anweisung weiteae Abträge, welche mit 100 Thaler aufgehen, zu machen, wenn er spätestens bei der Feststellung des Gesamtbetrages seines Schuld anzeigt dass und welchen Gebrauch er von dieser Freilassung machen könne und wollie

## 2) Diese Capitalschuld von

wird für Unsere Cammer unmittelbar hinter dem capitalisirten Canon in das Grund-und Hypothekenbuch auf Kosten des Erbpächters eingetragen.

- 3) Erbpächter zahlt auf dieser Capital für das Jahr in den landesüblichen Terminen vier Procent Zinsen und ein Procent zur allmählichen Tilgung des Capitals (zum sinkenden Fond). Die Eintragung in das Grund-und Hypothekenbuch geschieht mit fünf Procent Zinsen.
- 4) Auf den jedesmaligen Betrag des sinkenden Fonds werden dem Erpächter in jedem landesüblichen Termine Zinsen und Zinseszinsen zu vier Procent gutgeschrieben.
- 5) Erpächter kann halbjährig zu den landesüblichen Terminen kündigen, und zwar auch Theile seiner Schuld, jedoch nur Summen, welche mit Hundert Thaler aufgehen. Auf seinen Antrag geschieht zwar die Tilgung solcher Theile im Grund-und Hypothekenbuche, allein nur zur Rechtsfolge der Nichtwiedereintragung.

Der sinkende Fond wird nicht bei Theilzahlungen, sondern erst bei dem völligen Abtrage der Capitalschuld in Anrechnung gebracht.

Unsere Cammer ist zur Kündigung des Capitals zum nächsten landesüblichen Termine bis zu drei Monaten vor demselben befugt, sowie Erbpächter mit einer Zahlung an Zinsen oder zum sinkenden Fond in Verzug geräth.

**Bemerkung.** Solche Rückstände haben Beamte binnen 6 Wochen nach dem Termine der Cammer anzuzeigen.

- 6) Sämmtliche vorgedachte Zahlungen werden an die anzuwiesende Stelle Unserer Verwaltung—bis auf Weiteres an Unser Amt — von dem Erbpächter auf seine Gefahr und Kosten geleistet.

**Bemerkung.** Bestehen consentirte Gehölsanleihen, so ist deren Eintragung zu gleichen Rechten mit der vorgedachten Capitalschuld zu bedingen.

### § 7.

Wegen Misswachses Viehsterben, Feuer-, Hagel-, Wasser-, Sturm- und Wildschaden, Mäuse-, Wurm- und Schneckenfrass, sowie wegen Kriegserleidungen, überhaupt aus Zu- und Unglücksfällen wird eine Entschädigung von Seiten Unserer Verwaltung nicht gewährt.

### § 8

Die Bewirthschaftung und Benutzung der Erbpachtgrundstücks steht zur freien Entschliessung des Erbpächters.

Dasselbe soll jedoch eine selbstständige landwirthschaftliche Nahrungsstelle sein und bleiben.—Insbesondere

- 1) Darf das Erbpachtgrundstück nicht parcellirt werden, vorbehältlich späterer Beschränkungen dieses Verbots durch Gesetz oder Statut.
- 2) Unzulässig ist die Consolidation oder auch nur die wirtschaftliche Zusammenziehung mit einem andern Grundstücke Deshalb muss denn auch Erbpächter dafür sorgen, dass auf dem Grundstücke stets die zur eigenen Bewirthschaftung erforderlichen Wohn- und Wirthschafts-Gebäude vorhanden sind.

**Bemerkung.** Bei unbebauten Hufen ist zu bedingen, das dieselben spätestens binnen 2 Jahren nach der nächsten Veränderung in der Person des Besitzers mit den zur eigenen Bewirtschaftung erforderlichen Wohn- und Wirtschafts-Gebäuden versehen werden müssen.

## § 9.

- 1) Altentheile, Alimente und Gehöftsaussteuern aus dem bisherigen Verhältnisse, einschliesslich etwaniger Rückstände, hat Erbpächter, ohne Vergütung von Seiten Unserer Verwaltung, zu übernehmen. — Für die Schlichtung von Streitigkeiten und anderweitige Regelung dieser Gehöftslasten, sowie für die Vollstreckung bewendet es bei den bisherigen Befugnissen Unserer Verwaltung.

**Bemerkung.** Hat die Forst bei Altentheilen aus der Zeit vor dem 1 Juli 1864 (Circular vom 11 April 1864) noch Feuerung an Altentheiler des Gehöfts abzugeben, so ist diese dem Erbpächter aufzuerlegen.

- 2) Die bisherigen Belastungen bezüglich der Mitbenutzung gewisser Theile der Hufe, als der Sand-, Kies-, Lehm- und Mergel-Gruben, desgleichen privativer Wege für Forstreservate und andere Grundstücke, behalten Bestand, es sei denn, dass die Mitbenutzung durch die Eintheilung der Feldmark zweifellos entbehrlich geworden.

**Bemerkung.** 1. Bei Regulirung der Feldmark haben Beamte die Ermittlung und Feststellung derartiger Belastungen sorgfältig zu beachten und den Cammeringenieur dieserhalb behüfig zu instruiren.

Sind dieselben von besonderer Bedeutung, so geschieht ihre beispielweise specielle Erwähnung im Contexte des Erbpachtecontracts.

- 2) Weitere Verpflichtungen, welche den Localverhältnissen entsprechen und sonst keine passende Stelle finden, sind hier unter eigenen Nummern (3. 4. u. s. w.) aufzunehmen, z. B. die Hergabe von Terrain zur Bewässerung benachbarter oder weiter abliegender Grundstücke, der eigene Anschluss an solche Anlagen u. s. w.

## § 10.

Alle Steuern, Abgaben und Leistungen an Uns als Landesherrn, die Kirche, Pfarre, deren Witthum, Kusterei und Schule, sowie zu administrativen, polizeilichen und gemeinnützigen Einrichtungen für den Ort, einzelne Theile des Orts oder Classen seiner Bewohner, oder auch

für grössere Bereiche, überhaupt alle aus dem öffentlichen Rechte der Gegenwart und Zukunft fliessenden, das Grundstück ergreifenden Verbindlichkeiten werden ausschliesslich vom Erbpächter, mithin zu keinem Theile von Unserer Verwaltung getragen.

§ 11.

In Verkaufsfällen bleibt Unserer Cammer das Vorkaufsrecht für das Grundstück mit Zubehör nach folgenden Bestimmungen vorbehalten:

- 1) Unsere Cammer kann von dem Vorkaufsrechte auch zu Gunsten Dritter, insbesondere der Gemeinde, Gebrauch machen.
- 2) Wen bei einem Zwangswerkaufe welcher das Erlöschen der zur dritten Abtheilung des Grund- und Hypothekenbuches eingetragenen Pöste zur Rechtsfolge hat, der Käufer, gagen welchen Unser Cammer das Vorkaufsrecht geltend Macht, zu den intabulirten Gläubigern gehört und nun mit seinen eingetragenen Forderungen ganz oder theilweise ausfällt, so hat Unsere Cammer diesen Ausfall zu decken.
- 3) Ist in dem Kaufcontracte die Eintragung rückständiger Kaufgelder vereinbart, so werden letzere bei Ausübung des Vorkaufrechts auf Verlangen Unserer Cammer bei der Uebergabe des Grundstücks ausgezahlt.
- 4) Erbpächter muss das Hauptexemplar des Kaufcontracts bei dem Amte einreichen, und die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufrechts vier Wochen abwarten. Wenn dieselbe binnen dieser Zeit nicht erfolgt, so wird eine Verzichtleistung für diesen Veräusserungsfall angenommen.

§ 12.

- 1) Der Erbpachtbesitz kann nur einer Person zustehen. Zulässig ist jedoch der ungetheilte Besitz mehrerer Erben des letzten Besitzers bis zur Erbschaftstheilung.
- 2) Jede in der Person des Besitzers eintretende Verän-

derung bedarf Unserer Anerkennung. Der neue Erwerber muss dieselbe binnen 3 Monaten nach Eintritt des Rechtsgrundes, durch welchen die Veränderung veranlasst worden, bei dem Amte nachsuchen. Die Frist fängt vom Zeitpuncte der Auseinandersetzung an, wenn eine Erbschaf getheilt ist.

Für die Anerkennung werden nur die Stempelkosten und die Cammer-Canzlei-Gebühren nach der jedesmal geltenden Taxe erlegt:

in Verlassenschaftsfällen,

bei Zwangsverkäufen, welche das Erlöschen der zur dritten Abtheilung des Grund-und Hypothekenbuches eingetragenen Pöste zur Rechtsfolge haben.

wenn ein Blutsverwandter des letzten Besitzers bis zum vierten Grade einschliesslich das Grundstück erwirbt.

In allen übrigen Fällen sind ausserdem zwei Procent des Werthes der Hufe mit Zubehör—also auch mit Saaten, Bestellung, Heu, Stroh und Dung — zu entrichten. Der Werth wird in Verkaufsfällen nach dem Kaufpreise berechnet. In andern Fällen tritt eine billige Veranschlagung durch Unsere Cammer ein.

Alle diese Egebnisse werden mit Vollziehung der Bestätigungsacte fällig und können bei Veräusserungen unter Lebenden auch von dem Veräusserer wahrgenommen werden.

### § 13.

Für die Ertheilung dieses Contracts und die Amtsanweisung (§ 4) hat Erbpächter nur die Stempelkosten, die Cammer-Canzlei-Gebühren—auch für das dem Amte zugehende Exemplar—und die Amtsgebühren nach den jedesmal geltenden Taxen zu entrichten.

Für die (erste) Auffassung zu Grund-und Hypothekenbuch soll taxmässige Satz von  $\frac{1}{4}$  Procent des Werthes der Hufe nicht wahrgenommen werden.

§ 14.

Erbpächter verpfändet für die Erfüllung dieses Contracts sein gesamtes jetziges und zukünftiges Vermögen, und entsagt allen Einreden, insbesondere der Verletzung über die Hälfte.

---

Zur Urkunde alles Vorstehenden ist dieser Contract doppelt ausgefertigt, und das mit Unserm Handzeichen und Cammer-Jnsiegel versehene Exemplar dem Erbpächter, gegen Vollziehung und Rückgabe des zweiten Exemplars, behändigt.

Gegeben durch Unser Finanzministerium, Abtheilung für Verwaltung der Domainen und Forsten.

**Schwerin, den**

# FELDREGISTER

der

Hufe Nr. zu

Amts

---

Registrirt nach der Vermessung vom Jahre

von

Cammer-Ingenieur.

der Charte von	Flächen - J n h a l t.				
Nr.	□ R.	bon.	Scheffel.	Fuder.	
<p><b>Bemerkung</b> (für die Handhabung).</p> <p>Nach der Aufsummierung sind die Fuder in Scheffel umzusetzen, beide zusammenzurechnen, und mit der Bezeichnung als „Steuerbarer Hufenstand“ vorschriftsmässig abzurunden. Also z. B.</p>					
	Summa	16780	—	56 <sup>2</sup> /..	4 <sup>5</sup> ..
	Fuder. 4 <sup>5</sup> /		—	8 <sup>10</sup> /..	—
			—	64 <sup>12</sup> ..	—
	Steuerbarer Hufenstand		—	65	—

Garten.	Acker.	Wiesen.	Weide.	Un- brauch- bar.
□ R.	□ R.	□ R.	□ R.	□ R.
150	14055	1288	707	580
		16780	□ R.	



## ЗАМѢЧЕННЫЯ ОПЕЧАТКИ.

<i>Стран.</i>	<i>Строки.</i>	<i>Напечатано:</i>	<i>Слѣдуетъ читать:</i>
5	13	сверху они	она
13	6	› коммунизмъ	коммунизмъ
23	2	› сѣверъ Франціи на границѣ съ Бельгіей въ Hainout	сѣверъ Франціи и въ Бельгіи на границѣ съ Франціей въ Hainout.
92	2	снизу. Rahan	Rohan
184	10	› reposer	reposer
203	5	сверху. tractatus	tractatus
205	12	› Кампаньи	Кампаньи
206	8	снизу. sacrifici	sacrifici
211	10	› un queste	in queste
211	5	› eum in emphyteusi	cum in emphyteusi
112	10	› Тоскани	Тосканѣ
223	11	› лицами	лицами
253	4	› anf	auf
256	13	› Huen	Hufen
256	7	› Rückrichten	Rücksichten
270	5	› Ruprechtcr	Ruprecht'y
270	8	сверху. осли	если
282	23	› вѣчное	вѣчно-наслѣдственное
284	6	› ближайшими	ближайшими
›	20	› Zubhör	Zubehör
286	3	› рескриptomъ	рескриptomъ
›	11	› остановилось	не остановилось
295	12	› × 24	× 25
298	20	снизу Naxthausen	Naxthausen
305	15	сверху tüchtige	tüchtiger
306	9	› вліяніе	давленіе
315	11	снизу erzugeben	herzugeben
319	4	› ent-tanden	entstanden
325	8	сверху фактовъ,	фактовъ въ этомъ-же направленіи,
326	4	› м ого	много
—			
IX	9	сверху smanoires	manoires
XVI	7	снизу ei	et
XX	3	сверху de la;	de la dime;

<i>Стран.</i>	<i>Строки.</i>	<i>Напечатано.</i>	<i>Слѣдуетъ читать.</i>
XXV	18 снизу	deidits	desdits
XXVI	3 сверху	vendué	vendue
„	12 „	sette succession	cette succession
„	15 „	aus	aus
„	„	proprété	propriété
XXVIII	7 „	seigneur	seigneur et possesseur
„	14 „	Pitta	Titta
XXIX	3 „	paran	par an
XXX	18 „	Excellement	Excellent
XXXI	3 „	le charge	je charge
„	9 „	Arieurale	Prieurale
„	20 снизу	l'enrait	l'endroit
XXXII	4 сверху	seconde veis	seconde vies
XXXV	15 сверху	commes	comme
„	16 „	l'ea	l'a
„	19 „	anthenigue	authentique
„	4 снизу	Defence	Defense
XXXVI	11 „	quil	qu'il
XXXVIII	2 сверху	contributions	contributions
„	8 „	eu	du
XXXIX	17 снизу	concardante	concordante
XL	10 „	identé	identité
XLI	5 сверху	enregirté	enregistré
„	8 „	pas	par
„	10 „	parter	partir
„	15 „	payes en	payés dans
XLVII	7 „	Opponere	opponere
„	4 „	de beamus	debeamus
„	2 „	vte	ote
XLVIII	9 сверху	portio	porcio
„	11 „	evitu	exitu
„	9 снизу	sec	sec
„	7 „	Starios	starios
„	6 „	distrittu	districtu
XLIX	6 сверху	XXX	XXV
L	10 „	novoc oneede	novo concede
LI	15 снизу	del	dei
LII	7 „	VIII	VII
LIII	16 сверху	XI	IX
„	„	l'estinzionl	l'estinzione
LV	19 снизу	l'alienatario	l'alienario
LVI	16 сверху	buouifico	buonifico
въ нумераціи страницъ: LXVIII			XLVIII



