Значение римского права проявилось и проявляется до сих

пор в самом явлении его рецепции во всем мире. По меткому выражению Э.Гиббона, законам Римской империи доныне повинуются многие народы, никогда не зависевшие от нее.

Чем же можно объяснить столь пристальное внимание челове-

чества к правовой системе, созданной древними римлянами? Разные исследователи по-разному отвечают на данный вопрос...

Некоторый авторы указывают на то, что римское право скла-

дывалось в обстановке острой социальной борьбы, в которой приходилась от многого отказываться, сохраняя самое лучшее. Это,по их мнению, сформировало такие его черты, как строгость,жесткость правовой регламентации, рационализм и житейская мудрость.Подобные качества предопределили становление строгой юридической системы, связанной широкими принципами, объединяющими правовые нормы.Высказывается позиция, что римлянам с самого начала удалось выделить субстанцию права из

сферы чувств, и, подчинив ее расчету, создать из права независимый от изменчивых субъективно-нравственных взглядов внешний организм.

Действительно, римские граждане славились своим законопо-

читанием. Но элемент субъективизма, если не индивидуального,то социально-группового, присутствует в любой системе права и особенно в праве рабовладельческого и милитаристски агрессивного государства. Поэтому, видимо, правильнее будет избегать излишней идеализации римского права и обосновывать его значение, исследуя отдельные особенности, которые действительно были вызваны к жизни реальными объективными условиями.

К таким особенностям справедливо относят то, что римское

право было приспособлено к мировому обороту, так как Рим активно поддерживал торгово-экономические и политические отношения с соседними странами. Это способствовало разработке абстрактных фундаментальных юридических конструкций в сфере частного права. Таким образом, римское право прошло строгую техническую школу. (6)

Право собственности является наиболее полным правом на вещь. Собственник обладает самыми широкими распорядительными полномочиями: он может отчуждать вещь, менять ее хозяйственное значение, ухудшать свойства вещи и даже уничтожать ее. Собственник признается владельцем /если владение не перешло к другому лицу /,так что он может защищать свою связь с вещью от нарушений со стороны третьих лиц посредством владельческих интердиктов, а не только посредством исковых средств, а, утратив вещь - прибегнуть как к интердикту для восстановления владения, так и к иску о праве собственности /виндикации/ Собственнику принадлежат все плоды и приращения вещи, приобретения, сделанные рабом и проч.

Однако право собственности не следует сводить к набору полномочий. Собственник остается собственником и в отсутствии любого из этих полномочий.

Попытки определить частную собственность как наиболее полную власть над вещью показывают, что единственным определением собственности, отличным от характеристик любого права в субъективном смысле, оказывается ее объект - вещь, которая при таком подходе представляет предметом этого права.

Помимо полномочий, частная собственность имеет другое измерение, так что сами эти полномочия выступают лишь как проявление более основательного качества, которое не поддается выражению в положительных правовых понятиях, поскольку логически предшествует самому гражданскому обороту. Позитивное право определяет это качество негативно: собственник не имеет иных ограничений своей власти над вещью, кроме установленных законом в интересах общества собственников.

Собственности как институту частного права параллелен суверенитет в праве публичном. Как суверенитет выражает высшую власть народа в пределах определенной территории, так собственность устанавливает господство свободной воли в сфере предметных интересов.

Существенные черты права собственности демонстрируют поземельные отношения классического периода, когда индивидуальная автономия собственника представлена как привилегия римского гражданина - **dominium ex iure Quiritium** / господство по праву квиритов /

В рамках же римского национального права собственность выступает как всеобщее полномочие.

Границы частного земельного участка сакрализованы, их нарушение считается святотатсвом. Дороги, проходящие между участками являются общественными / **via publica** / и изъяты из оборота. Участок поглощает все расположенное на его поверхности или в его недрах. Собственнику участка принадлежат минералы и сокровища, а так же все строения на земле, насаждения, ничейные и чужие вещи. В дальнейшем сокровища получают особый режим принадлежности; постройки, находящиеся на поверхности участка, становятся объектом специального вещного права - суперфиция, но по-прежнему считаются собственностью господина участка.

Объект частной собственности /**dominium**/ отличается налоговым иммунитетом. Военный налог - **tributum** - имеет личный характер и взимается в соответствии с размером имущества, но не с самой собственности. Провинциальные земли /**fundi**/ ,облагавшиеся налогом, не являлись объектом **dominium**.

Собственность не принимает идею конечного срока: временная собственность невозможна. Только при Юстиниане в некоторых случаях допускается перенос собственности на время /**ad tempus** /

Римскому праву неизвестен институт принудительной конфискации собственности в интересах общественной пользы. Римские власти не имели возможность принудить земельного собственника продать свой участок, если он создавал препятствие для публичных целей.

Утрата правосубъективности заономерно сопровождалась конфискацией имущества .

Понятие ограничение собственности относится к полномочиям собственника и не затрагивает сущности института: понятие собственности не принимает идею ограничения.Отдельные полномочия собственника могут быть ограничены по закону или по воле самого собственника.В обоих случаях ограничение исходит из идеи собственности как наиболее полного права на вещь и может рассматриваться как дополнительное определение собственности.Если законодательное ограничение умаляет всевластие отдельного собственника, оно тем не менее нацелено на совершенствование отношений собственности в целом и устанавливается в интересах всех собственников.Ограничения, установленные по инициативе собственников как частных лиц /сервитуты/ , сами по себе предполагают, что прежде в этом отношении никаких ограничений не существовало.

По содержанию ограничения заключаются либо в обязанности воздержаться от определенных действий /**in non faciendo**/ - негативные ограничения,либо в обязанности терпеть действия других лиц /**in patiendo**/ - позитивные ограничения.Обязать собственника к положительным действиям /in faciendo/ нельзя,так как личная обязанность может зависеть от вещи /**obligatio propter rem**/ лишь в том случае,если кредитор имеет на вещь права, сопоставимые с правами собственника.Необходимость ограничений вызывается объективной зависимостью других лиц от чужой вещи как части внешнего мира:при невозможности воздействовать на такую вещь они должны быть по крайней мере гарантированы от негативных действий со стороны собственника и помех со стороны вещи,то есть иметь возможность удовлетворить негативный интерес в отношении вещи - как если бы она вообще не существовала.Удовлетворение же положительного интереса к вещи может быть гарантировано лишь при наличии у третьих лиц вещного права,что - при нормативном воплощении - отрицало бы исключительность собственника и само право собственности.

Положительные обязанности /**in faciendo**/ лица в качестве собственника /**propter rem**/ римскому праву неизвестны: все подобные отношения представляют собой личные обязательства собственника,обеспеченные реальной гарантией - когда кредитор имеет специальное вещное право.Прямое принуждение собственника к совершению положительных действий римскому праву неизвестно.Собственность была свободна и от такого публичного ограничения,как налог.

Публичная власть может принудить собственника к положительным действиям только вне рамок гражданского права.налог является выражением суверенитета государства и связан с преобладанием непрямых форм народовластия; он устанавливается по воле общества собственников и в его интересах.Разрыв взаимозависимости законодательной и исполнительной власти в вопросе налогообложения создаетопастность неправового ограничения собственности;в этом случае возниает конфликт между гражданским обществом и государством,которое косвенным образом подрывает саму основу своего существования.

Природа недвижимых вещей такова, что их качество и ценность в большей мере зависят от окружающего их пространства, чем от них самих. В сферу интереса собственника входит и место располжения недвижимости, ее близость к экономическим и культурным объектам, связь с транспортной сетью, свойства природной среды,наличие источников воды, зеленых массивов, чистота воздуха и т.д.

Между тем сфера его власти отмечена границами участка.Если нежелательные изменения среды проживания происходят по естественным причинам, собственнику не на кого жаловаться. Но если ущерб вызван деятельностью соседей — свободных в пределах границ их имений — встает вопрос о согласовании интересов собственников.

Сходным правилам подчиняется защита от любого нежелательного эффекта деятельности соседа: проникновения запаха,дыма, звуков, света, камнепадов и проч., — посредством негаторного иска (**actio negatoria**). Согласование интересов по соседей принимает за основу принцип собственности: если производственная деятельность оказывает материальное воздействие на соседнее имение, собственник может требовать ее прекращения. Однако он обязан терпеть не желательный эффект деятельности соседа, необходимой для самого его существования.

Защита интересов собственника оказывается напрямую связанной с самой природой собственности. Только та деятельность может быть запрещена без ущерба для свободы собственника,которая сама ограничивает свободу других собственников, непосредственно задевая объект их исключительной власти.

Особое средство защиты предусматривалось претором в случае, если нерадивость хозяина создавала угрозу ущерба (**damnum infectum**, то есть **damnum nondum factum** — еще не нанесенный ущер)

Обладание исключительным правом на вещь означает, что третьи лица обязаны воздерживаться от установления какой-либо связи с вещью помимо воли собственника. Это всеобщее требование исходит как от собственника, так и от общества в целом, находя выражение в положениях закона. Нарушение права собственника создает на его стороне конкретное требование к нарушителю. В зависимости от того, утратил ли собственник владение, его претензия воплощается либо в виндикационном иске о возвращении вещи (**rei vindicatio**), либо в негаторном иске о недопустимости действий,нарушающих непосредственную связь господина с вещью и создающий препятствия для реализации воли собственника, направленной на вещь (**actio negatoria**). Права собственника защищаются также специальными исками об установлении границ имения (**actio finium regundorum**)

Виндикационный иск имел различные формы в разные эпохи **lege agere sacramento in rem** (законный иск о вещи nocpeдством присяги), **agere in геm per sponsionern** (вещный иск посредством спонсии) и **agere in rem per formulam petitoriam** (вещной иск посредством петиторной формулы).

В процессе виндикационного иска обе стороны — невладеющий собственник и владеющий несобственник — одновременно исполняют роли и истца, и ответчика. Оба одинаково пре-

тендуют: **"MEUM ESSE АIO"** ("Я заявляю, что вещь принадлежит мне"), и судебная власть не имеет возможности не решить спор в пользу одного из них, даже если ни одна сторона в процессе не является истинным собственником. Выясняется, кто из претендентов относительно лучше управомочен на вещь, а не наличие абсолютного права. Поэтому возможно повторение

процесса. Претендент рискует суммой присяги (а в древности — подвергнуться санкции за клятвопреступление), но сама форма процесса не нацелена на установление абсолютной принадлежности вещи.

Это обстоятельство согласуется с тем, что спор о принадлежности вещи переходит на второй стадии процесса ,в спор о неправомерном поведении, которое один из претендентов, очевидно, допустил в социально и сакрально значимом месте (**in iure**). Сама идентичность заявленных претензий исключает праведность одной из них и предполагает последующую смену предмета разбирательства. Когда новый предмет спора установлен, претор присуждал владение вещью (или фрагментами вещи, символизирующими целое, — "**vindicia**") одной из сторон: "**vindicias dicebat**".

Примечательно, что поручителей в том, что вещь будет восстановлена победителю процесса вместе со всеми плодами и приращениями, полученными после **litis contestatio**, — **praedes litis et vindiciarum** — получает противник, тогда как претор заботится лишь об обеспечении уплаты суммы присяги. Форма временной принадлежности вещи не имеет значения для процесса, в котором идея исключительной власти над вещью отрицается самим фактом множества претендентов. Вещь будет присуждена опосредственно, когда выявится, чья виндикация была противоправной.Право на вещь принадлежит одной из сторон, и магистрат не вмешивается в это отношение.

Разрыв между средством защиты и подлежащим материальным правом отражает как неразвитость индивидуальной свободы, когда претензия **"MEUM ESSE"** не имела значения частной собст венности, так и квазиполитический характер господства патриархальной семьи над имуществом, который исключал возможность прибегнуть к государству как всеобщему авторитету для решения спора о принадлежности вещи. Конфликт принимает форму личного противостояния представителей семейств, которые, вооружившись символом управления — жезлом (**festuca**), в ритуальнойформе демонстрируют исключительность своего права распоря-

жаться вещью. В этом контексте обсуждаться может только правомерность такого —относительного в условиях принадлежности вещи семейству — полномочия, индивидуальный характер которого допускает посредничество гражданского общества квиритов, — **meum esse ex iure Quiritium**. Эта распорядительная власть, значимая только в отношениях оборота (**commercium**), соотносится к субъектами волеизъявлений по поводу вещи так, что индивидуальное право, которое становится предметом спора, зависит от серии сделок и целой сети личных отношений, связывающих участников гражданского оборота. Текучесть и разнообразие этих отношений определяет невозможность учесть в процессе между двумя лицами весь комплекс установленных связей. Процесс об индивидуальной подвластности вещи в обороте, при исключении из этой сферы субъекта абсолютной и абстрактной принадлежности — семейной группы (**familia**), — обречен на неадекватность.Судебное определение неизбежно ограничивается фиксацией относительных преимуществ одной из сторон, тем самым оставляя открытой возможность пересмотреть дело.

Непосредственное господство над вещами (**rerum dominium**) со всей очевидностью устанавливается в результате деятельности, направленной на присвоение внешней природы, лишенной какого-либо волевого наполнения.

Большинство способов приобретения права собственности по оригинальному титулу относится к ничейным вещам (**res nullius**)

**Захват (occupatio)** ничейной вещи во владение делает захватчика ее собственником ,приобретатель удерживает право собственности до тех пор ,пока они вновь не обретут естественную свободу.

Сходная судьба ожидала и вещи, брошенные собственником (**res derelictae**): нашедший сразу же присваивал их в полную собственность.

Иногда увеличение объекта собственности происходит в резуль тате деятельности другого лица. В этих случаях приращение (**accessio**) ведет к органическому соединению новой вещи со старой в одну вещь, которая по естественному праву (**iure naturali**) принадлежит прежнему собственнику.

Одну из основных задач гражданского права составляет

распределение имущественных благ, то есть прежде всего вещей, находящихся в обладании данного общества, между отдельными его членами. Средством такого распределения является предоставление этим последним субъективных вещных прав.

Соответственно этой функции всякое вещное право представляет некоторую непосредственную юридическую связь лица вещью - **jus in rem**: вещь принадлежит данному, и все другие члены данного общества обязаны признавать эту связь принадлежности и не нарушать ее своими действиями. Вследствие этого всякое вещное право имеет характер абсолютного права в том смысле, что оно адресовано ко всем и будет в случае нарушения защищаться против всех. В чьи бы руки моя вещь не попала, я могу ее потребовать к себе на том только основании, что эта моя вещь - моя, что она предоставлена мне правопорядком.

Противоположность вещному праву, как праву абсолютному, представляет обязательственное право, как право относительное. Обязательственное требование адресуется только к одному лицу - должнику, и потому является не **jus in rem,а jus in personam** /право о тношении лица/; только это лицо может нарушать право кредитора (не заплатив долга и т. д.) и потому только против этого определенно­го лица может понадобиться защита (**actio in personam** - личный иск).

Различие между вещным и обязательственным правом ярче все-

го выступает в тех случаях, когда предметом обязательства являет­ся также какая-нибудь определенная вещь. Договор продажи сам по себе еще не дает покупщику вещного права собственности, а лишь создает в его ли­це обязательственное право требовать от продавца передачи вещи. Если, несмотря на это, продавец продает ту же вещь другому лицу и передаст ее ему, то первый покупщик будет иметь право требо­вать от продавца возмещения своих убытков от неисполнения дого­вора; на самую же вещь он никаких прав не имеет, ибо вещного права, непосредственной юридической связи с нею, простой обя­зательственный договор не устанавливает: он связывает лицо с ли­цом, но не лицо с вещью. Для установления этой последней — вещно-правовой — связи необходим особый акт передачи /**traditio**/

Вещное право предоставляет лицу юридическое господство над вещью; но самое господство это может быть различной степени и различного содержания, вследствие чего и вещные права не одина­ковы.

а) Основное вещное право есть право собственности: оно предоставляет собственнику в принципе полную власть над вещью. Собственник имеет право владеть вещью, пользоваться ею, как ему угодно (**jus utendi et abutendi** - право употребления и злоупотребления), и распоряжаться ею (**jus disponendi** — право продавать, закладывать и т. д.). Но собствен­ность есть полная, абсолютная власть только в принципе: государ­ство может наложить на собственника известные ограничения, и действительно всегда, в любой исторический момент, те или другие ограничения в большей или меньшей степени имеются (ограничения в интересах соседей и в интересах общего блага); вследствие этого собственность фактически никогда абсолютно полной не бывает. Может даже случиться, что в силу тех или других распоряжений в руках данного собственника не будет ни права владения, ни права пользования, ни права распоряжения; собственность в таком случае превращается в **nuda proprietas.**

Ь) Но, кроме права собственности, возможны вещные права ограниченного содержания или вещные права на чужую вещь. Вещь принадлежит на праве собственности одному, но другое лицо имеет на нее такое же непосредственное; следовательно, вещное право, лишь ограниченное по своему содержанию.

Как и во всех других областях,, так и в областях вещного права римская история представляет комбинацию двух пластов: глубоко внизу залегает пласт институтов старого цивильно права; мало-помалу над ним образуется слой институтов преторского права. Но образование этого последнего слоя не уничтожает вовсе первого; долгое время мы наблюдаем совместное существование обеих пород, переплетающихся друг с другом иногда самым причудливым образом. И лишь позднейшее право /классическое и послеклассическое/ производит необходимую работу объединения и упрощения.

Институт частной собственности, обозначавшейся впоследствии термином **dominium** или **proprietas**,существует со всеми своими основными чертами уже в старом цивильном праве, и римские юристы рассматривают его, как институт исконный. Между тем в древнейшей истории встречаются некоторые разрозненные явления, которые - особенно в связи с данными истории других народов - заставляют думать, что и в Риме частная собственность установилась не сразу, что ее установлению предшествовал долгий период подготовки и выработки этого понятия.Но,разумеется, относительно этого доисторического периода римской собственности мы можем делать тольо более или менее вероятные предположения.

Чувство частной, индивидуальной принадлежности вещей / зародыш позднейшего права собственности/ появляется впервые, без сомнения, по отношению к вещам движимым; недвижимость (земля) первоначально находится таком или ином коллективном обладании. Убитая тем или иным лицом дичь, выловленная рыба, созданное трудом оружие естественно как вещь, принадлежащая тому, кто ее добыл , создал. Сознание «эта вещь моя» возникает здесь просто и психологически неизбежно. Также естественно, что человек будет защищать свою вещь от покушений со стороны других и будет стараться вернуть ее собственной силой, если ею кто-либо уже завладел. Однако, это чувство принадлежности движимых вещей ,как показывает опыт истории, долгое время еще не имеет юридического характера права собственности в таком виде, как она известна праву более развитому. Если моею вещью владеет другое лицо,если я требую мою вещь от него, то в старом (например, древнегерманском) праве это мое требовадие юридически опирается не на то, что это вещь моя, а на то, что она была у меня украдена отнята и т. д. и что владелец или сам виновник этого преступления, или косвенно (тем, что владеет похищенной у меня вещью) является его участником. Не столько право истца на вещь, сколько деликт ответчика служит основанием иска.

По-видимому, так же было и в древнейшем римском праве:

право на движимые вещи защищалось при помощи деликтных исков ; присущий праву собственности, к движимым вещам или вовсе не применялся или же, если применялся, то не был иском о собственности, а также имел деликтный характер . Право на движимые вещи на этой стадии еще не имело свойства прочной юридической связи между лицом и вещью, связи,

которая уже сама по себе могла бы служить основанием иска.

Иначе складывались отношения к недвижимостям. Когда представление об общем праве на землю всего народа, а затем и отдельных «младших родов» постепенно стерлось, принадлежность того или другого участка стала связываться с сидящей на нем семьей — **familia** (семейная собственность). Участок принадлежит семье, как таковой, в лице ее главы и представителя — домовладыки. Но принадлежность эта проникнута особым характером: распределение земли между отдельными родами и семьями покоится в идее не на

или ином акте частного лица, а на воле всего народа, являтся выражением некоторого общегосударственного, публичного порядка. Участок земли принадлежит данному домовладыке как члену общины, как гражданину, как было уже указано, сам участок был в то время не столько определенной частью территории, сколько количественной долей данной семьи в общем земельном владении . Право гражданина на такое «владение», вытекающее из его положения как члена общины и всецело проникнутое публично-правовым характером.

При таких условиях понятно, что участок земли, отведенный данной семье, должен оставаться в ее владении, пока существующее распределение не будет изменено каким-либо новым публичным актом (например, переделом). Если же им завладеет кто-либо другой, то домовладыка может потребовать его возвращения независимо от того, каким образом — добросовестно или недобросовестно — нынешний владелец стал владельцем: дело будет идти не об устранении последствий частного деликта, а о восстановлении общинного порядка земельного распределения. Таким образом, здесь впервые возникает представление о некоторой епременной юридической связи лица с вещью — первый и наиболее существенный элемент права собственности. В связи с этим, вероятно, именноздесь зародилась заявление «**hunc fundum ex jure Quritium meum esse ajo** - утверждаю,что этот участок мой по праву квиритов» и, быть может даже, именно здесь впервые проявилось вмешательство государст венной власти в частные споры, выразившееся в запрещении физической борьбы (**mittie ambo rem** - оставьте обе вещи).

Но право на недвижимости, имея один из существенных эле ментов собственности, долго еще не имело другого — свободы распоряжения. Участок земли, как сказано, усваивался не домовладыке, как таковому, а всей семье: он был ее неотъемлемой частью, вследствие этого было желательно,чтобы переход из рук в руки совершался формально и гласно. Таким образом, старое воззрения и новые условия встретились и преобразовали прежнее деление на **familia** и pecunia в новое — на **res mancipi и nес mancipi**.

За исключением этого, никаких других различий между вещами по отношению к понятию права собственности в цивильном праве исторической эпохи не существует: собственность уже едина как по своему содержанию, так и по способам своей защиты.

Но несмотря на свой уже бесспорно частный характер, квиритская собственность все же еще сохраняет некоторые следы своего прежнего публично-правового значения. Так, субъектом ее может быть только римский гражданин или те из иностранцев которым даровано **jus commercii**; перегрины не могут иметь квиритского права на вещь. Правда, с течением времени, как известно, и перегрины получили защиту, вследствие чего принадлежащие им вещи стали охранятся нормами **jus gentiuni** аналогично праву собственности; но право перегрина на вещь не есть квиритская собственность. Вследствие этого рядом с системой цивильных или квиритских вещных прав в Риме мало-помалу появилась особая система перегринских нрав—особая перегринская собственность и т.д.

С другой стороны, истинное **jus Quiritium** могло быть только на земли, входящие в состав римской территории в полном смысле слова, то есть с распространением гражданства на всю Италию, только на **praedia in Italico solo**. Земли провинциальные объектом частного квиритского права даже для римских граждан быть не могли: они рассматривались, как общее достояние всего римского народа, причем владение отдельных лиц теми или другими участками провинциальной земли характеризовалось не как **dominium**, a как **possessio**. В то время как эти провинциальные **possessiones** были обложены податью, квиритская собственность на **praedia Italic** в период республики была от всяких налогов свободна, вследствие чего свобода от податей в то время рассматривалась, как неотъемлемое качество самого права квиритекой собственности. Хотя таким образом владение провинциальными землями теоретически не было настоящей собственностью, но практически оно, конечно,провинциальными судами охранялось, как собственность, вследствие чего с появлением провинций возникла новая юридическая категория собственность провинциальная, со своими особыми нормами и особыми средствами охраны.

Собственность, тяготея в принципе к своей полной и неограниченности, в действительности положительным предписанием закона может быть ограничена в том или другом отношении. как в интересах общего блага, так и в интересах мирного городского сожительства. Таким ограничениям подвержена и квиритская собственность уже в старом цивильном праве, причем эти ограничения установлены в интересах соседей. Городской характер древнеримского поселения и естественная при этом скученность жилищ делает это явление понятным.

Уже законам XII таблиц известен целый ряд подобных ограничений. Важнейшие из них состоят в следующем:

а) Собственник обязан оставлять по своей меже свободной (для прохода, проезда, поворота плуга) полосу земли в 2 /г фута — так наз. **ambitus**.

b) Собственник обязан терпеть ветви, перевешивающиеся с дерева соседа, если они находятся на высоте не менее 15 футов.

1. Собственник должен допускать соседа на свой участок через день (**tertio quoque die**) для собирания плодов, упавших с его дерева.
2. Собственник не должен изменять искусственными сооружениями естественного стока дождевой воды; против таких сооружений дается особый иск — octio aquae pluviae arcendae.

Все эти ограничения характерны для мелких хозяйств эпохи законов XII таблиц. В течением времени к ним присоединились другие — например, правило об **immissiones**: никто не обязад терпеть исходящего от соседнего участка дыма, запаха, шума и т. д., если все эти явления выходят за пределы обычного.

Уже древнейшая эпоха цивильного права в области вещных отношений не могла обходиться одной собственностью;она знает уже некоторые **jura in re aliena** ,причем количество этих последних постепенно растет.

Самым ранним из вещных прав на чужие вещи в Риме являются сервитуты, а из них сервитуты предиальные.