

УДК 347.2:341.9

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.3.52>

ПРИНЦИП NUMERUS CLAUSUS У ЄВРОПЕЙСЬКОМУ РЕЧОВОМУ ПРАВІ

Галіахметов І.А.,*кандидат юридичних наук, доцент,
професор кафедри публічного та міжнародного права
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана
ORCID: 0000-0002-0431-0394*

Галіахметов І.А. Принцип *numerus clausus* у європейському речовому праві.

У межах Європейського Союзу (ЄС) речове право здебільшого регулюється законодавством держав-членів, де це право є переважно державним правом. Лише у певних сферах можна знайти фрагменти «європейського» (тобто ЄС) речового права. ЄС має обмежені компетенції у правотворчості, і якщо він приймає законодавство в галузі речового права, то держави-члени намагаються обмежити це, посилаючись на статтю 345 Договору про функціонування Європейського Союзу (ДФЕС), яка на перший погляд повністю виключає можливість будь-якого втручання ЄС у право власності та речові права. Право ЄС, як здається, розглядається державами-членами не як інструмент ефективного захисту речових прав, а як небажане втручання в їхні національні системи речового права. Коли йдеться про ефективний захист речових прав, найважливішим «актором» часто є не європейський законодавець, а Суд ЄС, який, посилаючись на принцип «*effet utile* / корисного ефекту», зазначає: суди повинні забезпечити повну дію права ЄС для захисту, наприклад, прав, які споживачі мають на основі як первинного (що базується на міжнародних або міждержавних договорах), так і вторинного (що базується на директивах та регламентах ЄС) права.

Європейський *acquis communautaire* у сфері речового права значною мірою все ще мало досліджений. Це дослідження має на меті висвітлити право власності у державах-членах ЄС. Воно надає огляд чинного *acquis communautaire* у сфері речового права та обґрунтовує пропозицію щодо майбутнього розвитку цієї галузі права. У статті розглядається вплив чотирьох свобод ЄС – товарів, осіб, послуг та капіталу – на національне право власності, а також обговорюється, чи матиме ЄС компетенцію активно створювати право власності, і якою мірою він це вже зробив. Провівши ретельний пошук на основі декількох ключових термінів речових прав, автор зміг визначити *numerus clausus* у розвитку та формуванні системи європейського речового права. Отримана картина речового права в державах-членах ЄС є фрагментарною. Національні правові системи зазвичай функціонують на основі закритої системи майнових прав (*numerus clausus*). Існуючі дослідження європейського речового права розглядають становлення європейського речового права та існування таких принципів, як *numerus clausus*, у європейському законодавстві. Ця стаття зосереджена на Суді ЄС та досліджує, чи має право ЄС власний *numerus clausus*: перелік майнових прав, визначених автономно в європейській судовій практиці та законодавстві.

Ключові слова: речові права, *numerus clausus*, система речового права, Суд Європейського Союзу, європейське речове право.

Haliakhmetov I.A. The *numerus clausus* principle in European property law.

Within the European Union property law is, for the most part, governed by the laws of the member states, where property law is foremost state law. Only in certain areas fragments of “european” (i. e., European Union) property law can be found. The European Union only has limited competences to legislate, and if it legislates in the field of property law, member states try to limit this by invoking article 345 of the Treaty on the functioning of the European Union (TFEU), which on its face even seems to exclude property law completely from any EU interference. EU law, so it looks like, is not seen by member states as a tool to effectively protect property rights, but as undesirable interference in their national systems of property law. Particularly when it comes to effective protection of property rights, it frequently is not the European legislator who is the most important actor, but the Court of Justice of the European Union, by invoking the principle of “*effet utile*”: EU law should be given full effect by courts to protect, for instance, the rights which consumers have on the basis of both primary (treaty based) and secondary (EU directives and regulations based) law.

The European *acquis communautaire* in the field of property law is to a large extent still unexplored. This study has aimed to shine a light on EU member states property law. It provides an overview of the existing *acquis communautaire* in property law and presents a proposal for the future development

of this field of law. It deals with the influence of the EU's four freedoms – of goods, persons, services and capital – on national property law and discusses whether or not the EU would have the competence to actively create property law, and the extent to which it has already done so. Having conducted a thorough search on the basis of several key terms of property rights, the author was able to determine the *numerus clausus* in the development and formation of the system of European property law. The resulting picture of EU member states property law is a fragmented one. National legal systems generally operate on the basis of a closed system of property rights (a *numerus clausus*). Existing European Property Law research looks into the rise of European property law and the existence of principles such as the *numerus clausus*, in European legislation. This article focuses on the Court of Justice of the European Union and investigates whether EU law has its own *numerus clausus*: a list of property rights defined autonomously in European case law and legislation.

Key words: property rights, *numerus clausus*, property law system, Court of Justice of the European Union, European property law.

Постановка проблеми. Сьогодні серед європейських учених поширена думка, що речове право є важливим елементом належного функціонування внутрішнього ринку, і що поява гармонізованої системи прав власності є невід'ємним кроком для досягнення основоположних свобод, визначених Договорами про ЄС та функціонування ЄС (ДЄС та ДФЄС). Ця думка тісно пов'язана з роллю, яку відіграє стаття 345 ДФЄС в європейській інституційній архітектурі, значення якої, зокрема, стосується нейтральності щодо приватних чи державних форм промислової власності, й більше не може тлумачитися як монолітна перегородка, що ізолює право власності на національному рівні [1]. Навпаки, це залишає інституціям ЄС простір для законного втручання «щоразу, коли питання належить до сфери європейської компетенції, найчастіше через правила внутрішнього ринку» [2, р. 112].

Одночасно *numerus clausus* є фундаментальним принципом речового права в ЄС. Він передбачає існування закритого каталогу речових прав, що робить неможливим вільне створення нових речових прав, які не визнані законом. Тобто, держава свідомо обмежує діяльність сторін у цьому відношенні, вказуючи соціально та юридично прийнятні види речових прав, якими вони можуть користуватися [3].

Мета статті – надати змістову характеристику системі права власності або речовому праву держав-членів ЄС. Тобто мета дослідження, викладеного на сторінках статті, триєдина: (1) надати огляд речового права, як воно вже сформувалося в рамках права ЄС, (2) дослідити можливості досягнення (більш) структурованої гармонізації речового права в межах ЄС, ніж це відбувається наразі із застосуванням *numerus clausus*, та (3) нарешті – «кінцева мета» дослідження – запропонувати систему, в рамках якої можна буде глибше розглянути та інтегрувати речове право держав-членів ЄС.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження, наведене на сторінках цієї статті, ґрунтується на вітчизняних і зарубіжних наукових працях, зокрема Р. Майданика, Н. Попової [4], Г. Харченка [5], М. Леманна [6], Г. Періне-Марке [7], М. Оссовської [3] та багатьох інших.

Виклад основного матеріалу. У «класичній моделі права власності», культурне походження якої сягає ідеалів Просвітництва часів Французької революції, право власності є вираженням природної свободи індивідів у їхніх відносинах із зовнішнім світом: згідно з цією правовою думкою, щоб відійти від залишків старого режиму, сучасні законодавці повинні визнати його природу як «недоторканну та священну» та поважати його абсолютний та абстрактний характер, зберігаючи його вільним від будь-яких завад, які можуть перешкодити повному користуванню власником. У цьому контексті, хоча і з різними догматичними наслідками в системах цивільного та загального права, власність (*propriété*, *proprietà*, *Eigentum* тощо) зображує фундаментальне первинне право на речі, і згідно з унітарним (одноманітним) підходом – особливо що є очевидним у європейській континентальній традиції – усі можливі права користування активом повинні бути зосереджені в руках однієї особи, що запобігає встановленню часткових прав, спільних між двома або більше особами. Дійсно, «власність» – це найповніше право, яке може мати особа – власник – на майно, включаючи виключне право, наскільки це відповідає чинному законодавству або правам, наданим власником, використовувати, насолоджуватися, змінювати, знищувати, розпоряджатися та повертати майно» [8, р. 257].

Таким чином, створення власником похідних (речових) прав володільця можна альтернативно концептуалізувати як процес вилучення певних повноважень з його первісного права згідно із французькою теорією *démembrement de la propriété*. «Інші види речових прав, що впливають з цього і є подібними до його розчленування, це права вищого володіння, такі як феодалські права або цензуальні права; право земельної ренти; права сервітутів, як особистих, так і попередніх

сервітутів; право іпотеки» [9, р. 2, § 2]) або як тягар, що накладається на сукупність прав, привілеїв, повноважень та імунітетів, пов'язаних з його юридичним становищем (як запропонували німецькі та італійські вчені [10, р. 117; 11, р. 327 et seq.]. – авт.). Згідно з першим підходом, речові права розглядаються як якісно подібні до права власності (як його окремі частини); згідно з другим – їхня природа за своєю суттю відрізняється від природи первинного права (яке залишається незмінним, хоча й обмеженим щодо створення інших майнових прав, як *iura in re aliena*). Однак, згідно з обома точками зору, законодавці стримують процес фрагментації, визначаючи типові та унікальні схеми майнових інтересів, які можуть бути вилучені (або нав'язані) з повноважень власника у формі «обмежених речових прав», одночасно відводячи всі інші правочини до сфери суто зобов'язальних відносин.

Ці вступні зауваження зображують стандартне застосування (ймовірно, найактуальніше) принципу *numerus clausus* (лат. процентна норма), який виник у XIX столітті як реакція на стратифіковані майнові відносини, що розвинулися у феодальних правових системах. Зазвичай цю доктрину викладають як один із фундаментальних принципів права власності в західній правовій традиції, і її можна розглядати як синтез обмежень, що накладаються на договірну автономію у визначенні допустимих класів привласнення. Хоча договірне право дозволяє особам вільно формувати юридично забезпечені обіцянки відповідно до своїх потреб, речове право обмежується замкнутим набором заздалегідь визначених форм, забезпечуючи захист майнового типу лише для тих інтересів, які чітко визнані законодавцем. Це означає прямий наслідок, що лише визнані речові права можуть бути обрані окремими особами (*нім.* *Typenzwang* – тип примусу, під яким розуміється та обставина, що практикуючий юрист може вибирати лише з каталогу форм дій та заходів, встановлених законодавчим органом, і не може погоджуватися або приймати будь-які нові (*numerus clausus*). – авт.). Але це також означає, що зміст кожного з цих прав не може бути автономно змінений поза його формально-правовою структурою (*нім.* *Typenfixierung* – примус утримання; принцип речового права). У цьому відношенні постійне виправдання доктрини, яка регулює еволюцію прав власності (таким чином контролюючи їхній всеохоплюючий вплив на третіх осіб), зазвичай пов'язане з фундаментальним конфліктом між випадками визначеності, з одного боку, та питаннями гнучкості та адаптивності речового права до змінних соціальних та економічних потреб, з іншого.

Саме потреба в послідовному застосуванні цього принципу видається особливо нагальною з точки зору гармонізованої системи власності в державах-членах ЄС, яка завжди чіткіше сприймається як важливий складовий елемент належного функціонування внутрішнього ринку ЄС. У цьому контексті можна було б очікувати, якщо не єдиного європейського переліку доступних «прав власності», то принаймні застосування принципу, натхненного спільними політичними обґрунтуваннями, здатного послідовно надати змісту речово-правовим обмеженням, встановленим окремими державами-членами щодо договірного визначення майнових прав. Наприклад, загальна категорія «особистих сервітутів» стосується обмежених майнових прав, наданих власником бенефіціару для його власних індивідуальних інтересів, не пов'язаних з його становищем як правовласника активу.

Витоки цієї правової категорії сягають пізнього або посткласичного римського права, де вона стосувалась стандартного набору *iura in re aliena*, що охоплював користування та його похідні (права *usus*, *habitatio* та *operae servorum vel animalium*). У той час, як «*praedial servitudes*» об'єктивно пов'язані з майном одержувача, особисті сервітути прикріплюються до людини особисто і не залежать від наявності в неї іншого майна, із яким вони певним чином пов'язані. Як наслідок, хоча «*praedial servitudes*» можуть відрізнятися за своїм конкретним змістом, вони, тим не менш, залишаються стандартизованими та контрольованими через обов'язкову наявність речового відношення між сусідніми об'єктами нерухомості (узгоджено з параметром типізації).

І навпаки, проста ідея допуску «нетипових» особистих сервітутів до сфери майнових прав на перший погляд здається здатною зробити доступними потенційно необмежену кількість обмежених майнових прав для окремих осіб на їхнє майно. Більш конкретно, після надання такої відкритої форми власники могли вільно вирізати зі свого початкового пакету будь-яку комбінацію прав відповідно до своєї договірної волі, надаючи третім сторонам вторинні (речові) права, здатні діяти *erga omnes* та розпоряджатися землею, очевидно, без будь-яких конкретних обмежень [12, р. 46].

Не дивно, що саме з цих підстав, пов'язаних з уявним ризиком відродження стратифікованої та фрагментованої організації речових прав, типової для феодального періоду, кілька континентальних кодифікацій XIX та XX століть рішуче скасували будь-яке посилання на широку категорію «особистого сервітуту» [13, р. 462]. Яскравим прикладом такого підходу є Цивільний кодекс французів (*фр.* *Code Civil des Français*) [14], який, щоб протиставити деградацію сервітутів у судовій практиці старого режиму, нав'язує обов'язковий характер предіальності у сервітутах *foncières*. Цей стандарт, чітко зазначений у статті 686, іде пліч-о-пліч з радикальним виключенням будь-якого текстового посилання на сервітут *personelle*, хоча б лише для того, щоб вказати типові права ко-

ристування, використання та проживання (усі кодифіковані під більш поширеною назвою «модифікації власності»).

У німецькій системі теоретичні основи права власності спираються на пандектистську концепцію власності (*Eigentum*) як абсолютного, абстрактного та неподільного права, стосовно якого всі інші речові права є лише зовнішніми обмеженнями, що обтяжують повне володіння речами їхніми власниками [15, р. 111]. З цієї точки зору формальне дотримання принципу *numerus clausus*, що тлумачиться як правило системи, видається не лише догматично узгодженим [6, р. 300-301; 16, р. 47], а й забезпеченим текстовою основою: у цьому сенсі, керуючись вказівками, що йдуть з підготовчих робіт до цивільного кодексу, часто посилаються на положення § 137 *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB), за яким «право розпоряджатися відчужуванням правом не може бути виключено або обмежено правочином. На ефективність обов'язку не мати такого права ця норма не впливає» [17].

Що стосується статусу особистих сервітутів, то саме німецький законодавець, хоча й у культурному контексті повного дотримання правил принципу *numerus clausus*, офіційно кодифікував ці права як *dingliche Rechte*, продемонструвавши таким чином їхню повну сумісність із сучасною та надійною системою речового права. Більш конкретно, обтяжуючі особисті послуги (§ 1090 BGB) дозволяють власнику обтяжувати земельну ділянку таким чином, щоб особа, на користь якої створено це право, мала право використовувати майно у своїх особистих інтересах (як, зокрема, у випадку права на паркування автівки).

У функціональному плані ця правова модель є відкритою формою, яка надає договірним сторонам значну гнучкість у процесі фрагментації майна [18, р. 268]. Це зауваження стає зрозумілим, якщо порівняти положення § 1090 BGB з положеннями, що стосуються майнових сервітутів. У випадку *Grunddienstbarkeiten*, предіальність слугує параметром стандартизації можливих способів обтяження службової ділянки (§ 1019 BGB). Згідно з BGB (§ 1019) земельний сервітут може існувати лише остільки, оскільки існує вигода для пануючої землі. Без такої вигоди земельний сервітут не може виникнути, і земельний сервітут припиняється, якщо вигода не існує постійно. Це принцип передіальності. – *авт.*). У випадку нетипових особистих сервітутів сторони можуть вільно визначати обсяг прав, наданих бенефіціару, оскільки їхній зміст не обмежується *ex ante* (*лат.* до події), а радше регулюється низкою правил, що діють після фактичного виникнення обмежених майнових прав (наприклад, ті, що перешкоджають вільному обігу цих речових прав через договори чи у разі спадкування, або встановлюють їх максимальний термін дії на момент смерті бенефіціара або на момент його припинення, якщо правовласником є юридична особа: §§ 1090(2); 1061; 1092 BGB). Підсумовуючи: у нашому гіпотетичному випадку німецький нотаріус легко закріпив би інтереси сторін, просто застосувавши одне з майнових прав, прямо передбачених Цивільним кодексом (*нім.* *Bürgerliches Gesetzbuch*).

Свого часу зазначено, що «позиція французького права щодо принципу *numerus clausus* є досить неоднозначною» [12, р. 41]. З одного боку, виходячи з положення статті 543 Цивільного кодексу французів, «можна претендувати на право власності або просте право користування, або лише на земельні послуги»; а щодо його «обмежувального тлумачення», декламаційні правила все ще схилиються до формально закритого переліку речових прав (*фр.* *droits reels*), виключаючи можливі майнові права, відмінні від тих, що прямо продиктовані законодавцем, або додатково встановлені до них.

Водночас, ці правила, здається, відхиляються від суворої поваги до принципу порядку в речовому праві на користь альтернативної ідеї свободи та розширюють обсяг договірної автономії, наданої власникам майна [19, р. 54]. Цей останній підхід – уже очевидний у відомому рішенні у справі *Какеляра* (*фр.* *L'arrêt Caquelard*) 1834 року, у якому Судом (*фр.* *Cour de cassation*, 13 février 1834) прямо визнавалося, що законодавчі положення щодо власності та речових прав «[статті 544, 546 та 552 ЦК] є декларативними щодо загального права про природу та наслідки власності, але не є заборонними; ні ці розділи, ні будь-який інший закон не виключають різних модифікацій та тлумачення, яким піддається звичайне право власності» [20]. Іншими словами, в низці рішень, винесених Касаційним судом Франції протягом останніх десятиліть, усі з яких підтримують особливі (майнові) права користування чужим майном, які навряд чи можна вписати в наявні схеми *démembrement de la propriété*, визнані Цивільним кодексом французів (зокрема, враховуючи відсутність законодавчих положень, що позитивно регулюють особисті сервітути або обмежені права користування у французькому праві).

Подібна еволюція закону в дії нещодавно зробила вирішальний якісний стрибок на основі серії рішень, у яких Касаційний суд, слідуючи пропозиціям, що надходять від науковців [7, р. 115], сформував абсолютно нове обмежене право власності на «особливе користування» товарами, відкрито представлене як результат законного використання договірної автономії, наданої власни-

кам, а саме: «зі статей 544 та 1134 Цивільного кодексу випливає, що власник може надати, з дотриманням правил публічного порядку, речове право, яке надає право особливого користування його майном». Дотепер це право власності було виявлено в окремій кількості випадків, зокрема, що стосуються: (1) права рубати деревину на чужій землі; (2) права часткового користування одним поверхом будівлі власника; (3) права отримувати енергію з обладнання, постійно встановленого на власності особи. Крім цих конкретних гіпотез, слід чітко розуміти, що ця нова модель речового права є безмежною формою – функціонально порівнянною з обмеженим особистим сервітутом, передбаченим § 1090 BGB, яка дозволяє власникам передавати на користь третіх осіб потенційно необмежений спектр часткових прав користування своїм майном. З огляду на гнучкий характер нетипового права власності, сформованого судовою практикою, права часткового користування, які власник може передати третім особам як «фрагментації власності» (наприклад, сільськогосподарських земель [21]), не стандартизовані правовою системою (через обов'язковий зміст, що накладається на речове право), а радше контролюються за допомогою підходу *ex post* (лат. після події) [22].

У цьому сенсі доречно зазначити, що у своєму останньому рішенні 2015 року Верховний суд Франції уточнив, що, як і інші типові форми *démembrements de la propriété* (звільнення від власності), право користування, право користування та проживання (тут право узусу на житло. У французькому праві право користування (*usus*) у контексті житла дозволяє власнику використовувати свою нерухомість, тобто проживати в ній, робити її своїм основним або додатковим місцем проживання, або здавати її в оренду. – *авт.*), а також особливе насолоджування («Право на особливе задоволення (*фр. droit de plaisir particulier*)» не є визнаним юридичним терміном. – *авт.*) не є безстроковими [Цит. : 22], а натомість обмежені в часі відповідно до загальних правил, встановлених статтями 617, 619, 625 ЦК: максимальна тривалість права встановлена впродовж життя бенефіціара, обмежена тридцятьма роками для юридичних осіб. Ці права, разом із правом довгострокової оренди (*enfiteusi*) та правом забудови (*surface*), представляють єдині схеми обмежених речових прав користування, передбачені Цивільним кодексом французів.

Висновки. Актуальність дослідження, проведеного в цій статті, полягає не лише у визначенні різних типів майнових прав, доступних у двох основних юрисдикціях держав-членів ЄС, що належать до континентальної традиції (іншими словами: виявлення наявності різних правових «додатків» до кінцевого «цілого числа», що виражає *numerus* у системах цивільної власності, тобто «порядок *numerus clausus*, який так часто фігурує в системах цивільної власності, може включати перелік названих майнових прав, який оцінюється за формулою: держава X визнає речові права Y» [23, р. 777]). Видається важливим (і вражаючим) надзвичайно різномірний діапазон «операційних» правил, який можна виявити за декламаційним застосуванням чисел. Також видається важливим (і вражаючим) надзвичайно різномірний спектр правил, що стоїть за декламаційним застосуванням доктрини *numerus clausus*, що ускладнює її тлумачення як єдиного стандарту, послідовно застосовуваного в європейському речовому праві. Ця остання теза зазвичай обговорюється у зв'язку з «конституційним» виміром принципу та, зокрема, з питанням розподілу інституційних компетенцій для створення та / або визнання нових видів речово-майнових прав у ЄС [24].

Поточне ядро європейського правового порядку все ще можна знайти в ордоліберальній концепції *Privatrechtsgesellschaft* («Товариство приватного права»), яка вказує на консенсус, а не ієрархічне командування як фундаментальний інструмент для вирішення потенційних конфліктів та координації діяльності окремих осіб [25].

Фундаментальні принципи європейського приватного права також представляють собою практичні рішення, здатні підтримувати еволюційний зв'язок між власністю як первинним правом на речі та новими видами майнових інтересів, розвиненими та стандартизованими в комерційних операціях на внутрішньому ринку ЄС. Виходячи з цього, здається, є підстави для втручання, коли національні правила надмірно обмежують договірну свободу у сфері речового права як на європейському рівні, так і на рівні держав-членів, зокрема з огляду на першочергову роль, визнану Судом ЄС, автономії сторін, як «загального принципу» права ЄС, так і «основоположного права» в європейських конституційних рамках.

У ширшій перспективі це вказує на необхідність подальшого дослідження правових контурів «динамічної моделі» власності, яка більше не дивиться з підозрою на договірну свободу як на «контрреволюційний» поштовх до залишків феодальної системи, а радше визнає її одним із її конститутивних елементів.

Сучасні вчені-юристи, здається, послідовно вбачають «регульовану автономію сторін» в основі європейського права: динамічну модель, яка дозволила б майбутньому європейському уніфікованому речовому праву бути послідовно сформульованим – разом з іншими ринковими інститутами,

такими як «контракт» та «європейська компанія» – у рамках єдиної «суттєво-орієнтованої концепції приватного права», що знаходиться в основі соціально-економічних відносин, які живлять Європейську економічну конституцію відповідно до ордоліберальної концепції спільноти приватного права [26; 27].

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Akkermans B., Ramaekers E. Article 345 TFEU (ex Article 295 EC). Its Meanings and Interpretations. *European Law Journal*. 2010. Vol. 16. No 3. P. 292–314.
2. Sparkes P. *European Land Law*. Oxford–Portland: Hart, 2007. 634 p.
3. Ossowska M. The Numerus Clausus Issue in Property Law – European Private Law and the Polish Perspective. *STUDIA IURIDICA LXXXII*. P. 211–226.
4. Майданик Р., Майданик Н., Попова Н. Переосмислення загальної частини речового права в умовах Європеїзації та кодифікації. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 6. С. 39–54.
5. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. К.: Алерта, 2016. 556 с.
6. Lehmann M. Private Macht im Eigentumsrecht. In: *Private Macht / F. Möslin (ed.)*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2016. [XVIII, 644 p.]. P. 281–308.
7. Périnet-Marquet H. Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens. 1^{re} édition. Paris LexisNexis SA, Litec, 2009. 148 p.
8. Lurger B., Faber W. Principles of European Law. Vol. 9. Acquisition and loss of ownership of goods (PEL Acq Own). Munich : Sellier, 2011. 1657 p.
9. Pothier R.J. *Traité du droit du domaine de propriété*. T. I. Paris–Orleans: Chez Debure pere, 1772. X, 484 p.
10. Wiegand W. Die Entwicklung des Sachenrecht im Verhältnis zum Schuldrecht. *Archiv für die civilistische Praxis*. 1990. P. 112–138.
11. Comporti M. Contributo allo studio del diritto reale. Milan: Giuffrè, 1977. VIII, 406 p.
12. Sagaert V. The Fragmented System Of Land Burdens. In *French And Belgian Law*. In: *Towards a Unified System of Land Burdens? / J. H. M. van Erp & B. Akkermans (eds.)*. First Edition. Antwerp–Oxford: Intersentia, 2006. [197 p.]. (Ius Commune: European and Comparative Law Series). P. 31–52.
13. Demolombe C. *Cours de Code Napoleon*. XII. *Traité des servitudes ou services fonciers*. Paris: A. Durand, 1868. 608 p. URL: https://books.google.com/books/about/Cours_de_code_Napoléon.html?id=-E4UAAAAQAAJ.
14. Code civil. Version en vigueur au 15 juillet 2025. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721.
15. Stadler A. Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion. Eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US-amerikanischen Rechts. Tübingen : Mohr Siebeck, 1996. XXXV, 797 s.
16. Radke W. W. *Bedingungsrecht und Typenzwang*. Eine Untersuchung zu Grundlagen und Grenzen privatautonomer Gestaltung. Berlin: Dunker & Humblot, 2001. 187 s.
17. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___137.html.
18. Stürner R. Dienstbarkeit heute. *Archiv für die civilistische Praxis*. 1994. P. 265–294.
19. d'Avout L., Mallet-Bricout B. La liberté de création des droits réels aujourd'hui (note sous Cass. civ. 3^{ème} 31 octobre 2012). *Recueil Dalloz*. 2013. P. 53–61.
20. Commentaire de l'arrêt Caquelard du 13 février 1834. URL: <https://www.ladissertation.com/Monde-du-Travail/Le-Droit/Commentaire-de-l'arrêt-Caquelard-du-13-février-1834-326966.html>.
21. Попов А.С. Фрагментация земель сільськогосподарського призначення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Випуск 11. С. 642–647.
22. Andreu L. Analyse et régime des droit de jouissance spéciale. In : *Liberté contractuelle et droits réels / L. Andreu (ed.)*. Paris: Institut Universitaire Varenne-LGDJ, 2015. [296 p.]. P. 133–154.
23. Sparkes P. Certainty of Property: Numerus Clausus or the Rule with No Name? *European Review of Private Law*. 2012. No 3. P. 769–804. URL: https://www.researchgate.net/publication/313364513_Certainty_of_Property_Numerus_Clausus_or_the_Rule_with_No_Name.
24. Akkermans B. European Union Constitutional Property Law: Searching for Foundations for the Allocation of Regulatory Competences. In : *Who does What? On the Allocation of Competences in European Private Law / B. Akkermans, J. Hage, N. Kornet & J.M. Smits (eds.)*. Cambridge–Antwerp–Portland: Intersentia, 2015. [XIV, 342 p.]. P. 177–210.

25. Grundmann S. The Concept of the Private Law Society: After 50 Years of European and European Business Law. *European Review of Private Law*. 2008. No 16 (Issue 4). P. 553–581. URL: https://www.researchgate.net/publication/360048078_The_Concept_of_the_Private_Law_Society_After_50_Years_of_European_and_European_Business_Law.
26. Grundmann S. On the Unity of Private Law from a Formal to a Substance-Based Concept of Private Law. *European Review of Private Law*. 2010. No 18 (Issue 6). P. 1055–1078. URL: https://www.researchgate.net/publication/360042707_On_the_Unity_of_Private_Law_from_a_Formal_to_a_Substance-Based_Concept_of_Private_Law.
27. Godt C. 'Regulatory Property Rights' – A Challenge to Property Theory. In: *Regulatory Property Rights. The Transforming Notion of Property in Transnational Business Regulation* / C. Godt (ed.). Leiden–Boston: Brill–Nijhoff, 2017. [247 p.]. P. 13–43.