ВЫСОЧАЙШЕ учрежденное Особое Совѣщаніе о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности.

ОЧЕРКЪ

ИРЛАНДСКАГО и АНГЛІЙСКАГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЪ

ОБЪ

АРЕНДѢ.

Сообщено Профессоромъ **А. А. Мануиловымъ.**

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
Типографія В. Ѳ. Киршбаума, д. М-ва Финансовъ, на Дворцовой площ.
1903.

Пров 38

Пров 45

ПРОВ.

Печатано по распоряженію Предсѣдателя Высочайше учрежденнаго Особаго Совѣщанія о нуждахъ сельскохозяйственной промышленности.

Академія Наукъ СССР

366
37

I. Ирландія . . . . . стр. 1

II. Англія . . . . . стр. 47

Законы, регулирующіе арендныя отношенія въ Ирландіи и Англіи.

Записка проф. А. А. Мануилова.

Настоящій очеркъ представляетъ характеристику ирландскаго и англійскаго законодательствъ объ арендѣ съ соціально-экономической точки зрѣнія. Юридическая сторона затронута лишь постольку, поскольку это было необходимо, чтобы очертить систему регулированія отношеній между земельнымъ собственникомъ и арендаторомъ, примѣняемую въ названныхъ выше странахъ.

I.

Ирландія *).

Начала, послужившія основаніемъ для законодательной регламентаціи арендныхъ отношеній въ Ирландіи, были выдвинуты жизнью и явились осуществленіемъ при помощи опредѣленныхъ законодательныхъ нормъ тѣхъ требованій, которыя въ менѣе прочной и совершенной формѣ примѣнялись главнымъ образомъ въ видѣ такъ наз. ольстерскаго обычая. Для того, чтобы объяснить значеніе ирландскаго аренднаго законодательства, нужно обратиться къ его первоисточнику, именно къ тѣмъ правиламъ, которыя практически выработались въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Ирландіи и послужили исходной точкой для движенія въ пользу регламентаціи аренды. Такъ называемое фермерское право, извѣстное также подъ названіемъ ольстерскаго обычая, опредѣляется очень различно.

---

*) Извлеченіе изъ книги: «Аренда земли въ Ирландіи», А. Мануилова.

О'Коннель, напр., опредѣлялъ его, какъ «право фермера, затратившаго что-нибудь на улучшенія и потерпѣвшаго затѣмъ неудачу, продать свой имущественный интересъ и получить вознагражденіе за свои улучшенія». Такое же опредѣленіе давали ольстерскому обычаю ассоціаціи, ставившія своей цѣлью защиту фермерскаго права. По мнѣнію ассоціаціи графствъ Антрима и Дауна, фермерское право представляетъ «справедливую претензію, на основаніи которой фермеръ, затративший капиталъ на производство имѣющихъ цѣну (valuable) улучшеній, купившій или получившій ихъ въ наслѣдство, пользуется правомъ продать свой имущественный интересъ подъ условіемъ одобренія со стороны лэндлорда». Въ катехизисѣ фермерскаго права, изданномъ въ 1850 г. другой подобной же ассоціаціей, на вопросъ, что такое фермерское право, дается слѣдующій отвѣтъ: «Это полная цѣна всѣхъ неиспользованныхъ улучшеній почвы, полученныхъ арендаторомъ въ наслѣдство, купленныхъ имъ или произведенныхъ его трудомъ или капиталомъ». Другія опредѣленія особенно подчеркиваютъ длительность пользованія или умѣренность арендной платы, какъ главныя черты ольстерскаго обычая. Газ. Nation, напр., опредѣляла, фермерское право, какъ «безусловно вѣчное владѣніе (absolute perpetuity) землей, которымъ пользуются за умѣренную арендную плату фермеръ, его наслѣдники, душеприказчики, представители и тѣ, кому онъ передастъ свое право». Наконецъ, ольстерскій обычай опредѣлялся нѣкоторыми, какъ претензія фермеровъ, не имѣющая никакого легальнаго основанія и совершенно независимая отъ произведенныхъ улучшеній.

Эти общіе признаки видоизмѣнялись не только по мѣстностямъ, но даже по отдѣльнымъ имѣніямъ. Многіе лэндлорды ограничивали размѣръ цѣны, за которую фермеръ могъ продать свое право, хотя, въ большинствѣ случаевъ, правила этого рода фактически обходились. Способы регулированія платы за фермерское право были очень разнообразны. Въ однихъ имѣніяхъ вопросъ рѣшался третейскимъ судомъ, составленнымъ изъ представителей лэндлорда, уходящаго и новаго фермера; въ другихъ случаяхъ цѣна фермерскаго права не должна была превышать пятилѣтней арендной платы и стоимости неиспользованныхъ улучшеній. Нѣкоторые лэндлорды сами платили сумму, равную арендной платѣ за 2½ г., и предоставляли себѣ сдачу фермы новому арендатору. Въ имѣніяхъ, собственники которыхъ стремились консолидировать аренд-

ные участки, допускалась иногда продажа фермерскаго права только смежнымъ арендаторамъ или вообще фермерамъ того же имѣнія.

Разнообразіе опредѣленій и формъ фермерскаго права дало поводъ нѣкоторымъ изслѣдователямъ утверждать, что ольстерскій обычай представляетъ нѣчто столь же туманное и неясное, какъ «призракъ, исчезающій при первой попыткѣ опредѣлить его». Однако, если взглянуть на ольстерское право, какъ на совокупность нормъ, регулирующихъ разнообразныя стороны арендныхъ отношеній, но составляющихъ все-таки одно цѣлое, потому что вопросы, которыхъ касаются эти нормы, тѣсно связаны между собою въ жизни, то обычай, господствовавшій въ Ольстерѣ, явится системой, элементы которой могутъ быть опредѣлены совершенно ясно. Разсматривая предметъ съ этой точки зрѣнія, Лонгфильдъ говоритъ: «Особенность ольстерскаго права заключается въ томъ, что оно сведено въ извѣстнаго рода систему, признанную или терпимую лэндлордами. Это право состоитъ изъ нѣсколькихъ элементовъ, которые можно встрѣтить въ отдѣльности и въ другихъ мѣстностяхъ, кромѣ Ольстера. Во-1-хъ, когда земля сдается для сельскохозяйственныхъ цѣлей, арендная плата опредѣляется не соперничествомъ; это не высшая арендная плата, на которую согласился бы хорошій и состоятельный фермеръ. Если цѣна земли прочнымъ образомъ повышается или вслѣдствіе общаго подъема страны, или потому, что цѣны на земледѣльческіе продукты увеличиваются, лэндлордъ можетъ повысить и арендную плату такъ же, какъ всякій другой лэндлордъ повышаетъ арендную плату своихъ погодныхъ съемщиковъ. Предполагается, однако, что при этомъ лэндлордъ будетъ пользоваться своимъ правомъ съ такой же умѣренностью, какую онъ обнаружилъ при первоначальной сдачѣ земли. Во-2-хъ, предполагается, что до тѣхъ поръ пока фермеръ будетъ платить за землю, лэндлордъ не воспользуется своимъ правомъ прекратить аренду. Въ-3-хъ, если арендаторъ сочтетъ необходимымъ или удобнымъ отказаться отъ фермы, то ему предоставлена будетъ возможность продать свое фермерское право, или, какъ выражаются въ Ирландіи, свое доброе согласіе (good will), съ разрѣшенія лэндлорда. Послѣдній не можетъ по своему произволу отказать въ этомъ разрѣшеніи, но съ другой стороны фермеръ не имѣетъ права выбрать себѣ преемника, какого ему вздумается, не обращая вниманія на его нравственныя качества и на то, имѣетъ ли онъ средства, необходимыя для веденія хозяйства».

*

Всѣ правила, перечисленныя въ этомъ опредѣленіи, тѣсно связаны между собою, потому что нарушеніе одного изъ нихъ разрушаетъ значеніе всѣхъ другихъ. Для того, чтобы фермеръ рѣшился заплатить за доброе согласіе своего предшественника извѣстную сумму денегъ, иногда довольно значительную, нужно, чтобы онъ имѣлъ основаніе разсчитывать, что, покидая аренду, онъ въ состояніи будетъ продать свое право по крайней мѣрѣ за такую же цѣну. Но послѣдняя, очевидно, находилась въ тѣсной зависимости отъ высоты арендной платы: чѣмъ меньше лэндлордъ бралъ за пользованіе землей, тѣмъ выгоднѣе была аренда и тѣмъ дороже стоило, при прочихъ равныхъ условіяхъ, фермерское право. Понятно, что повышеніе арендной платы, если основаніемъ его не служило увеличеніе доходности земли вслѣдствіе причинъ, которыя не зависятъ отъ воли фермера, понижало цѣну фермерскаго права и могло совершенно уничтожить его. Фермеръ, купившій доброе согласіе своего предшественника, не нашелъ бы желающихъ заплатить ему за уступку аренды, если бы извѣстно было, что лэндлордъ произвольно повышаетъ арендную плату и арендаторъ не можетъ разсчитывать, что ему удастся вернуть затраченныя деньги. Поэтому существованіе фермерскаго права предполагало умѣренную высоту арендной платы и допускало повышеніе ея только въ такихъ размѣрахъ и при такихъ условіяхъ, чтобы отъ этого не уменьшалась цѣна, за которую фермеръ могъ бы продать свой интересъ. Но земельный собственникъ могъ нанести ущербъ фермерскому интересу еще другимъ путемъ, именно отказомъ принять того фермера, который предлагаетъ наибольшую цѣну уходящему съемщику. Въ виду этого обычай допускаетъ такой отказъ только подъ тѣмъ условіемъ, чтобы лэндлордъ представилъ мотивы, на основаніи которыхъ онъ не желаетъ сдавать своей земли данному лицу. Если же собственникъ желаетъ оставить ферму за собой, то обязанъ заплатить цѣну фермерскаго права.

Нормы, составлявшія ольстерскій обычай, являются въ общей совокупности системой, регулировавшей арендныя отношенія. Одна изъ важныхъ цѣлей этой системы заключалась въ томъ, чтобы дать уходящему фермеру возможность продать улучшенія, произведенныя, но неиспользованныя имъ, и такимъ образомъ вознаградить себя за сдѣланныя затраты. Противники ольстерскаго права утверждаютъ, что оно не является вознагражденіемъ за улучшенія, потому что цѣна за согласіе фермера не зависитъ отъ улучшеній

и очень часто достигаетъ значительной высоты при отсутствіи, какихъ бы то ни было затратъ со стороны фермера. Нельзя, однако, отрицать, что при отсутствіи законодательныхъ мѣръ, ограждающихъ интересы фермера, продажа фермерскаго права представляетъ единственный способъ возмѣстить уходящему арендатору затраты, которыми онъ не успѣлъ воспользоваться; и во всѣхъ случаяхъ, когда фермеръ производилъ какія-либо улучшенія, ольстерскій обычай ограждалъ его отъ конфискаціи плодовъ его труда.

Кромѣ того, ольстерскій обычай стремился оградить фермера отъ произвольнаго изгнанія, которому подвергались съемщики въ другихъ частяхъ Ирландіи, даже при исправномъ платежѣ за аренду. Фермерское право являлось преградой для консолидаціи арендныхъ участковъ и развитія пастбищнаго хозяйства, которыя сопровождались повальными изгнаніями фермеровъ въ тѣхъ случаяхъ, когда арендаторъ не былъ огражденъ отъ изгнанія ни закономъ, ни обычаемъ. Наконецъ, ольстерскій обычай представлялъ систему регламентаціи арендной платы, произвольное повышеніе которой являлось въ рукахъ лэндлорда опаснымъ орудіемъ. Ольстерскій обычай, какъ система защиты фермерскихъ интересовъ, страдалъ, однако, существеннымъ недостаткомъ—отсутствіемъ достаточной устойчивости. Земельный собственникъ имѣлъ возможность разнообразными средствами стѣснять фермеровъ въ пользованіи ольстерскимъ правомъ и тѣмъ обезцѣнивать его. Такое вліяніе имѣли, напр., попытки лэндлордовъ ограничить цѣну «согласія».

Обнаружившіяся въ 50-хъ годахъ XIX в. стремленія земельныхъ собственниковъ ограничить ольстерскій обычай вызывали репрессивныя мѣры со стороны фермеровъ даже въ самыхъ мирныхъ графствахъ Ольстера и повели къ возникновенію ассоціацій, ставившихъ себѣ цѣлью защиту фермерскаго права и агитацію въ пользу законодательной регламентаціи арендныхъ отношеній. Лѣтомъ 1846 г. фермеры сѣверныхъ графствъ основали «ассоціацію фермерскаго права» (Tenant—right association). Почетнымъ секретаремъ этой организаціи и лидеромъ движенія въ пользу защиты фермерскихъ интересовъ былъ д-ръ Макъ-Найтъ, издававшій газету Banner of Ulster. Въ 1850 г. къ нему примкнулъ другой журналистъ, д-ръ Грэй, и затѣмъ свящ. Томъ О'Ши; они рѣшили организовать движеніе въ пользу регламентаціи аренды и созвать для этой цѣли конференцію, которая должна была объединить сѣверъ и югъ Ирландіи. Приглашенія, разосланныя за под-

письмо нѣсколькихъ лицъ, въ числѣ которыхъ былъ Дж. О'Коннель, слѣдующимъ образомъ формулировали задачи съѣзда. «Мы, нижеподписавшіеся, глубоко убѣжденные въ томъ, что для достиженія цѣлесообразнаго законодательства по арендному вопросу, существенно необходимо выработать законопроектъ, принципы и положенія котораго могли бы объединить страну и осуществленіе котораго представляло бы конечную цѣль агитаціи, почтительно приглашаемъ васъ принять участіе въ конференціи, которая состоится въ Дублинѣ» и т. д. Въ августѣ того же года открылись засѣданія конференціи, формулировавшей программу законодательныхъ мѣръ, осуществленныхъ въ главнѣйшихъ чертахъ только черезъ 30 лѣтъ. Постановленія конференціи сводились къ слѣдующему.

Арендная плата должна быть опредѣляема посредствомъ оцѣнки земли. и земельный собственникъ лишенъ права повышать плату по своему произволу. Фермеръ владѣетъ арендным участкомъ, пока вноситъ арендную плату, опредѣленную оцѣнкой; если же пожелаетъ отказаться отъ фермы или не будетъ въ состояніи платить за нее, то ему должно быть предоставлено право продать свое согласіе по наивысшей цѣнѣ, какую ему удастся получить на рынкѣ. Улучшенія, произведенныя или купленныя фермеромъ, составляютъ его собственность. Эта программа формулировала знаменитые 3 F's: Fair rent, Fixity of tenure, Free Sale, т. е. «справедливая плата за аренду земли, обезпеченное владѣніе, свободная продажа». Не трудно видѣть, что источникомъ ея служили правила, выработанныя практикой ольстерскаго обычая. Лигѣ удалось провести на выборахъ 1852 г. до 50 депутатовъ, высказавшихся въ пользу фермерскаго права, и въ теченіе нѣкотораго времени эта группа играла видную роль въ парламентѣ, но затѣмъ, вслѣдствіе личныхъ разногласій ея членовъ и другихъ причинъ она потеряла значеніе въ качествѣ парламентской партіи.

Дѣятельность фермерской лиги указываетъ, что регламентація аренды путемъ закона явилась въ Ирландіи отвѣтомъ на практическія требованія фермерскаго класса, опиравшагося въ своихъ стремленіяхъ на указанія опыта. Тѣсная связь ирландскаго законодательства объ арендѣ съ жизнью обнаруживается при сближеніи программы фермерской лиги съ тѣми нормами, которыя были выработаны обычаемъ въ ольстерскихъ графствахъ. Несмотря на указанные выше недостатки, этотъ обычай отвѣчалъ нѣкоторымъ на-

стоятельнымъ потребностямъ жизни и заключалъ въ себѣ элементы, которые въ переработанномъ и усовершенствованномъ видѣ должны были сдѣлаться основой новѣйшаго законодательства. Первая попытка провести законъ для регулированія арендныхъ отношеній въ Ирландіи была сдѣлана Шэрманомъ Кроуфордомъ въ 1835 г. Билль, внесенный имъ вмѣстѣ съ Макъ-Кансомъ, послужилъ образцомъ для цѣлаго ряда предложеній по тому же вопросу и отчасти для закона, принятаго въ 1860 г. Поэтому проектъ Шэрмана Кроуфорда заслуживаетъ быть изложеннымъ съ нѣкоторыми подробностями.

Особенность и вмѣстѣ съ тѣмъ крупнѣйшій недостатокъ этого билля заключался въ томъ, что онъ касался только долгосрочныхъ арендаторовъ и совершенно исключалъ всѣхъ погодныхъ съемщиковъ, составлявшихъ уже въ 30-хъ гг. значительную часть сельскаго населенія Ирландіи. За фермерами, на которыхъ предлагалось распространить новый законъ, признавалось право требовать отъ лэндлорда согласно условіямъ, предписаннымъ въ законѣ, вознагражденіе за сооруженныя ими постройки, дренажъ, удобреніе и всякія другія, имѣющія цѣну, улучшенія. Фермеръ можетъ предъявить такое требованіе при окончаніи срока договора или въ тѣхъ случаяхъ, когда лэндлордъ требуетъ повышенія арендной платы, желаетъ вступить во владѣніе фермой или, наконецъ, проситъ объ изгнаніи фермера. Фермеръ, желающій получить вознагражденіе, долженъ вручить въ теченіе извѣстнаго срока лэндлорду, его управляющему или кому-нибудь изъ членовъ ихъ семействъ, не моложе 16 лѣтъ, письменное заявленіе съ обозначеніемъ улучшеній, за которыя фермеръ требуетъ вознагражденія, и суммы, которую онъ желаетъ получить, и съ предложеніемъ передать дѣло на рѣшеніе третейскаго суда. Если лэндлордъ откажется заплатить требуемую сумму, то въ теченіе извѣстнаго срока онъ долженъ письменно заявить фермеру о своемъ желаніи передать дѣло на рѣшеніе третейскаго суда (ст. 2). Въ послѣднемъ случаѣ каждая изъ сторонъ выбираетъ по одному третейскому судьѣ, и послѣдніе избираютъ по взаимному соглашенію третьяго; затѣмъ третейскій судъ, составленный такимъ образомъ, оцѣниваетъ улучшенія, произведенныя фермеромъ, для чего можетъ пользоваться показаніями свидѣтелей подъ присягой, и опредѣляетъ, долженъ ли лэндлордъ заплатить фермеру что-нибудь и, если долженъ, то сколько. Это рѣшеніе имѣетъ законную силу и не подлежитъ обжалованью (ст. 3). Въ

случаѣ, если бы лэндлордъ отказался удовлетворить фермера, согласно заявленному имъ требованію, и затѣмъ не назначилъ бы съ своей стороны третейскаго судьи, фермеръ имѣетъ право искать требуемое имъ вознагражденіе судомъ (ст. 5). Законопроектъ устанавливалъ еще правила, съ которыми третейскіе судьи должны были сообразоваться при оцѣнкѣ улучшеній. Основаніемъ для оцѣнки служило повышеніе доходности земли, вызванное затратами фермера, а не сумма этихъ затратъ; при чемъ проектъ опредѣлялъ, какой процентъ той суммы, на которую повысилась доходность, должно было составлять вознагражденіе за улучшенія (ст. 7).

Законъ могъ примѣняться только въ тѣхъ случаяхъ, когда окончаніе срока аренды и другіе поводы къ требованію вознагражденія за произведенныя улучшенія имѣли мѣсто послѣ вступленія закона въ силу, хотя бы эти улучшенія были произведены до принятія закона. Относительно всѣхъ улучшеній, произведенныхъ послѣ принятія закона, за исключеніемъ дренажа и построекъ, безусловно необходимыхъ для жилья и хозяйственной дѣятельности, требовалось предварительное согласіе лэндлорда (ст. 8). Лэндлордъ имѣлъ право вмѣсто уплаты вознагражденья предложить фермеру возобновленіе аренднаго договора по справедливой арендной платѣ, которую вмѣстѣ съ другими условіями опредѣлялъ третейскій судъ (ст. 10).

Таковы были существенныя черты перваго билля, внесеннаго въ парламентъ съ цѣлью регулированія арендныхъ отношеній въ Ирландіи. Проектъ Шэрмана Кроуфорда касался, какъ видно изъ его содержанія, только вознагражденія за улучшенія и разрѣшалъ этотъ вопросъ въ очень скромной формѣ. Нѣтъ никакого сомнѣнія, что такая мѣра не имѣла бы никакого практическаго значенія. Она ускорила бы только распространеніе погодной съемки безъ письменнаго условія, потому что лэндлорды, и безъ того предпочитавшіе эту форму аренды, получили бы еще лишнее основаніе стремиться къ уничтоженію арендныхъ договоровъ, при существованіи которыхъ только и могъ примѣняться законъ, предложенный Шэрманомъ Кроуфордомъ. Кромѣ того, требованіе предварительнаго согласія лэндлорда для производства всѣхъ улучшеній, кромѣ дренажа и сооруженья безусловно необходимыхъ построекъ, служило преградой для производства улучшеній въ огромномъ большинствѣ случаевъ. Законъ могъ бы получить примѣненіе только относительно улучшеній, произведенныхъ до его принятія, и, кромѣ того, относительно дре-

нажа и минимальныхъ затратъ на постройки. Если имѣть въ виду, что и въ этихъ случаяхъ могли бы разсчитывать на вознагражденіе только арендаторы съ письменными договорами, то значеніе билля, какъ законодательной мѣры, сводится почти къ нулю.

Предложеніе Шэрмана Кроуфорда, несмотря на недостатки билля, тѣмъ не менѣе было важно съ принципіальной точки зрѣнія, какъ первый шагъ въ этомъ направленіи. Пренія, вызванныя этимъ биллемъ, показали, что самый принципъ законодательнаго вмѣшательства въ отношенія между лэндлордомъ и арендаторомъ встрѣчалъ возраженія и что въ борьбѣ съ оппозиціей, основывавшейся на ученіи о свободѣ договора, даже такія неудовлетворительныя въ практическомъ отношеніи мѣры, какъ изложенный проектъ, имѣли важное значеніе. Защитники регламентаціи ссылались въ своихъ доводахъ на ольстерское право, какъ на опытъ практическаго осуществленія тѣхъ началъ, въ пользу которыхъ они выступали. Билль былъ внесенъ, но достигъ только перваго чтенія. Въ 1836 г. Шэрманъ Кроуфордъ снова внесъ билль о вознагражденіи фермеровъ за произведенныя улучшенія, построенный въ общемъ на такихъ же началахъ, какъ законопроектъ 1835 г., но съ двумя нововведеніями. Первое заключалось въ томъ, что дѣйствіе закона распространялось на всѣ категоріи фермеровъ, включая погодныхъ и вообще всѣхъ съемщиковъ, не имѣющихъ письменнаго договора (ст. 12). Во-вторыхъ, въ билль 1836 г. была введена новая статья (19-я), которая представляла важную уступку интересамъ земельныхъ собственниковъ. Дѣйствіе этой статьи выразилось бы на практикѣ въ томъ, что на всякую попытку фермера получить вознагражденіе за произведенныя улучшенія лэндлордъ отвѣчалъ бы искомъ объ убыткахъ, нанесенныхъ ему дурнымъ хозяйствомъ арендатора. Билль встрѣтилъ очень сильную оппозицію со стороны принципіальныхъ противниковъ вмѣшательства въ отношенія лэндлорда и фермера и подвергся той же судьбѣ, которая постигла первую мѣру, предложенную Шэрманомъ Кроуфордомъ.

Послѣ перерыва въ нѣсколько лѣтъ Шэрманъ Кроуфордъ внесъ въ 1843 г. новый билль о вознагражденіи фермеровъ за улучшенія, представляющій значительный шагъ впередъ, именно въ томъ отношеніи, что присужденіе вознагражденія не обусловлено предварительнымъ согласіемъ лэндлорда на производство меліоративныхъ работъ. Такое согласіе требуется только въ тѣхъ случаяхъ, когда земля сдана была на одинъ посѣвъ (ст. 16).

Билли Шэрмана Кроуфорда выдвинули слѣдующія начала: во-1-хъ, что право на вознагражденіе должно быть присвоено всѣмъ категоріямъ фермеровъ; во-2-хъ, что это право, по крайней мѣрѣ относительно обширной категоріи временныхъ улучшеній, не должно быть поставлено въ зависимость отъ предварительнаго согласія лэндлорда; въ-3-хъ, что фермеръ имѣетъ право требовать вознагражденія за улучшенія, произведенныя до принятія закона. Отличительная черта всѣхъ этихъ предложеній заключалась въ томъ, что вознагражденіе могло быть присуждено только въ томъ случаѣ, если улучшенія, произведенныя фермеромъ, увеличили доходность земли, опредѣляемую арендной платой, за которую ферма можетъ быть сдана при данныхъ условіяхъ; кромѣ того, лэндлорду предоставлено право выбора между уплатой вознагражденія и сдачей земли на такой срокъ и за такую плату, при которой фермеръ, по мнѣнію суда, можетъ вознаградить себя за произведенныя затраты.

На такихъ же основаніяхъ былъ построенъ билль, внесенный Шэрманомъ Кроуфордомъ въ 1815 г.

Затѣмъ въ періодъ между 1847 и 1852 гг., Шэрманъ Кроуфордъ вноситъ 4 билля, представляющіе рядъ попытокъ узаконить и регламентировать ольстерскій обычай. Законопроектъ 1847 года предлагалъ, чтобы фермеръ имѣлъ право въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ существуетъ этотъ обычай, требовать вмѣсто оцѣнки улучшеній опредѣленія цѣны его фермерскаго права и уплаты ему соотвѣтствующей суммы въ видѣ вознагражденія; но такое требованіе могло быть удовлетворено только въ двухъ случаяхъ: 1) если лэндлордъ не разрѣшалъ фермеру продать свое право; 2) если фермеръ платилъ за землю такую цѣну, которая превышала не менѣе чѣмъ на $^1/_{10}$ оцѣнку, произведенную для цѣлей законодательства о бѣдныхъ (ст. 12). На тѣхъ же принципахъ были основаны и остальныя предложенія Шэрмана Кроуфорда.

Прежде чѣмъ перейти къ обзору другихъ предложеній, касавшихся вопроса о фермерскихъ улучшеніяхъ, нужно замѣтить, что въ перечисленныхъ выше 8 законопроектахъ, связанныхъ съ именемъ одного лица, заключался зародышъ законодательной регламентаціи арендной платы. Въ биллѣхъ первой группы это проявлялось въ томъ, что въ случаѣ желанія лэндлорда продлить аренду вмѣсто того, чтобы платить фермеру за улучшенія, арендная плата на новый срокъ должна опредѣляться третейскимъ судомъ. Билль о фер-

мерскомъ правѣ, внесенный въ 1847 г., былъ направленъ между прочимъ къ тому, чтобы косвенно вліять на высоту арендной цѣны.

Движеніе въ парламентѣ и въ странѣ въ пользу принятія законодательныхъ мѣръ для защиты интересовъ фермера относительно улучшеній вызвало также рядъ предложеній со стороны правительства.

Въ 1845 г. лордъ Стэнли предложилъ въ верхней палатѣ отъ имени министерства билль, предоставлявшій фермеру право на вознагражденіе за улучшенія, произведенныя имъ съ согласія особаго комиссара. Въ 1846 г. лордъ Линкольнъ внесъ билль, предоставлявшій фермерамъ право требовать вознагражденія даже за такія улучшенія, которыя были произведены безъ предварительнаго согласія лэндлорда, но подъ условіемъ, чтобы проектъ и смѣта работъ, предпринятыхъ фермеромъ, были предварительно одобрены и утверждены третейскимъ судомъ. Эта система послужила также основаніемъ для билля, внесеннаго Соммервиллемъ въ 1848 г. Законопроектъ относился главнѣйшимъ образомъ къ фермерамъ, арендовавшимъ по договору или платившимъ больше 10 ф., если они арендовали погодно; съемщики, не имѣвшіе договора и платившіе меньше этой суммы, не были совершенно лишены права на вознагражденіе, но размѣры послѣдняго не могли превышать 3-лѣтней арендной платы; при чемъ для сооруженія строеній требовалось предварительное согласіе лэндлорда (ст. 22).

Отличительная черта министерскихъ биллей, перечисленныхъ выше, заключается въ томъ, что они не даютъ фермеру права на вознагражденіе за улучшенія, произведенныя имъ до принятія закона. Единственное исключеніе изъ биллей, внесенныхъ правительствомъ въ періодъ, предшествовавшій 1860 г., представляетъ въ этомъ отношеніи законопроектъ, предложенный Нэпиромъ въ качествѣ генерала-атторнэя Ирландіи, 22 ноября 1852 г. Ст. 26 этого проекта прямо признавала за фермеромъ право на вознагражденіе за улучшенія, произведенныя имъ до принятія закона. Если принять во вниманіе, что этотъ билль предоставлялъ также фермеру право производить улучшенія безъ разрѣшенія лэндлорда или комиссаровъ (ст. 8) и вознаграждалъ фермера за прекращеніе аренды (ст. 27), то нужно признать, что проектъ Нэпира представлялъ значительную уступку фермерскому классу и его представителямъ въ парламентѣ и удовлетворялъ всѣмъ требованіямъ, которыя были выдвинуты предложеніями Шэрмана Кроуфорда и его сторонниковъ.

Билль былъ разсмотрѣнъ особымъ комитетомъ и въ существенныхъ пунктахъ одобренъ. Важнѣйшія положенія проекта остались въ первоначальномъ видѣ послѣ обсужденія по статьямъ, и билль, пройдя черезъ нижнюю палату, былъ принятъ во второмъ чтеніи въ палатѣ лордовъ, но не дошелъ до третьяго чтенія, а въ 1854 г. былъ отвергнутъ.

Между внесеніемъ перваго билля Шэрмана Кроуфорда и принятіемъ въ 1860 г. перваго закона по вопросу о фермерскихъ улучшеніяхъ прошло двадцать пять лѣтъ, въ теченіе которыхъ необходимость государственнаго вмѣшательства для обезпеченія за арендаторомъ результатовъ его труда получила общее признаніе. Уже въ 1843 г., когда Шэрманъ Кроуфордъ въ третій разъ выступилъ передъ парламентомъ съ проектомъ закона о вознагражденіи за улучшенія, принципъ внесеннаго имъ билля не возбуждалъ тѣхъ возраженій, которыя дѣлались въ 1835 г. Робертъ Пиль, не высказываясь въ пользу билля, какъ практической мѣры, въ то же время призналъ важность возбуждаемаго вопроса и заявилъ, что правительство намѣрено обратить на этотъ предметъ самое серьезное вниманіе. Другіе ораторы отнеслись вообще сочувственно къ законопроекту, и О'Коннель могъ заявить въ своей рѣчи, что пренія носили характеръ весьма благопріятный для Ирландіи, и что онъ доволенъ ихъ тономъ. Это представляло уже значительный прогрессъ сравнительно съ положеніемъ дѣла 8 лѣтъ назадъ. Въ 1845 г. при обсужденіи билля, внесеннаго лордомъ Стэнли, идея вмѣшательства по вопросу о фермерскихъ улучшеніяхъ встрѣтила значительную поддержку даже въ верхней палатѣ. Противъ министерскаго законопроекта высказались совершенно опредѣленно только два члена, лордъ Россе и лордъ Портманъ, но и они признали, что принципъ, лежащій въ основѣ билля, можетъ быть съ пользой примѣненъ на практикѣ, хотя съ извѣстными ограниченіями. Соммервилль имѣлъ полное основаніе заявить въ 1848 г., что онъ не считаетъ нужнымъ защищать передъ парламентомъ принципъ, положенный въ основу выработаннаго имъ билля, потому что мнѣніе большинства какъ въ палатѣ, такъ и въ странѣ въ этомъ отношеніи вполнѣ установилось.

Но если вопросъ о принципѣ былъ рѣшенъ, то практическое осуществленіе его вызывало серьезныя разногласія. Мнѣнія раздѣлялись преимущественно по двумъ пунктамъ: первый изъ нихъ касался вознагражденія за улучшенія, произведенныя до принятія закона, второй—права арендатора производить улучшенія вопреки

волѣ лэндлорда и получать вознагражденіе за такія затраты. Фермеры и ихъ сторонники въ парламентѣ настаивали на томъ, чтобы фермеру было предоставлено право требовать вознагражденія за прошлыя улучшенія безъ ограниченія времени и производить новыя улучшенія безъ предварительнаго согласія собственника. Къ тому же мнѣнію склонились постепенно и представители министерства, на сторонѣ которыхъ оказалось большинство въ нижней палатѣ; но партія лэндлордовъ въ верхней палатѣ была рѣшительно противъ такого рѣшенія вопроса и въ 1854 г. совершенно опредѣленно высказала свое мнѣніе, отвергнувъ билль, внесенный Нэпиромъ.

Въ періодъ отъ 1852 по 1860 г. по вопросу о защитѣ фермескихъ улучшеній не было выдвинуто новыхъ принциповъ: требованія, выдвинутыя Шэрманомъ Кроуфордомъ и получившія выраженіе въ биллѣ Нэпира, составляли почву, на которой продолжала держаться партія, поддерживавшая фермеровъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ, однако, все болѣе и болѣе выдвигался вопросъ объ узаконеніи фермерскаго права, съ которымъ неразрывно связаны регламентація арендной платы и право фермера владѣть землей, пока онъ платитъ за аренду. Въ 1852 г., когда выяснилось, что предложеніе Нэпира не можетъ сдѣлаться закономъ, Ши и Гренвилль внесли билль, въ которомъ предлагали, между прочимъ, узаконить ольстерскій обычай. Этотъ билль подвергся обсужденію конференціи, собравшейся въ октябрѣ 1853 г. въ Дублинѣ, и въ нѣсколько измѣненномъ видѣ былъ снова внесенъ въ парламентъ. Одно изъ измѣненій, сдѣланныхъ въ этомъ проектѣ, имѣло очень важное практическое значеніе: ст. 11 билля 1853 г., извѣстная подъ именемъ статьи О'Коннеля, устанавливала презумпцію въ пользу того, что улучшенія произведены фермеромъ, и возлагала доказательство противнаго на лэндлорда. Это нововведеніе встрѣчается затѣмъ въ другихъ законопроектахъ, вносившихся сторонниками фермеровъ, между прочимъ въ проектѣ 1854 г.

Кромѣ того, оба билля, внесенные Ши (ст. 13 билля 1852 г. и ст. 17 билля 1853 г.), предоставляли фермерамъ, не производившимъ улучшеній до принятія закона, право владѣть землей въ теченіе извѣстнаго періода времени независимо отъ воли собственника, но подъ условіемъ исправнаго платежа за аренду. Цѣль этого постановленія заключалась въ томъ, чтобы дать возможность такимъ фермерамъ произвести улучшенія и получить право воспользоваться

закономъ. Но принципіальное значеніе этихъ постановленій было еще важнѣе, потому что они вводили, правда, на ограниченный періодъ времени, обезпеченность владѣнія, fixity of tenure.

Въ послѣдующіе годы было внесено нѣсколько биллей по вопросу о вознагражденіи фермера за улучшенія, а въ 1860 г. былъ, наконецъ, изданъ первый законъ по этому предмету. Это т. н. законъ объ улучшеніи земельной собственности въ Ирландіи «The Landed Property (Ireland) Improvement Act, 1860». Третій раздѣлъ этого законодательнаго акта (ст. 33 – 52) регулируетъ вопросъ о фермерскихъ улучшеніяхъ на слѣдующихъ основаніяхъ. Законоположенія, входящія въ этотъ раздѣлъ, относятся только къ землѣ, сдаваемой для земледѣльческихъ цѣлей (ст. 33), и распространяются, за незначительными исключеніями, на арендаторовъ всѣхъ категорій. При этомъ нужно замѣтить, что фермеръ, владѣющій на основаніи письменнаго договора, не могъ воспользоваться этимъ закономъ, если договоръ вмѣнялъ ему въ обязанность произвести улучшенія, перечисленныя закономъ (ст. 34). Эти улучшенія слѣдующія: 1) дренажъ, 2) осушеніе болотъ или обработка и огораживаніе пустошей, 3) проведеніе дорогъ на фермѣ, 4) ирригація, 5) защита земли плотинами отъ внутреннихъ водъ, 6) сооруженіе или расширеніе построекъ, соотвѣтствующихъ условіямъ фермы, и 7) ремонтъ и передѣлка перечисленныхъ улучшеній (ст. 37). Фермеръ, желающій выполнить эти работы, можетъ сдѣлать это на основаніи соглашенія съ лэндлордомъ или, при отсутствіи такого соглашенія, слѣдующимъ образомъ. Онъ обязанъ письменно сообщить лэндлорду проектъ задуманныхъ имъ улучшеній, предполагаемые способы выполненія ихъ, смѣту и время, которое потребуется для окончанія предлагаемыхъ работъ; при чемъ онѣ не могутъ быть начаты ранѣе 3 мѣсяцевъ послѣ подачи заявленія и должны быть закончены не позже 2-хъ лѣтъ послѣ начатія ихъ (ст. 38). Собственникъ имѣетъ право произвести улучшенія, предложенныя фермеромъ, на свой счетъ и по выполненіи ихъ прибавить къ арендной платѣ 5% на затраченный капиталъ (ст. 39), или же онъ можетъ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ послѣ подачи ему заявленія сообщить фермеру, что онъ не разрѣшаетъ ему произвести проектируемыя работы (ст. 40). Отказъ лэндлорда лишаетъ арендатора право произвести улучшенія, о которыхъ онъ сообщалъ въ своемъ заявленіи. Если же лэндлордъ не выразитъ своего несогласія, то фермеръ можетъ приступить къ работѣ и получаетъ право на

вознагражденіе за свои затраты, въ формѣ ежегоднаго платежа, налагаемаго на имѣніе (ст. 36 и 49).

Законъ 1860 г. потерпѣлъ на практикѣ полнѣйшую неудачу. На вопросъ о результатахъ этой мѣры Лонгфильдъ въ своемъ показаніи передъ особымъ комитетомъ палаты въ 1865 г. высказалъ убѣжденіе, что статьи о фермерскихъ улучшеніяхъ остались мертвой буквой; и это безспорный фактъ, подтвержденный цѣлымъ рядомъ свидѣтельствъ и отчетами, представленными парламенту. Первые два отчета, опубликованные 18 февраля 1862 г. и 23 апрѣля 1863 г., показываютъ, что ни въ одномъ графствѣ не было со времени принятія закона 1860 г. ни одного случая примѣненія той части его, которая относится къ фермерскимъ улучшеніямъ. Отчетъ отъ 3 мая 1864 г. отмѣчаетъ 5 случаевъ примѣненія закона; отчетъ отъ 28 апрѣля 1865 г.—1 случай. Такимъ образомъ, въ теченіе первыхъ 5 лѣтъ послѣ принятія закона 1860 г. было только 6 случаевъ примѣненія статей объ улучшеніяхъ.

Полная неудача этой мѣры послужила уже въ 1863 г. поводомъ къ предложенію Магира о назначеніи комиссіи для изслѣдованія земельныхъ отношеній въ Ирландіи и указанія законодательныхъ мѣръ, которыя необходимо принять, чтобы упорядочить отношенія между лэндлордомъ и фермеромъ. Но это предложеніе не было принято палатой, которая, однако, черезъ два года оказалась вынужденной назначить особый комитетъ для изслѣдованія причинъ неудачи, постигшей законъ 1860 г.

Причины, по которымъ законъ 1860 г. не примѣнялся на практикѣ, заключались, по мнѣнію свидѣтелей, дававшихъ показанія передъ комитетомъ 1865 г., въ различныхъ условіяхъ. Всѣ согласны были въ томъ, что нужно выдавать вознагражденіе въ формѣ суммы, представляющей неиспользованную цѣну улучшеній, а не въ видѣ права на ежегодный платежъ, и что необходимо продлить періодъ погашенія улучшеній. Но по вопросу о предварительномъ согласіи лэндлорда мнѣнія раздѣлились: одни высказались противъ предоставленія лэндлорду права налагать свое veto на фермерскія улучшенія; другіе же поддерживали основной принципъ закона 1860 г., и мнѣніе ихъ получило выраженіе въ отчетѣ, который составленъ былъ комитетомъ.

Законъ 1860 г. былъ шагомъ назадъ въ развитіи вопроса о регулированіи арендныхъ отношеній. Онъ не предоставлялъ фермеру никакихъ правъ на улучшенія, произведенныя до 1860 г., между

тѣмъ билль, внесенный въ 1852 г. Нэпиромъ и принятый нижней палатой, содержалъ уже «ретроспективную статью». Но и относительно будущихъ улучшеній новый законъ не обезпечивалъ фермера, потому что во всѣхъ случаяхъ обусловливалъ его право согласіемъ лэндлорда, который, конечно, не былъ склоненъ добровольно подвергать себя требованію о вознагражденіи. Безусловно необходимыя затраты на постройку жилищъ и службъ и сооруженіе изгородей фермеръ вынужденъ былъ производить для того, чтобы вести хозяйство, и земельный собственникъ былъ увѣренъ, что эти улучшенія будутъ произведены безъ всякой защиты закона. Поэтому прямой расчетъ долженъ былъ побуждать лэндлорда не связывать себя никакими обязательствами относительно улучшеній этой категоріи; между тѣмъ, на безусловно необходимыя улучшенія затрачивалось ирландскими фермерами громадное количество труда, и относительно именно этихъ затратъ законъ 1860 г. и остался мертвой буквой.

Къ этому времени выяснилось совершенно опредѣленно два направленія въ вопросѣ о вмѣшательствѣ законодательства въ арендныя отношенія. Одно изъ нихъ исходило изъ понятія о свободѣ распоряженія землей, какъ правѣ, неразрывно связанномъ съ земельной собственностью. Съ этой точки зрѣнія вмѣшательство допускалось только по вопросу объ улучшеніяхъ и исключительно на почвѣ выраженнаго или предполагаемаго договора между арендаторомъ и собственникомъ: крайній предѣлъ уступокъ заключался въ томъ, что фермеръ, на заявленіе котораго о проектируемыхъ улучшеніяхъ лэндлордъ не отвѣчалъ отказомъ, могъ предпринять меліораціонныя работы подъ защитой закона, предполагавшаго молчаливое согласіе собственника.

Лица, поддерживавшія интересы фермеровъ, держались того мнѣнія, что государство должно вмѣшиваться въ арендныя отношенія законодательнымъ путемъ, исходя изъ общественнаго интереса и ограничивая частныя права во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда этого требуетъ общественный интересъ, и до такого предѣла, до котораго это требуется съ указанной точки зрѣнія. Въ этомъ смыслѣ разрѣшался и вопросъ объ улучшеніяхъ: въ интересахъ всего общества полезно, чтобы производились земельныя улучшенія. Собственникъ имѣетъ возможность производить ихъ, если желаетъ; но ему не должно принадлежать право препятствовать производству улучшеній, предпринимаемыхъ фермеромъ. Поддерживая эту точку зрѣнія, во

время обсужденія билля Ч. Фортескью въ 1866 г., знаменитый экономистъ и философъ Дж. Ст. Милль аргументировалъ слѣдующимъ образомъ. «Произвелъ ли кто-нибудь землю? сказалъ онъ. Если нѣтъ, то пріобрѣлъ ли ее кто-нибудь посредствомъ дара, завѣщанія, наслѣдованія или покупки отъ того, кто произвелъ ее? Мнѣ кажется, таковы основанія всѣхъ другихъ видовъ собственности. Но въ такомъ случаѣ, каковы же основанія права собственности на землю? Я удовлетворяюсь отвѣтомъ, который обыкновенно даютъ на этотъ вопросъ, и соглашаюсь съ этимъ мнѣніемъ. Хотя ни одинъ человѣкъ не произвелъ земли, но люди своимъ трудомъ создали ея цѣнныя качества; они разработали ее, когда она была въ непроизводительномъ состояніи, сдѣлали ее полезной человѣку и такимъ образомъ пріобрѣли на землю такое же справедливое право, какое имѣютъ люди на вещи, произведенныя ими. Очень хорошо. Я ничего не имѣю возразить противъ этого. Но почему, спрашиваю я, право, пріобрѣтенное улучшеніемъ земли, навсегда должно принадлежать тому, кто въ первый разъ ее улучшилъ? Развѣ тотъ, кто производитъ новыя улучшенія, которыхъ требуетъ земля, не пріобрѣтаетъ права однороднаго съ тѣмъ правомъ, которое пріобрѣлъ человѣкъ, произведшій первыя улучшенія? Разумѣется, я не хочу сказать, что когда одинъ человѣкъ пріобрѣлъ право на землю, улучшивъ ее, другой, произведя новыя улучшенія, можетъ лишить перваго собственника его права. Но я не допускаю также, чтобы человѣкъ, разъ улучшившій землю, пріобрѣталъ благодаря этому неоспоримое право препятствовать на вѣчныя времена кому бы то ни было другому производить улучшенія; или чтобы онъ могъ пользоваться безъ затраты труда тѣми улучшеніями, которыя произведены другимъ человѣкомъ».

Вопреки мнѣнію особаго комитета 1865 г. статья о согласіи лэндлорда была главной причиной неудачи закона 1860 г. Поэтому вопросъ объ измѣненіи этой статьи былъ снова выдвинутъ, и въ промежутокъ между 1865 и 1870 г. были сдѣланы новыя попытки разрѣшить его. 2 іюля 1863 г. Лонгфильдъ внесъ билль, предлагавшій, между прочимъ, чтобы фермеръ имѣлъ право производить улучшенія безъ предварительнаго согласія лэндлорда въ тѣхъ случаяхъ, когда цѣна улучшенія не превышаетъ 100 ф. ст. 30 апрѣля 1866 г. Фортескью внесъ билль, который долженъ былъ измѣнить законъ 1860 г. Предварительное заявленіе фермера лэндлорду о проектируемыхъ улучшеніяхъ, является, по мнѣнію Фортескью, «пригла-

шеніемъ лэндлорда наложить свое veto»; поэтому онъ предложилъ, чтобы фермеру предоставлено было право производить улучшенія подъ защитой закона, не испрашивая на это разрѣшенія лэндлорда, если не существуетъ письменнаго договора въ противномъ смыслѣ. Этотъ билль не встрѣтилъ сочувствія со стороны фермеровъ, возражавшихъ, что замѣчаніе Фортескью относительно ст. 40 закона 1860 г. вполнѣ приложимо и къ его проекту: если требованіе предварительнаго согласія являлось приглашеніемъ лэндлорду запретить улучшенія, то предоставленіе лэндлорду права заранѣе выражать свое несогласіе въ формѣ письменнаго договора явится приглашеніемъ заключать подобные договоры. 18 февраля 1867 г. тори внесли билль, составленный по образцу проекта, выработаннаго лордомъ Стэнли въ 1845 г. Цѣль этого предложенія также заключалась въ томъ, чтобы измѣнить ст. 40 закона 1860 г.: предлагалось, чтобы въ случаѣ несогласія лэндлорда фермеръ имѣлъ право обратиться къ «комиссару по производству улучшеній» и съ его разрѣшенія могъ выполнить задуманныя работы. Въ 1845 г. такое предложеніе имѣло шансы на успѣхъ, но въ 1867 г. вопросъ былъ поставленъ болѣе рѣшительно. Фермеры въ принципѣ возражали противъ предварительнаго согласія, отъ кого бы оно ни зависѣло. Билль не встрѣтилъ сочувствія и былъ оставленъ. Наконецъ, 3-го апрѣля того же года былъ снова выдвинутъ билль Нэпира, но съ 1852 г. вопросъ настолько подвинулся, что требовались болѣе широкія мѣры для его рѣшенія.

Въ 1870 г. былъ изданъ первый законодательный актъ, стремившійся регламентировать арендныя отношенія согласно принципамъ, намѣченнымъ биллями Шэрмона Кроуфорда, Ши, Магира и ихъ сторонниковъ. Точка зрѣнія, изъ которой исходило правительство, выработавшее эту мѣру, представляла отреченіе отъ началъ, положенныхъ въ основаніе закона 1860 г., и въ этомъ фактѣ заключается значеніе, которое имѣетъ 1870 годъ въ развитіи аренднаго законодательства въ Ирландіи.

Рѣчь, произнесенная Гладстономъ при внесеніи земельнаго билля, разъясняетъ тѣ общія идеи, съ которыми связанъ былъ новый законъ. «Никто больше насъ, сказалъ Гладстонъ, не цѣнитъ свободу договора; она лежитъ въ основѣ всякаго здороваго общественнаго порядка. Но даже при такомъ порядкѣ, который мы признаемъ здоровымъ, невозможно допустить абсолютной свободы договора. Англійское законодательство полно примѣрами вмѣшательства въ

эту область, и въ послѣднее время парламентъ обнаружилъ очень опредѣленное стремленіе увеличить число такихъ примѣровъ. Вы не позволяете человѣку, имѣющему фабрику, и лицамъ, которыхъ онъ нанимаетъ для работы, заключать между собою договоръ на условіяхъ, запрещенныхъ вами, хотя бы эти условія и соотвѣтствовали ихъ желаніямъ; вы не позволите также судовладѣльцу перевозить эмигрантовъ черезъ моря на такихъ условіяхъ, на которыхъ онъ хочетъ перевозить ихъ и на которыхъ они согласны отправиться съ нимъ. Въ этихъ случаяхъ вмѣшательство оправдывается; но гораздо серьезнѣе основанія для вмѣшательство въ Ирландіи, потому что въ сущности договоры, номинально свободные, въ дѣйствительности не свободны при тѣхъ особенныхъ условіяхъ жизни, которыя представляетъ эта страна. Даже въ тѣхъ случаяхъ, когда законъ предоставилъ ирландцу свободу, обстоятельства лишили его свободы, и на этомъ основаніи мы считаемъ своимъ долгомъ и признаемъ необходимымъ вмѣшаться въ строго и разумно опредѣленныхъ границахъ для прекращенія этого зла».

Законъ 1870 г., представляя нѣкоторыя важныя преимущества сравнительно съ предшествовавшимъ законодательствомъ, отличался вмѣстѣ съ тѣмъ такими серьезными недостатками, которые должны были свести его практическое значеніе къ очень ограниченнымъ результатамъ.

Существеннымъ нововведеніемъ являлось узаконеніе ольстерскаго права и аналогичныхъ обычаевъ, существованіе которыхъ будетъ констатировано въ мѣстностяхъ, лежащихъ внѣ Ольстера (ст.ст. 1 и 2). Въ тѣхъ случаяхъ, когда фермеръ не имѣетъ основанія воспользоваться законоположеніями въ 1 и 2 ст. или не пожелаетъ воспользоваться ими, его права опредѣляются слѣдующимъ образомъ.

Если лэндлордъ отказываетъ фермеру въ возобновленіи договора, то фермеръ имѣетъ право на вознагражденіе; при чемъ, однако, законъ опредѣляетъ высшій предѣлъ послѣдняго (ст. 3). Изъ вознагражденія, присужденнаго судомъ этимъ порядкомъ, вычитаются: сумма долга, числящагося за фермеромъ по арендной платѣ, возмѣщеніе за убытки, вызванные несоблюденіемъ прямо выраженнаго или подразумѣваемаго условія или соглашенія, и, наконецъ, недоимки по взносу налоговъ, падающихъ на арендатора. Фермеръ, который послѣ принятія закона дробилъ арендный участокъ или передавалъ его цѣликомъ или частями безъ письменнаго

согласія лэндлорда, или который послѣ полученія отъ лэндлорда или его управляющаго письменнаго запрещенія сдавать клочки земли рабочимъ, тѣмъ не менѣе сдавалъ землю въ этой формѣ, не имѣетъ права на полученіе вознагражденія на основаніи этой статьи (п. 2); этого права лишены также фермеры, арендующіе по договору, заключенному послѣ принятія закона на срокъ не менѣе 31 года (п. 3). Погодные арендаторы, фермы которыхъ оцѣнены для цѣлей обложенія не свыше 100 ф. годовой доходности, могутъ воспользоваться ст. 3 и въ томъ случаѣ, если они уже владѣли землей во время принятія закона, но при болѣе высокой оцѣнкѣ вознагражденіе можетъ быть присуждено только въ томъ случаѣ, если земля была сдана послѣ 1 августа 1870 г.; и это правило съ указанными ограниченіями одинаково относится какъ къ погоднымъ арендаторомъ, такъ и къ тѣмъ, которые арендуютъ на основаніи письменнаго договора на года.

Въ теченіе 20 лѣтъ, считая съ 1 января 1871 г., всякій договоръ, по которому фермеръ заранѣе отказывался бы отъ вознагражденія на основаніи ст. 3, долженъ быть признанъ недѣйствительнымъ, если годовая доходность фермы оцѣнена менѣе 50 ф. (ст. 12). Изгнаніе фермера за неплатежъ аренды лишаетъ его права требовать вознагражденія за отказъ отъ владѣнія; но суду предоставлено дѣлать нѣкоторыя исключенія изъ этого правила: если земля уже находилась во владѣніи даннаго фермера во время принятія закона и арендная плата съ тѣхъ поръ не измѣнялась, а недоимка не увеличилась въ теченіе трехъ лѣтъ, предшествовавшихъ заявленію лэндлордомъ требованія объ изгнаніи, или если арендная плата не превышаетъ 15 ф. въ годъ и судъ признаетъ, что неплатежъ вызванъ ея чрезмѣрной высотой, то фермеру, изгоняемому за недоимку, можетъ быть присуждено вознагражденіе на основаніи ст. 3 (ст. 9). Право фермера въ этомъ отношеніи подлежитъ ограниченію еще въ слѣдующихъ пунктахъ: лэндлордъ, предупредивъ фермера за 6 мѣсяцевъ, можетъ вернуть въ свое владѣніе часть аренднаго участка, не превосходящую $^1/_{25}$ ея площади, если эта земля требуется для постройки рабочихъ жилищъ, и въ такомъ случаѣ фермеръ не имѣетъ права на вознагражденіе по ст. 3 (ст. 10). Кромѣ того, изгнаніе не даетъ такого права въ тѣхъ случаяхъ, когда дѣйствіе лэндлорда вызвано тѣмъ, что фермеръ упорно пользовался въ примѣненіи къ землѣ какимъ-нибудь пріемомъ, не соотвѣтствующимъ сельскохозяйственнымъ цѣлямъ или воспрещеннымъ ему прямымъ или подразумѣвае-

мымъ соглашеніемъ съ лэндлордомъ; къ причинамъ, лишающимъ фермера вознагражденія за отказъ отъ возобновленія договора, относится также изгнаніе за недопущеніе лэндлорда къ пользованію подземными богатствами земли, для ломки камня, обзора фермы, строеній и улучшеній, охоты и рыбной ловли и т. д. (ст. 14). Наконецъ, если ферма была уже сдана погодно во время принятія закона и затѣмъ передана другому лицу безъ согласія лэндлорда и послѣдній отказывается признать новое лицо фермеромъ, вознагражденіе на основаніи ст. 3 не можетъ быть присуждено въ слѣдующихъ случаяхъ: 1) если за фермеромъ числится недоимка по арендной платѣ въ такомъ размѣрѣ, который можетъ служить основаніемъ для изгнанія, 2) если въ имѣніи, въ составъ котораго входитъ ферма, передача арендныхъ участковъ новымъ фермерамъ безъ согласія лэндлорда составляетъ нарушеніе установившейся практики, и 3) если судъ найдетъ, что лэндлордъ имѣетъ серьезныя основанія не принимать новаго фермера; но эти постановленія не распространяются на передачу фермы по завѣщанію и вообще переходъ ея по наслѣдству къ ближайшимъ родственникамъ, перечисленнымъ въ законѣ (ст. 13).

Изложенныя части закона 1870 г. были первой попыткой узаконить фермерское право и установить вознагражденіе уходящаго фермера за отказъ отъ возобновленія договора. Статьи, регулирующія вознагражденіе за улучшенія, не были новостью; но законъ, проведенный Гладстономъ, былъ шагомъ впередъ сравнительно съ азкономъ 1860 г., хотя въ нѣкоторыхъ отношеніяхъ онъ былъ менѣе удовлетворителенъ, чѣмъ проектъ, внесенный Нэпиромъ въ 1852 г. Подъ «улучшеніями» законъ 1870 г. разумѣетъ: 1) всякую работу, поднимающую «арендную стоимость» (letting value) участка, на которомъ она выполнена, и подходящую для этого участка; и 2) всѣ сельскохозяйственныя работы (вспашка, удобреніе и пр.), которыя остаются неиспользованными въ моментъ прекращенія арендныхъ отношеній. На основаніи ст. 4 всякій съемщикъ арендаго участка, не имѣющій права на вознагражденіе на основаніи статей 1-й и 2-й закона 1870 г. (объ ольстерскомъ правѣ) или не воспользовавшійся этими статьями, можетъ, покидая свой участокъ, требовать отъ лэндлорда вознагражденія за всѣ улучшенія, произведенныя имъ или его предшественникомъ по праву. Подъ именемъ предшественника по праву подразумѣвается предшествовавшій фермеръ въ томъ случаѣ, если онъ получилъ отъ фермера, требующаго вознагражденія,

деньги или эквивалентъ ихъ за уступку фермеры или если послѣдняя перешла къ нынѣшнему арендатору путемъ отчужденія или на основаніи закона (ст. 11). Но въ примѣненіи этой статьи законъ проводитъ различіе между улучшеніями, произведенными до и послѣ 1 августа 1870 г. Если фермеръ уже владѣлъ землей во время принятія закона, то судъ, опредѣляя слѣдуемое ему вознагражденіе за улучшенія, произведенныя раньше указанной даты, сокращаетъ присуждаемую сумму, принимая во вниманіе слѣдующія условія: 1) время, въ теченіе котораго фермеръ пользовался произведенными имъ улучшеніями; 2) арендную плату, за которую земля была сдана фермеру, и 3) всякія выгоды, которыми фермеръ воспользовался со стороны лэндлорда по отношенію къ улучшеніямъ указанной категоріи (помощь лэндлорда матеріаломъ, деньгами, пониженіемъ арендной платы и т. п.).

Изъ этого общаго положенія о вознагражденіи за улучшенія законъ дѣлаетъ затѣмъ рядъ изъятій. Прежде всего нужно замѣтить, что законъ признаетъ «улучшеніями», только такія работы, выполненіе которыхъ увеличиваетъ цѣну земли, какъ арендной статьи, и которыя будутъ признаны «подходящими для аренднаго участка» (ст. 70). Такъ, напр., сооруженіе большого дома на маленькомъ участкѣ или увеличеніе службъ сверхъ надобности и т. п. могутъ быть признаны судомъ улучшеніями, не подходящими для даннаго аренднаго участка. Кромѣ того, законъ установилъ слѣдующія ограниченія изложеннаго выше положенія. Фермеръ не имѣетъ права на улучшенія, произведенныя до принятія закона, если послѣ того, какъ они произведены, прошло до заявленія требованія о вознагражденіи 20 лѣтъ. Это правило не касается прочныхъ построекъ и обработки непроизводительныхъ земель (ст. 4 п. а). Въ теченіе 2 лѣтъ послѣ принятія закона или до истеченія аренднаго договора, заключеннаго до принятія закона, лэндлордъ можетъ письменно запрещать фермеру производство улучшеній, которыя онъ считаетъ невыгодными, и, если судъ найдетъ, что эти улучшенія могли уменьшить общую цѣну имѣнія, фермеръ лишается права за вознагражденіе (п. в.); онъ лишается также этого права относительно всякаго улучшенія, произведеннаго до или послѣ принятія закона въ исполненіе спеціальнаго на этотъ предметъ договора (п. с.) или вопреки письменному договору о томъ, чтобы это улучшеніе не было произведено (п. д), или, наконецъ,

если лэндлордъ самъ предпринялъ это улучшеніе, за исключеніемъ случаевъ, когда онъ не выполнилъ этого предпріятія (п. е).

Кромѣ этихъ ограниченій, вытекающихъ изъ правъ, предоставленныхъ лэндлорду относительно улучшеній, право фермера на вознагражденіе ограничено также цѣлымъ рядомъ постановленій, отчасти связанныхъ съ юридическимъ характеромъ аренды. Фермеръ не можетъ требовать вознагражденія за извѣстное улучшеніе, если арендный договоръ, заключенный письменно до принятія закона, прямо запрещаетъ это улучшеніе (ст. 4 п. 2). Если договоръ заключенъ до или послѣ принятія закона на срокъ не менѣе 31 года *), то фермеръ можетъ получить вознагражденіе только въ томъ случаѣ, если договоръ прямо предоставляетъ ему это право; но это правило не распространяется на прочныя постройки, обработку непроизводительныхъ земель, а также распашку и удобреніе земли, если въ двухъ послѣднихъ случаяхъ фермеръ не использовалъ улучшеній (п. 3). Фермеръ, добровольно оставляющій ферму, не имѣетъ права на вознагражденіе, если судъ найдетъ, что лэндлордъ не препятствовалъ ему продать свое право на подходящихъ условіяхъ, и онъ отказался отъ этого или не воспользовался этимъ разрѣшеніемъ (п. 4).

Къ сказанному нужно прибавить еще слѣдующее. Фермеръ, участокъ котораго оцѣненъ менѣе 50 ф. годовой доходности, не можетъ заключить договора, который лишалъ бы его права требовать вознагражденіе за улучшенія (ст. 12). Изъ этого слѣдуетъ, что фермеры, участки которыхъ были оцѣнены выше указанной суммы, могли заключать подобные договоры. Изложенныя изъятія, какъ будетъ показано ниже, значительно ограничивали сферу примѣненія законоположеній 1870 года о вознагражденіи за улучшенія; тѣмъ не менѣе принципы, признанные этимъ закономъ, составляли важную уступку фермерскому классу. Прежде всего законъ не требовалъ предварительнаго согласія лэндлорда на производство улучшеній и даже не предписывалъ фермеру заявлять собственнику о своихъ меліораціонныхъ работахъ; затѣмъ было признано право арендатора, хотя и въ предѣлахъ извѣстнаго срока, на улучшенія, произведенныя имъ до принятія закона; наконецъ, съ извѣстными, правда, весьма существенными ограниченіями, устанавливалась относительно улуч-

*) Сюда относятся также нѣкоторые другіе виды долгосрочныхъ договоровъ.

шеній презумпція въ пользу фермера: до тѣхъ поръ, пока не будетъ доказано противное, улучшенія признаются продуктомъ его труда. Такимъ образомъ, въ принципѣ законъ 1870 года установилъ положеніе, что съемщикъ, покидая ферму, имѣетъ право на вознагражденіе за всѣ улучшенія, относительно которыхъ лэндлордъ не докажетъ, что они произведены имъ, собственникомъ земли. Хотя на практикѣ этотъ принципъ получилъ очень ограниченное примѣненіе, но признаніе его въ законѣ 1870 года имѣетъ уже само по себѣ крупное значеніе.

Законъ 1870 г. установилъ еще одинъ видъ вознагражденія фермера. Если фермеръ, уплатившій своему предшественнику за его «согласіе», не требовалъ вознагражденія на основаніи ольстерскаго обычая или за отказъ отъ возобновленія договора и если лэндлордъ не предоставлялъ ему продать свое право, судъ могъ присудить фермеру въ возмѣщеніе произведенной имъ уплаты такую сумму, какую сочтетъ справедливой по условіямъ даннаго случая (ст. 7). Ст. 8 сохраняетъ за фермеромъ право на посѣвы, остающіеся на корню, когда онъ оставляетъ ферму, но лишь въ томъ случаѣ, если не существуетъ договора въ противномъ смыслѣ.

Слѣдуетъ еще замѣтить, что законъ не установилъ никакой скалы вознагражденія за улучшенія, произведенныя фермеромъ, и предоставилъ рѣшеніе вопросовъ, касающихся исковъ этого рода, всецѣло компетенціи суда. Не связывая дѣйствій послѣдняго въ этомъ отношеніи, законодатель видѣлъ гарантію интересовъ спорящихъ сторонъ въ правильной организаціи судопроизводства. Примѣненіе закона 1870 г. было возложено на civil bill courts *), или, по желанію сторонъ, могло быть передано третейскому суду.

Дѣйствіе всѣхъ изложенныхъ постановленій не распространяется на пригородныя земли (т. н. townparks), участки, сданные наемнымъ рабочимъ, или для какихъ-нибудь временныхъ цѣлей, а также подъ коттэджи въ размѣрѣ не болѣе 1/4 акра (ст. 15).

Законъ 1870 г. относится только къ сельскохозяйственнымъ владѣніямъ (ст. 71, 69), не распространяясь на участки, сданные исключительно подъ пастбища, если эти участки оцѣнены въ 50 ф. ст. годовой доходности и выше (ст. 15).

Практическіе результаты изложенныхъ законоположеній выясняются изъ слѣдующей таблицы:

*) Мѣстные гражданскіе суды въ Ирландіи.

Годы:	Всего было присуждено на основаніи закона 1870 г (по всѣмъ видамъ вознагражденія) въ фун ст			Число случаевъ		Число изгнаній.	
	Общая сумма.	Вычетъ въ пользу лэндлор	Въ итогѣ въ пользу фермера.	примѣненія закона.	присужд. вознагр фермеру.	Всего	За невзносъ арендной платы
1870—71	13,664	2,207	11,457	526	415	1,016	705
1872	19,367	4,653	14,714	599	453	1,005	658
1873	19,638	3,440	16,198	726	528	1,630	1,113
1874	19,450	3,542	15,908	1,061	905	1,857	1,554
1875	21,184	3,502	17,682	929	711	1,872	1,240
1876	15,023	2,739	12,284	492	329	1,598	1,106
1877	15,401	2,321	13,080	598	234	1,577	1,150
1878	17,063	3,973	13,090	557	489	2,173	1,605
1879	12,654	2,690	9,964	409	345	3,009	2,508
1880	8,204	2,523	5,681	348	309	2,770	2,503
Итого	161,648	31,590	130,058	6,245	4,718	18,507	14,142

Въ этой таблицѣ нужно отмѣтить слѣдующіе пункты. Въ теченіе 10 лѣтъ послѣ введенія закона къ нему прибѣгли въ 6,245 случаяхъ, изъ нихъ въ 4,718 случаяхъ фермеры получили вознагражденіе или судебнымъ порядкомъ, или вслѣдствіе полюбовнаго соглашенія, состоявшагося послѣ того, какъ начато было дѣло на судѣ. 4,718 фермъ составляютъ очень незначительный процентъ общаго числа погодныхъ арендъ, существовавшихъ въ это время въ Ирландіи. Въ 1870 г. общее число погодныхъ съемщиковъ достигало 526,539; слѣдовательно, число съемщиковъ, воспользовавшихся закономъ о вознагражденіи за улучшенія и отказъ отъ возобновленія договора, составило за 10 лѣтъ только 0,8%. Кромѣ того, бросается въ глаза, что примѣненіе закона ослабѣвало съ теченіемъ времени. Если сравнить между собою періоды отъ 1870 по 1875 г. и отъ 1876 по 1880 г., то окажется, что изъ 4,718 случаевъ, въ которыхъ присуждено было фермерамъ вознагражденіе, 3,012 случаевъ, или 63% общаго числа ихъ, приходится на первый періодъ и что изъ 161,648 ф., присужденныхъ въ видѣ вознагражденія, на тотъ же періодъ приходится 93,303 ф., или 57% всей суммы. Такъ какъ сравниваемые періоды почти равны, потому что законъ вошелъ въ силу только 1-го августа 1870 г., то эту разницу можно объяснить только сокращеніемъ его примѣненія, и это объясненіе вполнѣ подтверждается цифрами, относящимися къ отдѣльнымъ годамъ; число случаевъ, въ которыхъ обращались къ закону и въ которыхъ фермерамъ было присуждено вознагражденіе, возрастаетъ до 1874 г. включительно и затѣмъ начинаетъ замѣтно падать, достигая въ 1880 г. минимума. Вмѣстѣ съ тѣмъ, нельзя не

обратить вниманія на обратное движеніе въ числахъ, показывающихъ случаи изгнанія: въ послѣднее трехлѣтіе отъ 1878 по 1880 г. это число достигаетъ высшей цифры, и если сравнить періоды, по которымъ сравнивались данныя о примѣненіи закона, то 60% всѣхъ изгнаній придется на періодъ отъ 1876 по 1880 г.

Причины, по которымъ законъ 1870 г. оказался на практикѣ мало полезной мѣрой, заключались, во-первыхъ, въ многочисленныхъ ограниченіяхъ, введенныхъ въ положенія этого закона; во-вторыхъ, въ томъ, что законъ совершенно не коснулся нѣкоторыхъ существенно важныхъ сторонъ этихъ отношеній.

Предѣлы, въ которыхъ функціонировалъ законъ 1870 г., можно намѣтить на основаніи матеріала, заключающагося въ судебныхъ рѣшеніяхъ, вызванныхъ примѣненіемъ этого законодательнаго акта. Роль суда была наиболѣе самостоятельна въ примѣненіи тѣхъ статей, которыя относились къ ольстерскому праву. Въ виду этого слѣдуетъ остановиться на этомъ вопросѣ.

Передъ судами возникъ прежде всего вопросъ о разнообразіи формъ ольстерскаго права, видоизмѣнявшагося въ зависимости отъ правилъ, существовавшихъ въ разныхъ имѣніяхъ. Суды въ своихъ рѣшеніяхъ принимали во вниманіе эти видоизмѣненія и установили, какъ общій принципъ, что фермеръ имѣетъ право искать съ лэндлорда удовлетворенія своихъ интересовъ, только сообразуясь съ правилами, установленными относительно ольстерскаго обычая въ данномъ имѣніи. Судебнымъ рѣшеніемъ, состоявшимся въ 1874 г. въ гр. Монаганъ по дѣлу Лаппина и Литля противъ Кута, было установлено, что въ тѣхъ случаяхъ, когда въ данномъ имѣніи принято, что фермеръ можетъ продавать свое право только съ согласія собственника, опредѣляющаго цѣну этого права и выбирающаго новаго фермера, уходящій съемщикъ и его правопреемникъ должны соблюдать эти правила, и если лэндлордъ возражаетъ противъ продажи фермерскаго права, или противъ цѣны его, или личности входящаго арендатора, судъ не можетъ присудить уходящему фермеру сумму, которую онъ могъ бы получить за свое право на рынкѣ. Такъ какъ Лаппинъ продалъ свое право, а Литль купилъ послѣднее, несмотря на заявленіе управляющаго имѣніемъ, ссылавшагося на упомянутыя выше правила, судъ не призналъ сдѣлки между Лаппиномъ и Литлемъ согласной съ ольстерскимъ обычаемъ и въ искѣ имъ отказалъ. Въ другомъ случаѣ по дѣлу Доннелли противъ Шильда, разбиравшемуся въ Омо въ 1875 г., судъ отказалъ

въ искѣ фермеру на томъ основаніи, что послѣдній, продавая свое право, не согласовался съ правилами имѣнія, требовавшими, чтобы лэндлордъ выразилъ свое согласіе относительно личности новаго фермера и чтобы фермеры имѣнія пользовались преимущественнымъ правомъ покупки. По дѣлу Кольбера противъ Стюарта и Аткинсона, разбиравшемуся тоже въ Омо въ 1875 г., судъ ограничилъ цѣну фермерскаго права на томъ основаніи, что по правиламъ имѣнія уходящій фермеръ не могъ требовать съ своего правопреемника болѣе 10-лѣтней арендной платы.

Признаніе судомъ всякаго правила, введеннаго лэндлордомъ, за видоизмѣненіе обычая, узаконеннаго ст. 1-й закона 1870 г., могло бы лишить эту статью всякаго практическаго значенія. Поэтому важно было точно опредѣлить, всѣ ли правила имѣнія, и если не всѣ, то какія именно, должны имѣть законную силу. Судебная практика установила по этому вопросу слѣдующія положенія. Нѣсколько рѣшеній, состоявшихся въ 1872, 1873 и слѣд. годахъ, признали, что правило имѣнія можетъ имѣть законную силу только въ томъ случаѣ, если оно существуетъ достаточно продолжительное время съ вѣдома и молчаливаго согласія фермеровъ; что правило, противъ котораго протестовали фермеры, не можетъ установить новаго обычая, и правило, введенное въ недавнее время, не измѣняетъ обычая. Въ этомъ отношеніи интересно дѣло Лограна и Смита противъ Макъ-Геуга, разбиравшееся въ 1873 г. сначала передъ судьей civil bill court, а затѣмъ въ апелляціонномъ порядкѣ въ гр. Арма. Дѣло заключалось въ слѣдующемъ. Смитъ былъ фермеромъ и продалъ свое право за 12 ф. съ акра Лограну, который получилъ согласіе лэндлорда на покупку, при чемъ ему было заявлено, что часть его земли будетъ отрѣзана сосѣднему фермеру Макъ-Кой. Когда сдѣлка состоялась, лэндлордъ заявилъ, что онъ возражаетъ противъ цѣны на томъ основаніи, что по правиламъ имѣнія уходящій фермеръ не можетъ получить за свое право болѣе 5 ф. съ акра; затѣмъ онъ потребовалъ отрѣзки 1 акра въ пользу Макъ-Коя. Логранъ возражалъ противъ требованія лэндлорда, и ему было вручено заявленіе объ отказѣ отъ аренды. На судѣ рѣшался вопросъ, существовало ли правило, на которое ссылался лэндлордъ. Фермеръ выигралъ дѣло въ обѣихъ инстанціяхъ, и рѣшеніе было мотивировано апелляціоннымъ судомъ слѣдующими соображеніями. «Единственный вопросъ, подлежащій моему разсмотрѣнію,—говоритъ судья въ мотивахъ къ

своему рѣшенію,—заключается въ томъ, существуетъ ли въ этомъ имѣніи обычай, относящійся къ данной фермѣ и заключающійся въ томъ, что цѣна ольстерскаго права не можетъ превышать 5 ф. съ акра. Рѣшая этотъ вопросъ, я не долженъ ограничиваться фактами, относящимися къ истекшему мѣсяцу или году, или даже къ истекшимъ 20 годамъ; я не могу считать, что система, существующая въ имѣніи въ теченіе послѣдняго года или двухъ лѣтъ, составляетъ обычай, и точно также всякое вмѣшательство въ примѣненіе обычая не должно быть простымъ вторженіемъ лэндлорда, но должно представлять такую непрерывную смѣну событій, которая показывала бы, что дѣйствительно произошло измѣненіе, составляющее новый обычай. Другими словами, я не могу придавать опредѣляющее значеніе системѣ, примѣнявшейся въ 1861 или 1871 гг., но долженъ принять во вниманіе длинный періодъ времени для того, чтобы заключить, каковъ обычай даннаго имѣнія. Я не думаю, чтобы мнѣ нужно было ограничивать опредѣленіе обычая дѣйствіями г. Макъ-Геуга или его отца, или вообще дѣйствіями какого-либо лица, и чтобы это опредѣленіе могло относиться только къ какой-либо данной фермѣ. Мнѣ нужно опредѣлить обычай, принятый въ имѣніи, но не абсолютный размѣръ суммы, которая должна быть присуждена фермеру, такъ какъ это рѣшено уже судьей civil bill court и, по моему мнѣнію, рѣшено справедливо. Я считаю, что этотъ обычай заключался въ правѣ фермера продавать свое согласіе тому, кто давалъ наивысшую цѣну. Г. Макъ-Геугъ представилъ данныя, извлеченныя изъ его книгъ, въ которыя заносились въ теченіе нѣсколькихъ послѣднихъ лѣтъ продажи въ принадлежащей ему части имѣнія, составляющей $^1/_8$ всего помѣстья; изъ этихъ данныхъ видно, что цѣны колебались отъ 1 до 5 ф. за акръ. Случилось такъ, что не было ни одной продажи выше 5 ф. за акръ съ тѣхъ поръ, какъ имѣніе перешло въ г. Макъ-Геугу, но цѣны колебались и не составляли опредѣленной величины. Все, что мнѣ нужно сдѣлать, это опредѣлить, каковъ былъ обычай до введенія закона, и для этого я долженъ принять во вниманіе болѣе продолжительный періодъ времени, чѣмъ 10 или 11 лѣтъ, потому что для установленія фермерскаго права требуется болѣе продолжительное время. Примемъ въ соображеніе цѣлый рядъ фактовъ и сдѣлокъ въ теченіе 30-лѣтняго періода, о которыхъ подробно говорилъ г. Армстронгъ, близко стоящій къ этой семьѣ; достовѣрность его сообщеній не подвергалась спору. Онъ утверждаетъ, что

ему извѣстны сотни примѣровъ продажи фермерскаго права безъ всякихъ ограниченій его цѣны. Я не считаю, чтобы этотъ обычай былъ измѣненъ дѣйствіями нынѣшнаго владѣльца. Мнѣ не было представлено доказательствъ въ пользу существованія какихъ-либо ограниченій. Въ виду этого я утверждаю рѣшеніе судьи съ судебными расходами».

По дѣлу Гиллеспай и др. противъ Герона, разбиравшемуся въ 1876 г., было рѣшено, что правило имѣнія можетъ быть признано обычаемъ только въ томъ случаѣ, если оно существовало болѣе 20 лѣтъ съ вѣдома и согласія фермеровъ. Другое важное положеніе, установленное судебной практикой, заключалось въ томъ, что въ тѣхъ случаяхъ, когда въ данномъ имѣніи въ теченіе продолжительнаго времени не примѣнялось ольстерское право, но въ окружающихъ имѣніяхъ оно существовало, предполагается, что и въ данномъ имѣніи это право пользовалось примѣненіемъ въ прежнее время; и эта презумпція остается въ силѣ, пока не будетъ доказано противное. Наконецъ, судебная практика установила, что фермеръ, ничего не заплатившій своему предшественнику, тѣмъ не менѣе не лишается фермерскаго права и что лэндлоръ, отказывающійся безъ достаточныхъ основаній признать входящаго фермера, нарушаетъ ольстерскій обычай.

Во всѣхъ указанныхъ случаяхъ суды толковали законъ въ смыслѣ благопріятномъ для фермеровъ. Но два очень важные вопроса разрѣшены были судебной практикой не въ пользу арендаторовъ, хотя нужно замѣтить, что такое рѣшеніе было вызвано смысломъ закона, а не пристрастнымъ или неудачнымъ толкованіемъ его.

Первый вопросъ заключался въ томъ, имѣютъ ли право фермеры, арендующіе по договору, пользоваться ст. 1 закона 1870 г. для защиты своего фермерскаго права. Судъ разрѣшилъ этотъ вопросъ въ томъ смыслѣ, что существованіе договора само по себѣ не лишаетъ фермера права ссылаться на ст. 1-ю, но возложилъ на истца обязанность доказать, что въ данной мѣстности и въ данномъ имѣніи существуетъ именно такая форма ольстерскаго обычая, при которой арендаторы по договору пользуются фермерскимъ правомъ. Такое толкованіе закона оспаривалось нѣкоторыми юристами, и вопросъ оставался невыясненнымъ даже въ 1881 г. Подобное положеніе фактически устраняло арендаторовъ по договору отъ пользованія законоположеніями 1870 г. относительно

ольстерскаго права, что было вполнѣ согласно съ духомъ закона который въ остальныхъ своихъ частяхъ проводилъ эту же точку зрѣнія.

Другой чрезвычайно важный вопросъ, по которому судъ не могъ примѣнять законъ 1870 г. согласно интересамъ фермеровъ, касался арендной платы. Судъ считалъ себя въ правѣ разсматривать вопросъ объ арендной платѣ только въ тѣхъ случаяхъ, когда лэндлордъ требовалъ ея повышенія, и если оказывалось, что повышеніе, котораго требовалъ лэндлордъ, было чрезмѣрно велико, то фермеру присуждалось вознагражденіе на основаніи ольстерскаго обычая. Интереснымъ примѣромъ подобнаго случая было дѣло Каррагера, возникшее вслѣдствіе того, что лэндлордъ хотѣлъ повысить арендную плату за 16 ирл. акровъ съ 15 ф. 15 ш. до 20 ф. Судъ призналъ, что «это повышеніе было бы чрезмѣрнымъ», и присудилъ фермеру 300 ф. въ качествѣ цѣны его права. Но судъ не считалъ себя компетентнымъ опредѣлять въ такихъ случаяхъ справедливую арендную плату, подъ условіемъ которой фермеръ имѣлъ бы право продолжать аренду; такое рѣшеніе было бы противно закону, который не регламентировалъ арендной платы. Въ дѣйствительности, однако, дѣятельность суда все-таки носила отчасти и этотъ характеръ. Признавая чрезмѣрное повышеніе арендной платы нарушеніемъ ольстерскаго обычая и присуждая на этомъ основаніи фермеру цѣну его права, высчитанную при условіи справедливой арендной цѣны за землю, судъ косвеннымъ образомъ вліялъ на высоту платы, за которую арендаторъ пользовался фермой. Судебныя рѣшенія, подобныя приведенному выше, явились первымъ шагомъ регламентаціи арендныхъ отношеній съ этой стороны; и нѣкоторые судьи даже пользовались такими случаями, чтобы привести стороны къ соглашенію и убѣдить лэндлорда продолжать аренду по справедливой цѣнѣ.

Тѣмъ не менѣе установленіе справедливой платы и обезпеченіе фермера отъ чрезмѣрнаго повышенія ея не могли быть достигнуты, и опытъ показалъ, что лэндлорды имѣли полную возможность, несмотря на законъ 1870 г., обезпѣнивать фермерское право посредствомъ увеличенія арендной платы и широко пользовались этой возможностью. По мнѣнію комиссіи 1880 года, извѣстной подъ именемъ комиссіи лорда Бесборо, плата за аренду земли въ Ольстерѣ настолько повысилась послѣ введенія закона 1870 г., что въ нѣкоторыхъ имѣніяхъ почти «съѣла», по выраженію свидѣтелей,

фермерское право. Такое явленіе, повидимому, должно было встрѣтить препятствіе въ законоположеніяхъ 1870 г., которыя, какъ видно изъ приведенныхъ выше судебныхъ рѣшеній, давали суду возможность присуждать фермеру полную цѣну его права въ тѣхъ случаяхъ, когда лэндлордъ требовалъ чрезмѣрнаго повышенія арендной платы. Но подобныя рѣшенія суда, при отсутствіи прямой регламентаціи арендной платы, привели только къ тому, что лэндлорды нашли новый путь для обхода закона и обезцѣнивали фермерское право, чрезмѣрно повышая арендную плату, несмотря на то, что судъ признавалъ такое дѣйствіе нарушеніемъ обычая.

Происходило это слѣдующимъ образомъ. «Въ имѣніяхъ, на которыя распространяется дѣйствіе ольстерскаго обычая, говорится въ докладѣ комиссіи, найдено было очень простое средство, при помощи котораго законъ былъ сдѣланъ въ этомъ отношеніи совершенно недѣйствительнымъ; это средство заключалось въ томъ, что для заявленія о повышеніи арендной платы выбиралось время, когда фермерское право продавалось. Этотъ пріемъ, повидимому, недавняго происхожденія, введенъ послѣ принятія закона 1870 г. До этого времени лэндлорды избѣгали вмѣшиваться въ продажу фермерскаго права, представлявшую такой элементъ обычая, который менѣе всего стѣснялъ ихъ и относительно котораго они могли установить извѣстныя ограниченія, сохранивъ за собой право veto противъ покупщика, если для этого имѣлись серьезныя основанія. Кромѣ того, самъ лэндлордъ извлекалъ изъ продажи фермерскаго права несомнѣнную выгоду, потому что эта система обезпечивала взысканіе недоимокъ, числившихся за фермеромъ. Уплата крупныхъ суммъ уходящему арендатору нерѣдко могла давать лэндлордамъ поводъ считать, что наступило время для повышенія арендной платы; но они обыкновенно дѣлали это или въ опредѣленные сроки, или при общей переоцѣнкѣ имѣнія. Послѣ введенія закона 1870 г. требованіе повышенной арендной платы, за которымъ слѣдовалъ отказъ фермеру отъ аренды, было связано съ неудобствомъ, такъ какъ фермеръ могъ обратиться къ суду съ искомъ о вознагражденіи за свое фермерское право. Такимъ образомъ лэндлордъ, настаивающій на удаленіи съемщика, неожиданно могъ быть вынужденъ заплатить крупную сумму денегъ, между тѣмъ какъ онъ имѣлъ въ виду получить только высшую цѣну за землю. Выждать продажи фермерскаго права, чтобы заявить о повышеніи арендной платы, представлялось такимъ пріемомъ, при которомъ противодѣй-

ствіе требованію лэндлорда было въ высшей степени невѣроятнымъ. Такъ дѣйствительно и поступали лэндлорды. Если во время продажи фермерскаго права собственникъ имѣнія заявляетъ о своемъ намѣреніи повысить арендную плату, уходящій фермеръ обыкновенно несетъ убытокъ; по общему правилу за каждый фунтъ ст., прибавленный къ арендной платѣ, вычитается 20 ф. изъ цѣны фермерскаго права. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ покупщикъ, который большею частью состоятельнѣе, чѣмъ продавецъ, согласится заплатить полную цѣну фермерскаго права и вмѣстѣ съ тѣмъ возьмется платить болѣе высокую цѣну за аренду. Но ни одинъ благоразумный фермеръ не заплатитъ полной цѣны за фермерское право, имѣя въ виду отказаться отъ повышенной платы и вступить во владѣніе фермой противъ согласія лэндлорда. Если бы онъ сдѣлалъ это, ему былъ бы заявленъ отказъ отъ аренды, и онъ долженъ былъ бы обратиться къ суду. При такихъ условіяхъ ему пришлось бы доказать съ полной убѣдительностью, что требуемое повышеніе арендной платы чрезмѣрно; иначе онъ могъ бы получить по рѣшенію суда только уменьшенную цѣну фермерскаго права, высчитанную на основаніи повышенной арендной платы. Онъ рискуетъ также, купивъ фермерское право безъ согласія лэндлорда, подвергнуться отказу въ своемъ искѣ. Если фермерское право не находитъ покупателя, что случается очень часто, обезкураженный продавецъ, находящійся большею частью въ затруднительномъ положеніи и спѣшащій получить деньги, вынужденъ бываетъ или возобновить переговоры о продажѣ по болѣе низкой цѣнѣ, или же притти къ соглашенію съ лэндлордомъ при неблагопріятныхъ для себя обстоятельствахъ».

Если законоположенія объ ольстерскомъ обычаѣ, открывавшія суду возможность по крайней мѣрѣ косвеннымъ образомъ вліять на арендную плату, были безсильны противъ чрезмѣрнаго повышенія послѣдней, то та часть закона, которая касалась мѣстностей и имѣній, не подлежавшихъ дѣйствію обычнаго права, была въ этомъ отношеніи еще менѣе дѣйствительна. Въ примѣненіи этихъ законоположеній творческая дѣятельность суда была строго ограничена, и вопросъ объ арендной платѣ могъ возникнуть только въ слѣдующихъ случаяхъ. Во-1-хъ, законъ предписывалъ отказывать фермеру отъ вознагражденія за отказъ отъ возобновленія договора, если лэндлордъ соглашается сдавать фермеру землю на справедливыхъ и разумныхъ условіяхъ, и фермеръ отклоняетъ это предложеніе безъ серьез-

ныхъ основаній. Во-2-хъ, законъ прямо вмѣнялъ суду въ обязанность входить въ разсмотрѣніе арендной платы при опредѣленіи вознагражденія за улучшенія.

Въ этихъ двухъ случаяхъ признаніе судомъ, что арендная плата, которой требуетъ лэндлордъ или которую раньше платилъ фермеръ, не была чрезмѣрна, ведетъ къ послѣдствіямъ, невыгоднымъ для фермера: въ первомъ случаѣ онъ лишается вознагражденія за отказъ отъ возобновленія договора; во второмъ—вознагражденіе за улучшенія, произведенныя имъ, сокращается. Единственный случай, когда высота арендной платы принимается въ соображеніе судомъ въ смыслѣ благопріятномъ для арендатора, вытекаетъ изъ ст. 9-й, постановляющей, что судъ можетъ присудить вознагражденіе за отказъ отъ возобновленія договора фермеру, изгоняемому за невзносъ арендной платы, если послѣдняя не превышаетъ 15 ф. въ годъ и будетъ признана судомъ чрезмѣрной. Но эта статья осталась мертвой буквой.

Такимъ образомъ законъ 1870 г. не предоставилъ фермерамъ никакой защиты противъ чрезмѣрнаго повышенія арендной платы, и опытъ показалъ, что этотъ недостатокъ закона былъ главной причиной его неудачи. Комиссія 1880 г. собрала обширный матеріалъ, изъ котораго видно, что съ 1870 г. арендная плата подверглась значительному увеличенію. Длинный рядъ свидѣтелей и комиссія въ своемъ докладѣ признаютъ, что возрастаніе арендной платы было чрезмѣрнымъ, по сравненію съ правительственной оцѣнкой земли, и достигало такого предѣла, при которомъ фермеръ лишался прибыли отъ своихъ улучшеній.

Если въ Ольстерѣ повышеніе арендной платы въ нѣкоторыхъ случаяхъ совершенно «поѣдало» цѣну фермерскаго права, то «въ мѣстахъ, гдѣ не существуетъ ольстерскаго обычая, говорится въ докладѣ комиссіи, чувство необезпеченности, вызванное подъемомъ арендной платы, имѣло аналогичныя послѣдствія. Силу и вредное вліяніе этого чувства нельзя измѣрять числомъ случаевъ, въ которыхъ повышеніе арендной платы было констатировано судомъ, или даже случаями, въ которыхъ дѣйствительно произошло чрезмѣрное повышеніе, или, наконецъ, числомъ имѣній, относительно которыхъ сдѣлалось извѣстно, что собственники ихъ чрезмѣрно повысили арендную плату одного или нѣсколькихъ фермеровъ. Чувство это заразительно и широко распространилось. Даже единичный случай, который, очень можетъ быть, представленъ въ искаженномъ

видѣ, но изъ котораго вытекаетъ, что лэндлордъ, пользовавшійся раньше хорошей репутаціей, поступилъ несправедливо относительно фермера, можетъ имѣть значительное вліяніе на положеніе и настроеніе цѣлой мѣстности. Послѣ введенія земельнаго закона такіе случаи привлекали къ себѣ больше вниманія и получали болѣе широкую извѣстность. Нѣкоторые лэндлорды, довольствовавшіеся раньше низкой платой, начали послѣ принятія земельнаго закона часто повышать цѣну. Возможно, что, по ихъ мнѣнію, прежняя осторожность не соотвѣтствуетъ уже новымъ условіямъ, или, быть можетъ, на нихъ повліяло то, что прибыль отъ земледѣлія повысилась въ 70 гг. Наконецъ, можно предположить, что цѣна фермерскаго права, поднявшаяся подъ вліяніемъ благопріятнаго дѣйствія, произведеннаго закономъ 1870 г., дала имъ поводъ думать, что они ошибочно поступали раньше, сдавая свою землю за дешевую плату.

Вліяніе, которое этотъ фактъ оказывалъ на экономическое положеніе страны, было констатировано комиссіей лорда Ричмонда, изслѣдовавшей состояніе земледѣлія въ Соединенномъ королевствѣ въ 1879 — 1881 г. Балдвинъ и Робертсонъ, которымъ комиссія поручила представить отчетъ объ Ирландіи, слѣдующимъ образомъ передали свои впечатлѣнія: «Видя, что такое множество мелкихъ фермеровъ на югѣ и на западѣ подавлено долгами, нищетой и бѣдностью, въ то время какъ земли ихъ не дренированы и запущены, мы спрашивали, почему они не заведутъ лучшей системы хозяйства. Тысячи и тысячи изъ нихъ легко могли бы удвоить свои доходы при помощи болѣе совершенной обработки. Мы проѣзжали цѣлые округа, не встрѣчая ни одного человѣка, который распахивалъ бы землю съ осени или подготовлялъ бы ее, какъ слѣдуетъ, для будущаго посѣва. Но отвѣтъ на наши вопросы по этимъ двумъ пунктамъ былъ одинъ и тотъ же; онъ свидѣтельствуетъ о существованіи убѣжденія, глубоко вкоренившагося въ умы фермеровъ,— убѣжденія въ томъ, что арендная плата будетъ немедленно повышена, если съемщикъ произведетъ улучшенія». То же мнѣніе высказала и комиссія въ своемъ докладѣ. «Наши помощники—комиссары проф. Балдвинъ и маіоръ Робертсонъ, а также частные свидѣтели, говоритъ комиссія, представили намъ убѣдительныя доказательства того, что система повышенія арендной платы черезъ короткіе и неопредѣленные промежутки времени господствуетъ въ размѣрахъ, совершенно достаточныхъ, чтобы подорвать довѣріе фермеровъ, отвратить ихъ отъ примѣненія къ земледѣлію должнаго

старанія и воспрепятствовать производству затратъ на улучшеніе ихъ фермъ».

Кромѣ основного недостатка закона 1870 г.—отсутствія положеній, которыя регулировали бы арендную плату, еще другія неудачныя постановленія этого законодательнаго акта препятствовали достиженію цѣли, къ которой должна стремиться регламентація арендныхъ отношеній.

Крупный недостатокъ закона 1870 г. заключался въ томъ, что онъ косвеннымъ образомъ поощрялъ консолидацію фермъ и развитіе крупной аренды по письменнымъ договорамъ. Къ этой цѣли была направлена статья, разрѣшавшая устранять дѣйствіе закона по взаимному соглашенію сторонъ, если годовая доходность фермы составляетъ 50 ф. въ годъ или выше. Такое постановленіе являлось сильнѣшимъ побужденіемъ для лэндлорда сдавать землю болѣе крупными участками, чтобы имѣть возможность заключать упомянтыя соглашенія съ фермеромъ. Но въ тѣхъ случаяхъ, когда трудно было найти крупнаго фермера или лэндлордъ почему-нибудь не считалъ это выгоднымъ и удобнымъ, законъ при помощи указанной статьи подвергался обходу простымъ способомъ. Лэндлордъ сдавалъ участокъ, оцѣненный въ 50 ф. или выше, не одному, а цѣлой группѣ съемщиковъ, въ формѣ сдачи такому-то и К^0, и заключалъ договоръ, по которому фермеры заранѣе отказывались отъ требованія какого-либо вознагражденія на основаніи закона 1870 г.

Статья, по которой арендный договоръ на 31 годъ преграждаетъ фермеру путь къ вознагражденію за отказъ отъ возобновленія договора и почти за всѣ улучшенія привела къ тому, что лэндлорды во многихъ случаяхъ соглашались сдавать землю только по договорамъ на 31 г., при чемъ въ эти договоры включались условія, крайне невыгодныя для фермеровъ.

Комиссія 1880 г. говоритъ въ своемъ докладѣ, что статьей, разрѣшавшей устранять дѣйствіе закона по договору, пользовались въ очень широкихъ размѣрахъ и что «фермерамъ навязывали противъ ихъ воли контракты, отъ которыхъ они не могли отказаться вслѣдствіе своей юридической безпомощности».

Наконецъ, къ неудачнымъ постановленіямъ закона 1870 г., вредно отразившимся на его практическомъ значеніи, слѣдуетъ отнести и то положеніе статьи 4-й, по которой фермеръ имѣетъ право на вознагражденіе только за улучшенія, «произведенныя имъ самимъ или его предшественниками въ правѣ». Эта фраза была истолко-

вана судами въ томъ смыслѣ, что постановленіемъ о вознагражденіи за улучшенія могутъ пользоваться только тѣ фермеры, владѣніе или право которыхъ не подвергались измѣненіямъ послѣ того, какъ улучшеніе было произведено. Это толкованіе открыло широкій путь для обхода закона, какъ это можно видѣть изъ слѣдующихъ примѣровъ. Фермеръ, продолжающій владѣть землей по истеченіи договора, юридически дѣлается послѣ взноса арендной платы погоднымъ съемщикомъ; владѣніе его фактически не измѣнилось, но въ его правѣ произошло измѣненіе; поэтому онъ не могъ требовать вознагражденія на основаніи ст. 4. Если лэндлордъ отказывалъ фермеру отъ аренды и затѣмъ по истеченіи срока вступалъ съ нимъ въ соглашеніе на новыхъ условіяхъ, или если часть земли отошла къ другому фермеру или, наконецъ, просто измѣнилась арендная плата, судъ признавалъ, что владѣніе или право фермера также подверглись измѣненіямъ, и во всѣхъ этихъ случаяхъ отказывалъ фермеру въ вознагражденіи за улучшенія.

Слабыя стороны земельнаго акта вызвали въ теченіе послѣдующаго десятилѣтія рядъ биллей, изъ которыхъ одни касались только ольстерскаго права, другіе были направлены къ преобразованію той части закона, которая не относилась къ Ольстеру, и, наконецъ, третьи задавались и той и другой цѣлью.

Билли первой категоріи предлагали: 1) не ограничивать дѣйствія законоположеній 1870 г. объ ольстерскомъ правѣ извѣстными категоріями арендъ и распространить ихъ на всѣ виды арендной земли; 2) признать въ законѣ, что письменные договоры не препятствуютъ фермеру защищать свое право на основаніи ольстерскаго обычая; 3) признать, что правила имѣнія имѣютъ силу только въ томъ случаѣ, если они существуютъ не менѣе 40 лѣтъ, наконецъ, 4) установить презумпцію, что фермеръ имѣетъ право пользоваться ольстерскимъ обычаемъ во всей его полнотѣ, пока противное не будетъ доказано. Кромѣ того, въ 1874 г. былъ внесенъ билль, предлагавшій предоставить каждому фермеру въ Ирландіи право объявить свою аренду подлежащей ольстерскому обычаю; при чемъ пріобрѣтеніе т. н. «парламентскаго фермерскаго права» могло произойти двумя путями—посредствомъ соглашенія съ лэндлордомъ или по рѣшенію суда.

Нѣсколько биллей, внесенныхъ съ цѣлью преобразованія законоположеній, не касавшихся ольстерскаго обычая, имѣли главной своей цѣлью регулированіе арендной платы.

Наконецъ, было внесено 13 биллей, которые предлагали улучшить на указанныхъ выше началахъ постановленія о фермерскомъ правѣ и вмѣстѣ съ тѣмъ выдвигали требованіе о регулированіи арендной платы и предоставленіи фермеру постояннаго владѣнія.

Наконецъ, въ 1881 г. былъ внесенъ въ парламентъ билль, который сдѣлался закономъ и осуществилъ значительную часть стремленій, выдвинутыхъ перечисленными законопроектами.

Выгоды, предоставленныя закономъ 1881 г. ирландскимъ фермерамъ относительно регламентаціи аренды, относятся преимущественно къ тѣмъ съемщикамъ, аренда которыхъ существовала во время принятія закона. Послѣдній проводитъ строгое различіе между т. н. «настоящими» и «будущими» арендами. «Настоящей» называется аренда, существовавшая 22 августа 1881 г.; при чемъ, однако, если срокъ такой аренды истекъ до 1 января 1883 г. и лэндлордъ до наступленія этой даты возобновилъ аренду, послѣдняя также считается «настоящей». Всѣ другія аренды признаются «будущими». Законъ устанавливаетъ презумпцію, на основаніи которой всякая аренда считается «настоящей», пока не будетъ доказано противное. Постановленія закона, касающіяся «настоящихъ» и притомъ погодныхъ арендъ, заключаются въ слѣдующемъ.

Законъ 1881 г. регулируетъ арендную плату. Каждый погодный фермеръ, имѣющій «настоящую» аренду (за исключеніями, указанными въ законѣ), можетъ обратиться къ суду и ходатайствовать о назначеніи ему «справедливой» арендной платы (ст. 8 п. 1). Онъ можетъ обратиться съ этимъ ходатайствомъ или къ суду того графства, въ предѣлахъ котораго лежитъ его ферма (ст. 37 п. 1), или къ земельной комиссіи, учрежденной новымъ закономъ (ст. 37 п. 3); для удобства населенія, ходатайства о назначеніи справедливой арендной платы принимаются земельными подкомиссіями, засѣдающими въ разныхъ мѣстностяхъ страны въ опредѣленные сроки. Судъ, къ которому фермеръ обратился съ такимъ ходатайствомъ, имѣетъ право, «выслушавъ стороны и принявъ во вниманіе интересы лэндлорда и съемщика, а также всѣ обстоятельства даннаго случая и условія данной аренды и мѣстности», опредѣлить «справедливую» арендную плату (ст. 8 п. 1). Законъ не устанавливаетъ правилъ, которыми судъ долженъ руководствоваться при этомъ; ему предоставляется въ этомъ отношеніи широкая самостоятельность. Для руководства суда законъ даетъ только два указанія. Первое заключается въ томъ, что судъ, оцѣнивая ферму

для опредѣленія справедливой арендной платы, долженъ исключить изъ своихъ расчетовъ увеличеніе доходности, происшедшее отъ улучшеній, произведенныхъ фермеромъ или его предшественникомъ въ правѣ, если лэндлордъ или его предшественники не заплатили за эти улучшенія или не вознаградили фермера другимъ способомъ (ст. 8 п. 9). Этотъ важный принципъ, подвергшійся на практикѣ очень существеннымъ ограниченіямъ, выраженъ въ законѣ вполнѣ опредѣленно въ томъ смыслѣ, что фермеръ не долженъ платить за произведенныя имъ же улучшенія. Второе указаніе закона относительно опредѣленія арендной платы заключается въ томъ, что сумма, уплаченная фермеромъ своему предшественнику, сама по себѣ, независимо отъ другихъ соображеній, не можетъ служить основаніемъ для увеличенія или уменьшенія цѣны за аренду земли (ст. 8 п. 10).

Арендная плата, опредѣленная судебнымъ порядкомъ, называется «судебной платой» (judicial rent), и фактъ назначенія такой платы eo ipso превращаетъ арендное владѣніе въ регулированное или узаконенное (statutory tenancy) и подчиняетъ его «условіямъ», установленнымъ закономъ (statutory terms), на 15 лѣтъ съ того дня, въ который состоялось рѣшеніе суда (ст. 8 п. 3): въ теченіе этого періода арендная плата не можетъ быть повышена (ст. 5) и съемщикъ можетъ подвергнуться изгнанію только за нарушеніе «законныхъ условій» или за неплатежъ аренды, накопившейся до начала 15-лѣтняго періода (ст. 5). Если по истеченіи его ни одна изъ сторонъ не обращается къ суду съ ходатайствомъ о возобновленіи узаконенныхъ условій, аренда возвращается въ прежнее состояніе обыкновенной погодной съемки. Но въ теченіе послѣднихъ 12 мѣсяцевъ законнаго срока или когда бы то ни было послѣ его истеченія фермеръ можетъ снова обратиться къ суду съ ходатайствомъ о регулированіи арендной платы, и рѣшеніе суда въ этомъ смыслѣ снова подчинитъ аренду «узаконеннымъ условіямъ» на новый 15-лѣтній срокъ; этимъ порядкомъ регулированное владѣніе можетъ быть постоянно возобновляемо.

Условія, которыя съемщикъ долженъ соблюдать во время 15-лѣтняго періода послѣ назначенія арендной платы судомъ, заключаются въ слѣдующемъ:

1) Фермеръ обязанъ вносить арендную плату въ опредѣленные сроки.

2) Фермеръ не долженъ систематически наносить ущерба интересу собственника.

3) Фермеръ не долженъ безъ письменнаго позволенія лэндлорда дробить или пересдавать ферму или строить на ней новое помѣщеніе для жилища. Сдача для временнаго выпаса или унавоженныхъ клочковъ земли рабочимъ не считается пересдачей.

4) Фермеръ не долженъ совершать никакихъ дѣйствій, вслѣдствіе которыхъ его аренда перешла бы къ лицу, объявленному несостоятельнымъ.

5) Фермеръ обязанъ допускать собственника на арендуемую у послѣдняго землю для рудокопныхъ работъ, ломки камня, рубки дровъ, рѣзки торфа, проложенія дорогъ и т. д. и для цѣлей спорта; при чемъ собственникъ обязанъ вознаградить фермера за всѣ причиненные ему убытки.

6) Фермеръ безъ согласія собственника не можетъ открыть заведенія для продажи спиртныхъ напитковъ (ст. 5).

Нарушеніе этихъ условій даетъ собственнику право ходатайствовать объ изгнаніи фермера, который сохраняетъ въ такомъ случаѣ право на вознагражденіе за улучшенія на основаніи закона 1870 г. или можетъ продать свое фермерское право. Но при этомъ законъ вводитъ условіе, которое должно значительно уменьшить цѣну фермерскаго права, продающагося при такихъ обстоятельствахъ: ст. 20 постановляетъ, что фермеръ, купившій аренду, продававшуюся вслѣдствіе нарушенія узаконенныхъ условій, не можетъ ходатайствовать о назначеніи судомъ арендной платы, послѣ того какъ истечетъ законный срокъ, въ теченіе котораго произошла продажа.

Фермеръ имѣетъ право отказаться отъ арендуемой имъ земли до истеченія періода, установленнаго закономъ. Но лэндлорду законъ только въ нѣкоторыхъ случаяхъ даетъ право вступать во владѣніе фермой, подчиненной узаконеннымъ условіямъ; притомъ всегда съ разрѣшенія суда и на такихъ условіяхъ, которыя будутъ утверждены судомъ. Прекращеніе законнаго срока до истеченія 15 лѣтъ допускается въ двухъ случаяхъ: во-первыхъ, когда земля нужна собственнику для надѣленія рабочихъ или постройки рабочихъ жилищъ, или для сооруженія церкви, школы, благотворительнаго учрежденія, а также помѣщенія для священника или школьнаго учителя (ст. 5). Гораздо важнѣе и опаснѣе второе постановленіе закона по этому предмету, разрѣшающее лэндлорду во время второго и послѣдующихъ законныхъ сроковъ потребовать возвращенія ему сданной земли «для пользы имѣнія»; при чемъ въ поня-

тіе о пользѣ входитъ употребленіе участка подъ постройки. Если судъ найдетъ требованіе собственника основательнымъ, то можетъ прекратить законную аренду до истеченія 15-ти лѣтъ.

Прежде чѣмъ перейти къ другимъ частямъ закона 1881 г., нужно указать отношеніе изложенныхъ постановленій къ фермерамъ, арендующимъ по письменному договору. До тѣхъ поръ пока договоръ, существовавшій во время принятія закона, остается въ силѣ, законоположенія 1881 г. не примѣняются къ фермеру, котораго касается договоръ. Несмотря, однако, на существованіе какого бы то ни было соглашенія съ собственникомъ о возвращеніи ему земли по истеченіи срока, на который была сдана земля, такой фермеръ можетъ по окончаніи договора воспользоваться законоположеніями, касающимися «настоящихъ» погодныхъ фермеровъ, и до рѣшенія суда лэндлордъ не имѣетъ права изгнать его и увеличить арендную плату противъ того размѣра, который былъ опредѣленъ договоромъ (ст. 21). Когда судъ опредѣлитъ арендную плату, такое владѣніе превращается въ узаконенное; но въ тѣхъ случаяхъ, когда истекшій договоръ былъ заключенъ на 31 годъ или болѣе, лэндлордъ пользуется такими правами относительно возвращенія земли, какія присвоены ему во время второго законнаго срока, т. е. судъ можетъ прекратить аренду до истеченія 15-ти лѣтъ, если найдетъ, что лэндлордъ желаетъ получить землю «для пользы имѣнія».

Законъ 1870 г. привелъ, какъ было выше указано, къ тому, что лэндлорды въ нѣкоторыхъ случаяхъ заставили фермеровъ заключить невыгодные для послѣднихъ договоры. Въ виду этого ст. 21 п. 5 закона 1881 г. предоставила суду право прекращать дѣйствіе такихъ договоровъ, если они заключены съ погоднымъ съемщикомъ послѣ 1 августа 1870 г. и если будетъ доказано на судѣ, что фермеръ вынужденъ былъ заключить этотъ договоръ подъ давленіемъ лэндлорда.

Законъ 1881 г. касается положенія фермеровъ по письменному договору еще въ двухъ случаяхъ. Та же ст. 21 разрѣшила въ утвердительномъ смыслѣ спорный вопросъ о правѣ фермеровъ, арендующихъ по договору, пользоваться постановленіями закона 1870 г. объ ольстерскомъ обычаѣ, ограничивъ, однако, дѣйствіе этого законоположенія тѣми случаями, когда въ договоръ не включено условія, по которому фермеръ отказался отъ своего права.

Таковы права, которыми фермеръ можетъ воспользоваться только черезъ содѣйствіе суда. Но законъ 1881 г. открываетъ

также и другіе пути, при помощи которыхъ фермеръ можетъ улучшить или во всякомъ случаѣ упрочить свое положеніе. Если лэндлордъ повышаетъ арендную плату, и фермеръ, аренда котораго относится къ категоріи «настоящихъ» и который вообще имѣетъ право пользоваться закономъ 1881 г., согласится на требуемое повышеніе, ферма его ео ipso подпадаетъ подъ дѣйствіе «узаконенныхъ» условій на 15-лѣтній срокъ (ст. 4).

Кромѣ того, существуютъ и другіе способы для учрежденія регулированной аренды. Фермеръ и собственникъ могутъ опредѣлить арендную плату по взаимному соглашенію и заявить объ этомъ суду; и этотъ актъ создаетъ узаконенную аренду (ст. 8 п. 6). Если же стороны не могутъ сговориться на счетъ платы, то онѣ имѣютъ право по взаимному соглашенію передать рѣшеніе этого вопроса третейскому суду, постановленіе котораго будетъ имѣть такую же силу, какъ постановленіе графскаго суда или земельной комиссіи (ст. 40). Относительно способовъ опредѣленія арендной платы и установленія узаконенной аренды помимо суда, нужно замѣтить, что въ тѣхъ случаяхъ, когда регулированная аренда учреждается вслѣдствіе согласія фермера на повышеніе арендной платы, лэндлордъ пользуется относительно возвращенія земли въ свое владѣніе такими же правами, какія въ другихъ случаяхъ ему принадлежатъ во время второго законнаго періода (ст. 5).

Лэндлордъ и фермеръ могутъ по взаимному соглашенію регулировать арендныя отношенія на иныхъ началахъ, чѣмъ тѣ, которыя опредѣлены закономъ. Они могутъ установить арендную плату не только на 15 лѣтъ, но на 31 годъ и болѣе, если согласятся заключить письменный договоръ въ этомъ смыслѣ. Такой договоръ, утвержденный судомъ, называется «судебнымъ» (judicial lease) и имѣетъ то преимущество передъ обыкновеннымъ договоромъ, что по истеченіи его фермеръ не можетъ быть удаленъ, если онъ захочетъ обратиться къ суду для опредѣленія арендной платы и установленія узаконенной аренды; при чемъ, однако, условія послѣдней будутъ таковы, какъ если бы это былъ второй срокъ (ст. 8 п. 3). Эти постановленія не распространяются, впрочемъ, на случаи, когда срокъ договора превышаетъ 60 лѣтъ.

Наконецъ, фермеръ и собственникъ могутъ по взаимному соглашенію опредѣлить арендную плату на вѣчныя времена. Въ такомъ случаѣ учреждается «постоянная аренда» (fixed tenancy) (ст. 11).

Таковы главныя законоположенія, регулирующія т. н. «настоящія» аренды; нужно замѣтить при этомъ, что передача такой аренды другому лицу не измѣняетъ ея характера (ст. 20, п. 1).

Условія, въ которыя законъ поставилъ «будущихъ» фермеровъ, существенно отличаются отъ изложенныхъ. Фермеръ, аренда котораго возникла послѣ 1 января 1883 года, не имѣетъ права обратиться къ суду для опредѣленія арендной платы и учрежденія узаконенной аренды. Законъ предоставляетъ «будущему» фермеру эти выгоды только въ тѣхъ случаяхъ, когда онъ согласится платить повышенную арендную плату, потребованную лэндлордомъ; кромѣ того, онъ можетъ получить по соглашенію съ собственникомъ постоянную аренду (fixed tenancy) или судебный договоръ (judicial lease). Въ послѣднемъ случаѣ, однако, по истеченіи договора, съемщикъ не пользуется правами, предоставленными «настоящему» фермеру, и даже не имѣетъ права требовать вознагражденія за отказъ отъ возобновленія договора. Нужно замѣтить также, что въ тѣхъ случаяхъ, когда узаконенная аренда возникаетъ вслѣдствіе согласія «будущаго» фермера на повышеніе арендной платы, такой фермеръ по истеченіи 15-лѣтняго періода не имѣетъ права на возобновленіе узаконенныхъ условій. Но въ отвѣтъ на требованіе болѣе высокой арендной платы «будущій» фермеръ можетъ заявить, что онъ намѣренъ продать свое право, и если по ходатайству фермера судъ рѣшитъ, что требуемая лэндлордомъ арендная плата чрезмѣрно высока, съемщикъ можетъ искать съ лэндлорда расходы, сопряженные съ продажей фермерскаго права. Это законоположеніе косвеннымъ образомъ ограничиваетъ право изгнанія, принадлежащее лэндлорду: онъ можетъ только принудить фермера продать свое согласіе, и если окажутся покупатели, то лэндлордъ не вернетъ земли въ свое владѣніе до тѣхъ поръ, пока самъ не купитъ право изгоняемаго фермера.

Послѣдняя часть закона 1881 года, насколько онъ относится къ регламентаціи арендныхъ отношеній, касается права продажи фермеромъ своего согласія. Законъ 1881 г. установилъ это право, независимо отъ фермерскихъ обычаевъ, ограничивъ его нѣсколькими условіями. Фермеръ можетъ продать свое согласіе только одному лицу и обязанъ заявить лэндлорду о своемъ намѣреніи приступить къ продажѣ; при чемъ лэндлорду предоставлено преимущественное право покупки по цѣнѣ, относительно которой стороны придутъ къ соглашенію или которая въ случаѣ ихъ разногласія должна быть опредѣлена судомъ; кромѣ того, лэндлорду принадлежитъ право veto

относительно новаго фермера, но суду предоставлено рѣшать вопросъ объ основательности мотивовъ, которыми руководился лэндлордъ, если съ его стороны было заявлено несогласіе. Эти постановленія относятся къ погоднымъ фермерамъ всѣхъ категорій какъ «настоящимъ», такъ и «будущимъ», къ владѣльцамъ узаконенной аренды, или только имѣющимъ право воспользоваться закономъ 1881 г. Но статьи о правѣ свободной продажи не имѣютъ силы въ примѣненіи къ судебнымъ договорамъ, постояннымъ арендамъ и вобще арендамъ по договору, существовавшему во время принятія закона. Договоры, заключенные послѣ этого срока, не исключаютъ права продажи на основаніи изложенныхъ узаконеній.

Наконецъ, законъ 1881 г. содержитъ постановленія противъ дробленія и пересдачи. Фермеръ можетъ завѣщать свою ферму только одному лицу; если же онъ умираетъ безъ завѣщанія, родственники назначаютъ одного наслѣдника по взаимному соглашенію; въ противномъ случаѣ собственникъ можетъ требовать продажи фермерскаго права. Кромѣ того, законъ 1881 г. запрещаетъ пересдачу не только фермерамъ узаконенныхъ арендъ, но постановляетъ, что всѣ вообще погодные фермеры не могутъ пересдавать и дробить безъ письменнаго согласія лэндлорда.

Договоры, устраняющіе дѣйствіе изложеннаго закона, допускаются только въ примѣненіи къ арендамъ, оцѣненнымъ выше 150 ф. годовой доходности.

Законъ примѣняется лишь къ сельскохозяйственнымъ владѣніямъ.

Въ дополненіе къ сказанному нужно отмѣтить еще слѣдующія положенія закона 1881 г. Ст. 6 повысила размѣры вознагражденія, установленные закономъ 1870 г., за отказъ отъ возобновленія договора. Ст. 13, п. 1 постановляетъ, что фермеры, которымъ было отказано отъ аренды до принятія закона, но которые до этого времени не были удалены, имѣютъ такія же права, какъ если бы имъ не было отказано отъ аренды. Ст. 59 разрѣшаетъ земельной комиссіи выдавать при извѣстныхъ условіяхъ ссуды на покрытіе недоимокъ по арендной платѣ; при чемъ погашеніе ссуды разсрочивается на 15 лѣтъ.

Законъ 1881 г. составляетъ послѣдній крупный шагъ въ регламентаціи ирландской аренды. Дальнѣйшія законодательныя мѣры и предложенія, касавшіяся этого предмета, не выдвинули новыхъ принциповъ, и были направлены главнымъ образомъ къ исправленію недостатковъ этого закона и его пополненію.

Въ 1887 г. былъ принятъ законъ, распространившій дѣйствіе законоположеній о регламентаціи аренды на фермеровъ, арендующихъ по письменному договору. На основаніи ст. 1 этого акта арендаторы этой категоріи получили право въ теченіе двухъ лѣтъ послѣ 23 августа 1887 г. обращаться къ суду съ ходатайствомъ о регулированіи арендной платы. Если судъ удовлетворялъ такое ходатайство, то договоръ терялъ силу и арендаторъ находился въ условіяхъ погоднаго фермера, аренда котораго регулирована на основаніи закона 1881 г. Арендаторы по договору на срокъ 99 лѣтъ и больше получили право обращаться къ суду съ ходатайствомъ только о прекращеніи договора безъ назначенія арендной платы. Удовлетвореніе такого ходатайства превращало фермера въ погоднаго съемщика, пользующагося правами, принадлежащими фермерамъ, аренда которыхъ существовала до 1 января 1883 г. Дѣйствіе закона 1887 г. не распространяется на тѣ категоріи арендаторовъ по договору, которые не имѣли бы права воспользоваться закономъ 1881 г., если бы они были погодными съемщиками; кромѣ того, всѣ письменные договоры, заключенные послѣ принятія закона 1881 г. (22 августа 1881 г.), за нѣкоторыми исключеніями, не подлежатъ дѣйствію закона 1887 г. Законъ, за указаннымъ выше исключеніемъ, не распространяется также на договоры, срокъ которымъ истекаетъ черезъ 99 лѣтъ со дня вступленія въ силу акта 1881 г. Дѣйствіе этихъ законоположеній было продолжено до 31 декабря 1893 г.

Въ 1891 г. былъ изданъ законъ, на основаніи котораго арендаторы по договору, не имѣющіе права воспользоваться ст. 1 закона 1887 г., могутъ по соглашенію съ лэндлордомъ выкупить арендуемую землю. Но если лэндлордъ въ такихъ случаяхъ не согласится на выкупъ, или по причинамъ, зависящимъ отъ лэндлорда, но не заслуживающимъ уваженія, выкупъ не осуществится, то арендаторъ имѣетъ право воспользоваться ст. 1 закона 1887 г. Здѣсь слѣдуетъ упомянуть, что въ дополненіе къ акту 1887 г. было издано два закона въ 1888 и 1889 г.г., нѣсколько распространившихъ его дѣйствіе. Кромѣ того, нужно сказать нѣсколько словъ о нѣкоторыхъ измѣненіяхъ, внесенныхъ въ положеніе арендаторовъ, независимо отъ вопросовъ о вознагражденіи за улучшенія и отказъ отъ возобновленія договора и о регулированіи арендной платы.

Законъ 1876 г. постановилъ, что лэндлордъ, желающій прекратить погодную съемку, обязанъ вручить фермеру заявленіе объ

этомъ (notice to quit) за годъ, а не за полгода, какъ было раньше, до срока. Это законоположеніе улучшило положеніе погоднаго фермера, но ст. 7 закона 1887 года внесла въ этомъ отношеніи ухудшеніе, облегчивъ изгнаніе за неплатежъ аренды. На основаніи этой статьи лэндлордъ, по ходатайству котораго состоялось постановленіе суда объ изгнаніи, долженъ въ тѣхъ случаяхъ, когда недоимка, числящаяся за фермеромъ, не превышаетъ 100 ф., и можетъ въ нѣкоторыхъ другихъ случаяхъ (ст. 17 и 71 закона 1860 года) письменно сообщить объ этомъ фермеру, который въ силу этого перестаетъ быть арендаторомъ и дѣлается такъ называется caretaker'омъ, т. е. лицомъ, которому собственникъ поручилъ надзоръ за своимъ имуществомъ. На такого съемщика не распространяются законы, регулирующіе аренду, и онъ можетъ быть удаленъ лэндлордомъ безъ всякихъ формальностей, какъ лицо, находящееся въ услуженіи. До 1887 г. фермеръ могъ быть поставленъ въ такое положеніе только послѣ фактическаго изгнанія, если лэндлордъ разрѣшалъ ему затѣмъ сохранить владѣніе; но такъ какъ осуществленіе изгнанія сопряжено съ неудобствами и расходами, то дѣло въ большинствѣ случаевъ не доходило до этого, и лэндлордъ пользовался рѣшеніемъ суда только для того, чтобы оказать давленіе на фермера и принудить его къ уплатѣ.

Законы 1870 и 1881 гг. вызвали еще нѣсколько временныхъ мѣръ, имѣвшихъ цѣлью облегчить примѣненіе этихъ законодательныхъ актовъ или устранить нѣкоторые результаты, вызванные ихъ дѣйствіемъ. Законъ 1881 г. во многихъ случаяхъ терялъ практическое значеніе, потому что за съемщикомъ числилась крупная недоимка и лэндлордъ могъ изгнать его за невзносъ арендной платы. Въ виду этого въ 1882 г. былъ принятъ законъ, уполномочившій судъ въ извѣстныхъ случаяхъ сокращать и разсрочивать недоимки. Къ числу временныхъ мѣръ слѣдуетъ отнести также ст. 29 закона 1887 г., предписавшую суду въ виду паденія цѣнъ на земледѣльческіе продукты произвести пересмотръ арендной платы, опредѣленной до 1 января 1886 г., и, если нужно, понизить ее. Эта операція была повторена въ 1888 и 1889 гг. Слѣдуетъ еще отмѣтить ст. 8 закона 1887 г., на основаніи которой посредникъ имѣетъ право отказаться отъ выполненія договора, если арендная плата съемщиковъ, арендующихъ отъ него землю, была понижена на-

столько, что ею поглощается плата, за которую посредникъ арендуетъ у земельнаго собственника.

Новѣйшіе законы (1896 г. и 1903 г.) внесли нѣкоторыя измѣненія въ изложенное выше законодательство объ арендѣ, главнымъ образомъ, по отношенію къ системѣ и способамъ установленія арендной платы; но основанія, на которыхъ построены законы 1870 и 1881 гг., съ послѣдующими дополненіями къ нимъ, остались нетронутыми.

II.

Англія *).

Въ Англіи арендныя отношенія регулируются закономъ о сельскохозяйственныхъ владѣніяхъ, изданнымъ въ 1883 году (The Agricultural Holdings Act, 1883). Этотъ законодательный актъ имѣетъ своимъ предметомъ нормированіе отношеній между земельнымъ собственникомъ и арендаторомъ по слѣдующимъ пунктамъ: о правѣ арендатора на произведенныя имъ улучшенія и сооруженія; о правѣ земельнаго собственника вступать во владѣніе имуществомъ арендатора для обезпеченія не внесенной въ условленный срокъ арендной платы, и, наконецъ—срокахъ заявленія земельнымъ собственникамъ о прекращеніи аренды.

По общему праву, дѣйствовавшему до изданія спеціальныхъ законовъ по регулированію арендныхъ отношеній, арендаторъ не могъ предъявлять никакихъ претензій на вознагражденія за какія бы то ни было улучшенія и сельскохозяйственныя работы. Съ прекращеніемъ аренды, прекращались и всѣ его права не только на земельный участокъ, который онъ арендовалъ, но также и на все то, что создано было его трудомъ на этомъ участкѣ въ видѣ земельныхъ улучшеній, построекъ и т. п. Единственнымъ исключеніемъ изъ этого правила былъ тотъ случай, когда аренда прекращалась вслѣдствіе смерти земельнаго собственника, пользовавшагося имѣніемъ на правѣ пожизненнаго владѣнія. При такихъ условіяхъ арендатору предоставлялось снять урожай съ засѣянныхъ имъ полей (right to emblements) даже послѣ того, какъ онъ переставъ владѣть участкомъ. Только въ 1851 году былъ изданъ законъ (14 & 15 Vict. c. 25), предоставившій арендатору право въ выше указанныхъ слу-

*) *Lely and Pearce.* The Agricultural Holdings Act. 1883.
Th. Dodd. Id.
Report from the select committee on agricultural customs. 1848.
А. Посников. Общинное землевладѣніе, I.

чаяхъ сохранить арендуемый участокъ въ своемъ владѣніи до истеченія текущаго арендnаго срока.

По точному смыслу закона всѣ сооруженія, воздвигнутыя арендаторомъ на арендуемой имъ землѣ, подчинялись такимъ образомъ правилу: quidquid plantatur solo, solo cedit; судебная практика нѣсколько ослабила примѣненіе этого принципа по отношенію къ сооруженіямъ, воздвигнутымъ арендаторомъ на чужой землѣ для торговыхъ цѣлей и домашняго удобства; но относительно сельскохозяйственныхъ владѣній суды строго держались того взгляда, что сооруженія сельскохозяйственнаго характера съ прекращеніемъ аренды переходили въ полную собственность землевладѣльца. Эта точка зрѣнія проводилась съ такой послѣдовательностью, что арендатору не разрѣшалось снимать воздвигнутыя имъ постройки и сооруженія даже въ то время, когда онъ владѣлъ еще арендуемымъ участкомъ, хотя бы отъ этого не произошло никакого ущерба для земельнаго собственника. Эта доктрина была окончательно установлена при разборѣ одного процесса въ 1803 году; и только въ 1851 г. вышеупомянутый законъ предоставилъ сельскохозяйственнымъ арендаторамъ удалять при окончаніи срока аренды воздвигнутыя ими сооруженія, если послѣднія были возведены съ письменнаго разрѣшенія земельнаго собственника; при чемъ послѣдній во всякомъ случаѣ имѣлъ преимущественное право покупки такихъ сооруженій. Слѣдуетъ замѣтить, впрочемъ, что и ранѣе закона 1851 года, а также и послѣ него право арендатора на воздвигнутыя имъ сооруженія обусловливалось иногда въ арендныхъ договорахъ; въ нѣкоторыхъ же мѣстностяхъ это право основывалось на установившихся обычаяхъ.

Что касается вознагражденія за улучшенія, то въ этомъ отношеніи общее право никогда не вызывало никакихъ сомнѣній и до 1875 года не подвергалось никакимъ измѣненіямъ. Въ основаніи его лежитъ юридическая презумпція, по которой арендаторъ сельскохозяйственнаго участка, хотя бы и не связанный никакимъ контрактомъ, обязуется, какъ бы по молчаливому договору, воздѣлывать землю должнымъ образомъ, «какъ добрый хозяинъ», такъ что земельный собственникъ на этомъ основаніи можетъ искать съ него убытки, если онъ дѣлаетъ для земли меньше, чѣмъ слѣдуетъ. Но, съ другой стороны, общее право не предполагало никакого обязательства со стороны земельнаго собственника вознаграждать арендатора за то, что онъ дѣлалъ сверхъ необходимаго, или хотя бы

уплатить ему при окончаніи аренды за сѣмена и трудъ, которыми онъ не успѣлъ воспользоваться.

Такое состояніе законодательства было несовмѣстимо съ прогрессомъ земледѣльческой культуры. Поэтому, какъ только сельскохозяйственныя улучшенія стали играть видную роль въ англійскомъ земледѣліи, явилась потребность такъ или иначе оградить интересы арендаторовъ, и на этой почвѣ возникли разнообразные мѣстные обычаи. Въ тѣхъ же случаяхъ, когда обычное право не представлялось достаточно яснымъ и устойчивымъ, арендаторы стремились обезпечить свои интересы въ арендныхъ договорахъ.

Еще въ 1781 году рѣшеніе по одному дѣлу, возникшему между земельнымъ собственникомъ и арендаторомъ, окончательно установило въ практикѣ судовъ юридическую силу мѣстныхъ обычаевъ, какъ основанія для защиты права арендаторовъ на произведенныя ими улучшенія.

Мѣстные обычаи по отношенію къ сельскохозяйственной арендѣ не представляли сколько-нибудь единообразной системы. Они были основаны на разныхъ принципахъ и всегда значительно видоизмѣнялись по мѣстностямъ.

Наибольшей извѣстностью пользуются въ литературѣ обычаи Линкольншира и Лейстершира, гдѣ за фермеромъ признавалось въ широкихъ размѣрахъ право на вознагражденіе за произведенныя имъ улучшенія и въ частности за дренажъ и искусственное удобреніе. Въ Линкольнѣ по общему правилу, писалъ одинъ авторъ въ началѣ 70-хъ годовъ, фермеры арендуютъ землю только на одинъ годъ, и долгосрочныя аренды составляютъ тамъ исключенія. Но по обычаю страны, если въ контрактахъ нѣтъ противоположнаго условія, уходящій фермеръ получаетъ вознагражденіе за улучшенія, которыми онъ не воспользовался. На основаніи линкольнскаго tenant right, всякій разъ, когда фермеръ передаетъ арендуемую землю, происходитъ изслѣдованіе ея «состоянія» (condition) черезъ посредниковъ, выбираемыхъ добровольно обѣими сторонами; одинъ избирается со стороны собственника, другой со стороны фермера; эти выборные присоединяютъ къ себѣ еще третьяго по собственному избранію. Тогда фермеръ объявляетъ свои претензіи на полученіе вознагражденія за сдѣланныя имъ на свой счетъ улучшенія, которыми онъ еще не воспользовался вполнѣ, которыя, какъ говорятъ, не изъяты имъ изъ земли. Каждому улучшенію, за которое по обычаю фермеръ можетъ требовать вознагра-

жденія, соотвѣтствуетъ извѣстное время, въ теченіе котораго, какъ предполагается, оно должно оплатить израсходованный на него капиталъ. Сообразно этому, если фермеръ, совершивъ затрату на какое-либо улучшеніе, долженъ передать землю раньше этого срока, когда, какъ предполагается, увеличившійся доходъ оплатилъ бы ему его расходъ, то въ такомъ случаѣ онъ имѣетъ право на вознагражденіе. Такъ, если фермеръ предпринимаетъ проложеніе дренажа исключительно на свой счетъ, безъ поддержки собственника, всѣ его расходы,— покупка дренажныхъ трубъ, доставка, работы по проложенію, должны окупиться, какъ полагаетъ обычай, въ теченіе семи лѣтъ; а потому, если бы фермеръ оставилъ арендуемую землю до истеченія этого срока, онъ имѣетъ право на вознагражденіе за каждый недодержанный годъ въ размѣрѣ $^1/_7$ его расхода. Если дренажныя трубки даны самимъ собственникомъ, а всѣ остальные расходы оплачены фермеромъ, они окупаются въ теченіе пяти лѣтъ; и потому на всякій недодержанный годъ до пяти лѣтъ фермеръ получаетъ $^1/_5$ всего израсходованнаго. Затраты на мергелеваніе и известкованіе, предполагается, должны окупиться въ теченіе 5 или 7 лѣтъ; въ различныхъ мѣстахъ этотъ срокъ опредѣляется различно, и потому за всякій недодержанный годъ фермеръ получаетъ или $^1/_5$, или $^1/_7$ израсходованной суммы. Не перечисляя подробно всѣхъ видовъ улучшеній, нужно замѣтить, что фермеръ вознаграждается также и за удобрительныя вещества, пріобрѣтенныя имъ на свой счетъ; такъ, удобреніе костями оплачивается въ теченіе трехъ лѣтъ, и за каждый недодержанный годъ онъ получаетъ $^1/_3$ всего расхода; за расходъ на покупку жмыховъ, минеральнаго удобренія разныхъ видовъ, смотря по мѣстностямъ, различно.

Въ общемъ фермерскіе обычаи, существовавшіе въ разныхъ мѣстностяхъ Англіи, обезпечивали фермеру вознагражденіе за улучшенія слѣдующихъ четырехъ видовъ:

1) постоянныя улучшенія, каковы: дренажъ, огораживаніе, насажденія, постройки и т. п.

2) прочныя улучшенія, къ которымъ относятся мергелеваніе, известкованіе, удобреніе костями и т. п.

3) временныя улучшенія: удобреніе гуано и другими туками.

4) дѣйствія, предпринятыя для обработки почвы, но еще не

успѣвшія окупить себя: посѣвы, подготовка почвы для производства хлѣба, котораго не можетъ собрать уходящій фермеръ.

Однако, далеко не во всѣхъ мѣстностяхъ Англіи, гдѣ существуютъ фермерскіе обычаи, всѣ перечисленныя улучшенія пользуются защитой по обычному праву. На улучшенія постоянныя и прочныя защита обычаевъ распространяется сравнительно въ немногихъ мѣстностяхъ. Значительно большимъ распространеніемъ пользуются обычаи, вознаграждающіе фермера за временныя улучшенія; тѣмъ не менѣе въ цѣломъ рядѣ графствъ и такихъ обычаевъ не существуетъ.

Неравномѣрное распространеніе фермерскаго обычнаго права и разнообразное содержаніе послѣдняго могло бы служить достаточнымъ объясненіемъ возникшаго уже въ 70-хъ годахъ движенія въ пользу законодательнаго регулированія отношеній между земельными собственниками и арендаторами. Однако, этому способствовали и другія обстоятельства.

Потребность въ изданіи закона объ арендѣ усиливалась вмѣстѣ съ прогрессивнымъ движеніемъ англійскаго земледѣлія. По мѣрѣ того, какъ фермеру приходилось предпринимать все болѣе и болѣе сложныя и дорого стоящія улучшенія, необходимость защиты его интересовъ чувствовалась сильнѣе. Этой потребности до извѣстной степени удовлетворяли фермерскіе обычаи, съ теченіемъ времени распространившіеся и на новые виды земельныхъ улучшеній, возникавшіе въ связи съ усиленіемъ интенсивности земледѣльческой культуры. Въ 1848 г. особая парламентская комиссія, изслѣдовавшая земледѣльческіе обычаи въ Англіи, констатировала, что фермерское право распространяется главнымъ образомъ лишь на текущія затраты арендатора, которыя не успѣли еще окупиться къ моменту прекращенія арендныхъ отношеній. Въ то время только въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Англіи комиссія могла подмѣтить существованіе «новыхъ обычаевъ», имѣвшихъ цѣлью обезпечить за фермеромъ вознагражденіе за улучшенія постояннаго и прочнаго характера. Между тѣмъ въ 1875 г. оказалось, что отчетъ вышеупомянутой комиссіи не можетъ дать сколько-нибудь вѣрнаго представленія о фермерскихъ обычаяхъ, распространенныхъ въ Англіи. Такъ они успѣли разрастись и осложниться за истекшія 30 лѣтъ.

Несмотря, однако, на развитіе фермерскаго обычнаго права, вызванное поступательными измѣненіями земледѣльческой культуры,

обычаи не могли дать фермеру должной защиты его интересовъ, вслѣдствіе расплывчатости содержанія этихъ обычаевъ, въ особенности нормъ вознагражденія за неиспользованныя затраты, и, наконецъ, трудности въ нѣкоторыхъ случаяхъ доказать даже самый фактъ существованія обычая.. Все это привело къ необходимости законодательнаго регулированія отношеній между земельнымъ собственникомъ и арендаторомъ. Первой попыткой въ этомъ направленіи явился законъ 1875 года, проведенію котораго въ очень сильной степени содѣйствовалъ обширный докладъ центральной палаты земледѣлія о фермерскихъ обычаяхъ.

Законъ 1875 года преслѣдовалъ слѣдующія цѣли: 1) установить общія правила вознагражденія фермера за произведенныя имъ улучшенія взамѣнъ разнообразныхъ и колеблющихся обычаевъ страны, 2) распространить право фермера на вознагражденія за неиспользованныя затраты на всю Англію и Валлисъ, 3) признать за фермеромъ право собственности на воздвигнутыя имъ сооруженія, съ сохраненіемъ, однако, за земельнымъ собственникомъ права преимущественной покупки, и, наконецъ, 4) удлинить до одного года срокъ предварительнаго заявленія земельнымъ собственникомъ о прекращеніи арендныхъ отношеній, не основывавшихся на арендномъ договорѣ.

Улучшенія, за которыя фермеръ могъ получать вознагражденіе на основаніи новаго закона, раздѣляются на три класса: постоянныя, прочныя и временныя; при чемъ законъ при опредѣленіи размѣровъ вознагражденія исходилъ изъ слѣдующихъ принциповъ: 1) базисомъ вознагражденія должны служить дѣйствительныя затраты фермера, 2) всякое улучшеніе должно быть признано использованнымъ въ теченіе извѣстнаго періода времени, по истеченіи котораго право фермера на вознагражденіе прекращается, и наконецъ, 3) размѣръ вознагражденія понижается по мѣрѣ удлиненія срока, истекшаго послѣ производства улучшенія. Законъ 1875 года признавалъ затраты на дренажъ, насажденія и другія улучшенія постояннаго характера использованными по истеченіи 20 лѣтъ; для мергелеванія или известкованія почвы и другихъ прочныхъ улучшеній былъ установленъ срокъ въ 7 лѣтъ, а для временныхъ—въ 2 года. Фермеръ, желающій обезпечить за собой право воспользоваться вознагражденіемъ за улучшенія 1-го класса, долженъ былъ заручиться письменнымъ разрѣшеніемъ земельнаго собственника на ихъ производство. По отношенію къ

улучшеніямъ 2-го класса законъ 1875 г. требуетъ только письменнаго заявленія лэндлорду со стороны арендатора, сдѣланнаго не болѣе, какъ за 42 дня, и не менѣе, чѣмъ за 27 дней до начала работъ; наконецъ, за улучшенія 3-го класса фермеръ могъ получить вознагражденіе только въ томъ случаѣ, если по исполненіи ихъ онъ не снялъ урожая съ той части арендуемой земли, на которой было произведено улучшеніе.

Что касается другихъ отношеній между земельнымъ собственникомъ и арендаторомъ, кромѣ связанныхъ съ производствомъ улучшеній, то они регулируются главнымъ образомъ двумя статьями, изъ которыхъ одна (18-я) возлагаетъ на земельнаго собственника обязанность вознаграждать фермера за убытки, понесенные послѣднимъ вслѣдствіе нарушенія договора, допущеннаго имъ, собственникомъ; а другая (19-я)—устанавливаетъ такое же право земельнаго собственника по отношенію къ фермеру, дѣлая послѣдняго кромѣ того отвѣтственнымъ еще и за нанесеніе ущерба арендуемому владѣнію.

Приведенныя положенія перваго законодательнаго акта по урегулированію арендныхъ отношеній въ Англіи теоретически представляли значительный шагъ впередъ; но на практикѣ они получили очень ограниченное значеніе вслѣдствіе того, что земельнымъ собственникамъ и арендаторамъ предоставлено было право отказываться по взаимному соглашенію отъ примѣненія къ нимъ закона 1875 г.

Право это было обусловлено соглашеніемъ сторонъ, участвующихъ въ арендномъ договорѣ; но въ дѣйствительности осуществленіе его, по крайней мѣрѣ, въ огромномъ числѣ случаевъ зависѣло отъ воли сильнѣйшей стороны, т. е. земельныхъ собственниковъ, которые широко воспользовались возможностью избавиться отъ стѣснительныхъ нормъ новаго законодательнаго акта.

Недостатки закона 1875 г., обнаружившіеся на практикѣ и указанные преимущественно королевской комиссіей, назначенной въ 1879 г. для изслѣдованія состоянія англійскаго земледѣлія, привели къ изданію въ 1883 г. новаго закона объ арендѣ (The Agricultural Holdings Act), сохраняющаго силу до настоящаго времени. Главныя положенія его заключаются въ слѣдующемъ.

Законъ 1883 г. внесъ существенныя измѣненія въ основанія, принятыя для опредѣленія высоты вознагражденія фермера за произведенныя имъ улучшенія. Въ то время какъ законъ 1875 г.

исходилъ при этомъ отъ суммы дѣйствительныхъ затратъ, понесенныхъ арендаторомъ при производствѣ улучшенія, новая система приняла за основанія оцѣнки вознагражденія значеніе и цѣну улучшенія въ моментъ окончанія аренды. Такимъ образомъ, вознагражденіе, получаемое уходящимъ арендаторомъ, должно быть равно той суммѣ, которую пріобрѣтаетъ его преемникъ. При этомъ, конечно, исключается наращеніе цѣны земли, обусловливаемое причинами, независящими отъ арендатора.

Кромѣ того, новый законъ отмѣнилъ право сторонъ, участвующихъ въ арендномъ договорѣ, устранять, по взаимному соглашенію, примѣненіе къ нимъ законоположеній о вознагражденіяхъ за неиспользованныя улучшенія; но онъ предоставилъ арендатору и земельному собственнику вступить въ соглашенія о замѣнѣ въ извѣстныхъ границахъ установленныхъ въ законѣ нормъ и видовъ вознагражденія другими. Въ общемъ, законъ установилъ по этому предмету слѣдующія положенія.

Если арендный договоръ заключенъ былъ раньше 31 декабря 1883 г. и въ немъ было предусмотрѣно вознагражденіе за произведенныя фермеромъ улучшенія, или, если этого не было сдѣлано, но при этомъ дѣйствіе закона 1875 года не было устранено письменнымъ соглашеніемъ, то вознагражденіе, слѣдуемое фермеру на основаніи договора или закона 1875 г., замѣняетъ собою то, которое могло бы слѣдовать ему по закону 1883 г., и послѣдній къ такимъ случаямъ не примѣняется.

Если же арендный договоръ былъ заключенъ 1 января 1884 г. или послѣ этого срока, то соглашеніемъ между сторонами можетъ быть измѣненъ только размѣръ вознагражденія, слѣдующаго фермеру за улучшенія. При этомъ проводится различіе между улучшеніями разнаго рода.

По отношенію къ строеніямъ и другимъ улучшеніямъ 1-го класса, а также къ дренажу размѣръ вознагражденія можетъ быть выговоренъ въ контрактѣ, и въ такомъ случаѣ подобное соглашеніе замѣняетъ собою постановленія закона. Смыслъ статьи, въ которой выражено приведенное положеніе, даетъ основаніе для двухъ заключеній: во-1-хъ, что соглашеніе, о которомъ говорится выше, не можетъ устранить права арендатора на вознагражденіе и можетъ относиться только къ размѣру послѣдующаго и, во-2-хъ, что выговоренное вознагражденіе должно быть таково, чтобы представлять *замѣну* того, которое установлено закономъ, т.-е. оно не должно

носить фиктивный характеръ. Если бы фермеръ, заключившій вышеупомянутое соглашеніе, убѣдился, что послѣднее въ дѣйствительности не предоставляетъ ему никакого вознагражденія, то онъ имѣетъ право обратиться къ третейскому суду, который и рѣшитъ, насколько его сужденіе справедливо, и если бы оказалось, что соглашеніе, заключенное между сторонами, дѣйствительно не предоставляетъ фермеру вознагражденія за произведенныя имъ улучшенія вышеуказанныхъ категорій, то соглашеніе теряетъ силу, и вопросъ рѣшается согласно закону. Но если фермеръ, связавшій себя договоромъ съ земельнымъ собственникомъ относительно высоты вознагражденія, можетъ на основаніи такого договора получить извѣстное возмѣщеніе своихъ затратъ, то каковы бы ни были размѣры послѣдняго, нормы, установленныя закономъ, къ такому случаю не примѣнимы.

Путемъ частнаго соглашенія можетъ быть также установлено вознагражденіе за известкованіе, унавоженіе и другія улучшенія временнаго характера (3-го класса). Но въ такихъ случаяхъ договоръ можетъ замѣнить нормы, установленныя закономъ, лишь подъ условіемъ признанія третейскимъ судомъ размѣровъ установленнаго въ договорѣ вознагражденія «справедливымъ и разумнымъ».

Законъ 1883 года (повтореніе законоположеній 1875 г) установилъ особый процессуальный порядокъ для споровъ изъ-за вознагражденія. Если стороны не приходятъ между собою къ соглашенію по этому предмету, то дѣло рѣшается третейскимъ судомъ. Законъ подробно устанавливаетъ организацію послѣдняго.

Таковы важнѣйшія законоположенія, регулирующія въ Англіи отношенія между земельными собственниками и арендаторами *).



*) Законы 1890, 1895 и 1900 г.г. нѣсколько расширили примѣненіе изложенныхъ законоположеній, но ни въ чемъ не измѣнили началъ закона 1883 г.