

RENATA ŚWIRGOŃ-SKOK (Rzeszów)

Prawne określenia gruntu jako nieruchomości w prawie rzymskim

Za nieruchomość w prawie rzymskim uznawane były tylko grunty¹. Natomiast przez grunt rozumiano pewną ograniczoną część powierzchni ziemskiej ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób naturalny lub sztuczny, np. budynki na fundamentach, drzewa rosnące w ziemi, rośliny. Wszelkie ruchomości znajdujące się na powierzchni gruntu i trwale z nim złączone, na podstawie reguły *superficies solo cedit*, przypadały gruntowi i jego właścicielowi.

Podstawowe znaczenie dla przedstawienia określeń gruntu, jakie występowały w prawie rzymskim, ma fragment D.50,16,115 autorstwa Javolenusa pochodzący z książki czwartej jego *epistulae*:

D.50,16,115 Iavolenus libro quarto epistularum: Quaestio est, fundus a possessione vel agro vel praedio quid distet. „Fundus” est omne, quidquid solo tenetur. „Ager” est, si species fundi ad usum hominis comparatur. „Possessio” ab agro iuris proprietate distat: quidquid enim adprehendimus, cuius proprietas ad nos non pertinet aut nec potest pertinere, hoc possessionem appellamus: possessio ergo usus, ager proprietas loci est. „Praedium” utriusque supra scriptae generale nomen est: nam et ager et possessio huius appellationis species sunt.

W przytoczonym tekście Javolenus wyróżnia cztery podstawowe określenia, które były stosowane do gruntu, tj. *fundus*, *ager*, *possessio* oraz *praedium*. Pod terminem *fundus* rozumiano to wszystko, co pozostawało w związku z ziemią (*quidquid solo tenetur*). Z kolei słowo *ager* używane było dla oznaczenia gruntu z wyodrębnioną własnością, który charakteryzował się pewną

¹ Więcej na temat nieruchomości w prawie rzymskim zob. m.in. B. Biondo, *Cosa mobile ed immobile*, NDI, t. 1, s. 1023 i n.; P. Bonfante, *Corso di diritto Romano*, cz. I, *Proprietà*, Milano 1966, s. 217 i n.; S. Di Marzo, *Res immobiles*, BIDR 1947, t. 49-50, s. 236 i n. M. Kaser, *Das Römische Privatrecht*, t. 2, München 1959, s. 323; idem, *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, ZSS 1942, t. 62, s. 1 i n.; B. Kübler, *Res mobiles und immobiles*, w: *Studi in onore di P. Bonfante*, 1930, t. 2, s. 347 i n.

szczególną uprawą (*species fundi ad usum hominis comparatur*). Określenie *possessio* oznaczało zaś posiadłość, z której faktycznie korzystano. Ponadto Javolenus wyraźnie odróżniał *ager* od *possessio*, pisząc, że do gruntu określonego mianem *ager* odnosi się prawo własności, natomiast posiadłość jest w faktycznym władaniu („*possessio*” *ab agro iuris proprietate distat*). Nazwa *praedium* była natomiast podstawowym ogólnym wyrażeniem (*generale nomen est*) używanym w prawie rzymskim dla oznaczenia w ogóle gruntu, ponieważ określenia *ager* i *possessio* były nazwami indywidualnymi².

W źródłach prawa rzymskiego na oznaczenie gruntu jako nieruchomości stosowane były jeszcze określenia: *solum*³ lub *res soli*⁴. Niekiedy używano także nazwy *locus*⁵, jako plac, przestrzeń, część gruntu wyodrębniona z całości. Terminy te i pojęcia zostaną tu dokładniej przedstawione.

1. *Praedium*. Podstawowym określeniem w prawie rzymskim dla oznaczenia gruntu był termin *praedium*:

D.50,16,115 Iavolenus libro quarto epistularum: ... „*praedium*” *utriusque supra scriptae generale nomen est: nam et ager et possessio huius appellationis species sunt.*

Zdaniem Javolenusa *praedium* był to zwrot ogólnie stosowany (*generale nomen est*) dla określenia gruntu jako nieruchomości, oznaczający również posiadłość ziemską. Określenie *praedium* zostało przeciwstawione terminom *ager* i *possessio*, które były stosowane indywidualnie na oznaczenie pola – *ager* lub posiadłości – *possessio*. Wyraz *praedium* pochodzi prawdopodobnie od *praes*, *praedis*, *praestendo*, tj. grunt znajdujący się w posiadaniu zwierzchnika familijnego⁶. Rzymianie dzielili *praedia* na *rustica*, *urbana* oraz *suburbana*:

² Co do rzymskich określeń gruntu oraz struktury agrarnej zob. m.in.: R.J. Buck, *Agriculture and Agricultural Practice in Roman Law*, Wiesbaden 1983, s. 9 i n.; W. Bojarski, *Prawne formy zapobiegania kryzysowi w rolnictwie w okresie późnego cesarstwa*, „*Meander*” 1975, t. 30, s. 76 i n.; idem, *Przymus zagospodarowania nieużytków (epibole) w cesarstwie rzymskim według konstytucji z III-V wieku*, Acta Universitatis Nicolai Copernici 1971, nr 42, s. 45 i n.; L. Capogrossi Colognesi, „*Ager publicus*” e „*ager privatus*” dall’*eta arcaica al compromesso patrizio – plebeio*, Estudios en Homenaje al Prof. J. Iglesias, Madrid 1988, t. 2, s. 639 i n.; idem, *Alcuni problemi di storia romana arcaica „ager publicus”, „gentes” e „clienti”*, BIDR 1980, t. 83, s. 29 i n.; idem, „*Ager publicus*” e „*gentilibus*” *nella riflessione storigrafica moderna*, Studi in onore di C. Sanfilippo, t. 3, Milano 1983, s. 73 i n.; M. Lauria, *Cato de agri cultura*, SDHI 1978, t. 44, s. 9 i n.; A. Watson, *Agriculture and Law in Rome of the XII Tables*, Les communantes rurales, t. 2, *Antiquité*, Paris 1983.

³ Zob. D.6,1,49 pr Celsus; Gai. 2,7; D.41,1,30,1 Pomponius; D.10,3,4,1 Ulpian; D.43,8,2,21 Ulpian.

⁴ Zob. D.7,1,7,1 Ulpian.

⁵ D.50,16,60 Ulpian.

⁶ Słowo *praedium* pochodzi prawdopodobnie od *praes*, *praedis*, *praestendo* i powstało przez połączenie *prae* + *vas*, forma archaiczna *praevides*, czyli poręczyciel, gwarant lub majątek poręczyciela. Zob. Forcellini, *Totus Latinitatis Lexicon*, Prati 1868, t. 4, s. 785 i n.; *Słownik łacińsko-polski*, red. M. Plezia, Warszawa 1998, t. 4, s. 237 i n.; *Thesaurus Linguae Latine* (cyt. dalej TLL) Lipsiae,

D.50,16,198 Ulpianus libro secundo de omnibus tribunalibus: „Urbana praedia” omnia accipimus, non solum ea quae sunt in oppidis, sed et si forte stabula sunt vel alia meritoria in villis et in vicis, vel si praetoria voluptati tantum deservientia: quia urbanum praedium non locus facit, sed materia. Proinde hortos quoque, si qui sunt in aedificiis constituti, dicendum est urbanorum appellatione contineri. Plane si plurimum horti in reditu sunt, vinearii forte vel etiam holitorii, magis haec non sunt urbana.

Zdaniem Ulpiana *praedia urbana* to były grunty, które służyły do użytku miejskiego. Zaliczano do nich nie tylko grunty, które znajdowały się w mieście, ale również grunty pod stajniami (*stabulae*), zajazdami (*meritoriae*), domami wiejskimi (*villis*) oraz ulicami (*vicis*). Poza tym do *praedia urbana* można zaliczyć ogrody, które znajdowały się przy budynkach. W dalszej części swojej wypowiedzi Ulpian jednak zaznacza, że nie wszystkie ogrody (*horti*) można zaliczyć do gruntów miejskich, nie należą bowiem do nich ogrody przynoszące korzyści rolne, jak np. winnice (*vinearii*) oraz ogrody położone na nadbrzeżu (*holitorii*). Ponadto według Ulpiana przynależność gruntu do *praedium urbanum* oparta była na kryterium gospodarczego przeznaczenia gruntu, a nie jego położenia (*quia urbanum praedium non locus facit, sed materia*), czasami bowiem zdarzało się, że na obszarze miejskim znajdowała się enklawa gruntu wiejskiego.

Tak więc można przyjąć, że wszystkie inne grunty, których Ulpian w wyżej cytowanym fragmencie nie wymienił jako *praedia Urbana* były zaliczane albo do *praedia rustica*, czyli gruntów służących rolnictwu, albo do *praedia suburbana*⁷, czyli placów pod willę z parkiem, przynoszących pożytki rolne, a leżących jeszcze w granicach miasta.

2. Fundus. Drugim często stosowanym wyrazem na oznaczenie gruntu było słowo *fundus*⁸, pod którym Rzymianie rozumieli majątek ziemski, mający charakter zwartej jednostki gospodarczej, o czym pisał Iavolenus we fragmencie D.50,16,115:

D.50,16,115 Iavolenus libro quarto epistularum: ... „fundus” est omne, quidquid solo tenetur.

Według Iavolenusa mianem *fundus* określano to wszystko, co pozostawało w związku z ziemią.

Natomiast Florentinus we fragmencie D.50,16,211 z księgi ósmej swoich Instytucji przedstawiał *fundus* następująco:

t. 10,2, cz. 4, s. 577 i n.; por. także Buck, op. cit., s. 10 i n.; O. Gradenwitz, *Praedes und praedia*, ZSS 1921, t. 42, s. 565 i n.; G.P. Sicardi, *Saltus, praedium e colonia nella tavola veleiate*, Studi in onore di A. Biscardi, Milano 1982, t. 3, s. 297 i n.

⁷ *Praedia suburbana* odgrywają większą rolę jedynie w pojedynczym ustępie z oratio Divi Servi (D.27,9,1, pr Ulpian); w zakresie ograniczeń prawa pozbywania gruntów przez opiekunów i kuratorów.

⁸ Więcej odnośnie do *fundus*, - i (podstawa, ziemia, posiadłość, wiejska, parcela); zob. Forcellini, op. cit., t. 3, s. 167; Heumann, Seckel, op. cit., s. 225; TLL, t. 6, s. 1573 i n.

D.50,16,211 Florentinus libro octavo institutionum: „Fundi” appellatione omne aedificium et omnis ager continetur. Sed in usu urbana aedificia „aedes”, rustica „villae” dicuntur. Locus vero sine aedificio in urbe „area”, rure autem „ager” appellantur. Idemque ager cum aedificio „fundus” dicitur.

Florentinus definiuje *fundus* jako posiadłość ziemską, obejmującą wszystkie położone w jej granicach budynki i grunty (*omne aedificium et omnis ager continetur*). Jeżeli była to posiadłość położona w mieście to wówczas budynki (*urbana aedificia*) nosiły nazwę domów (*aedes*), zaś budynki położone na wsi to wille (*villae*)⁹ lub folwarki (*rusticae villae*)¹⁰. W skład *fundus* wchodziły ponadto położone w mieście place budowlane zwane *area*¹¹ oraz wiejskie pojedyncze parcele zwane *ager*. Na zakończenie Florentinus dodaje, że grunt z budynkiem nosi nazwę *fundus* (*ager cum aedificio „fundus” dicitur*).

Natomiast tak o *aedes* pisał Gaius:

D.47,9,9 Gaius ad quarto libro duodecim tabularum: ... appellatione autem aedium omnes species aedificii continentur.

Zatem według Gaiusa wyraz *aedes* był stosowany dla określenia wszystkich indywidualnych budynków.

Ponadto nazwa *aedes*, w sensie węższym, oznaczała dom położony w mieście, w przeciwieństwie do *villa* – domu położonego na wsi, a także grunt na którym ten dom się znajdował. Synonimem *aedes* był wyraz *domus* – dom, domostwo, mieszkanie, zwłaszcza dom prywatny w przeciwieństwie do *insulae* (domów czynszowych)¹². W mieście występowały bowiem jeszcze domy czynszowe czyli *insulae*¹³, które zamieszkiwała biedniejsza ludność.

3. Locus. Należy jednak zaznaczyć, że nie każda część gruntu wyodrębniona z całości była określana przez prawników rzymskich jako *fundus*, czasa-

⁹ Co do *villa*, - *ae* (dom wiejski, zabudowanie gospodarcze, folwark, dobra wiejskie), której synonimem jest *aedificium* (budowa, dom, ale bez parceli w przeciwieństwie do *aedes*) oraz *domus* (dom, mieszkanie) zob. m.in. następujące teksty źródłowe, na podstawie których można przyjąć, że terminy *villa*, *aedificium*, *domus* były przez prawników rzymskich używane zamiennie i traktowane jako synonimy: D.7,4,8 Ulpian; D.9,2,27,7 i 9 i 11 Ulpian; D.18,1,52 Paulus; D.19,2,30,4 Alfenus; D.19,2,60,4 Labeo; D.29,5,2 Callistratus; D.48,6,1 i 3 Marcian; I.2,1,1; I.2,3,1. Por. także Heumann, Seckel, op. cit., s. 625. Zob. również Witzschel, *Villa, Paulus Realencyklopädie der classischen Altertumswissenschaft von G. Wissowa*, Stuttgart (cyt. dalej RE), t. 6, s. 2599 i n.

¹⁰ O gruncie folwarcznym por: D.33,7,8 pr Ulpian; D.33,7,18,4 Paulus.

¹¹ Odnosnie do *area*, - *ae* (plac niezabudowany, dziedziniec, parcela miejska) zob. m.in. dwa teksty autorstwa Paulusa D.8,2,20,2: „...area est pars aedificii...” oraz D.46,3,98,8: „...est pars insulae area est...”, według których parcele miejskie są częścią budynków (*aedificium*; *insulae*) położonych w mieście. Zob. także Sicardi, op. cit., s. 289 i n.

¹² Zob. także J.L. Murga, *Sobre una nueva calificación del aedificium por obra de la legislación urbanística imperial*, IURA 1975, t. 26, s. 41 i n.

¹³ *Insula*, - *ae* – pl.: dom czynszowy, wydzielony budynek miejski, oficyna, które były wynajmowane uboższym mieszkańcom Rzymu (D.17,2,52,10 Ulpian; D.20,2,1 Papinian). Zob. Forcellini, op. cit., t. 3, s. 553; Heumann, Seckel, op. cit., s. 276.

mi używali oni dla oznaczenia pola lub parceli terminu *locus*¹⁴. Definicję *locus* zawiera tekst D.50,16,60 z księgi 69 komentarza Ulpiana do edyktu:

D.50,16,60 Ulpianus libro sexagensimo nono ad edictum: „Locus” est non fundus, sed portio aliqua fundi: „fundus” autem integrum aliquid est. Et plerumque sine villa „locum” accipimus: ceterum adeo opinio nostro et constitutio locum a fundo separat, ut et modicus locus possit fundus dici, si fundi animo eum habuimus. Non etiam magnitudo locum a fundo separat, sed nostra affectio: et quaelibet portio fundi poterit fundus dici, si iam hoc constituerimus. Nec non et fundus locus constitui potest: nam si eum alii adiunxerimus fundo, locus fundi efficitur. Loci appellationem non solum ad rustica, verum ad urbana quoque praedia pertinere Labeo scribit. Sed fundus quidem suos habet fines, locus vero latere potest, quatenus determinetur et definiatur.

W cytowanym fragmencie Ulpian przedstawił różnice, jakie istnieją między takimi określeniami gruntu, jak *locus* i *fundus*. I tak, nazwa *locus* oznaczała pole lub parcelę, część gruntu wyodrębnionego z całości, wchodzącego w skład innego gruntu (*portio aliqua fundi*). Natomiast grunt określany mianem *fundus* stanowił pewną całość („*fundus*” autem integrum aliquid est). Dalej prawnik dodaje, że określenie *locus* stosowane było najczęściej dla przedstawienia gruntu, na którym nie był położony dom wiejski (*sine villa*). Poza tym używanie odmiennych określeń *locus* i *fundus* dla oznaczenia gruntu miało subiektywne znaczenie (*ceterum adeo opinio nostro et constitutio locum a fundo separata*), nie miała tutaj bowiem znaczenia wielkość danej parceli, ale zależało to każdorazowo od woli posiadacza danego gruntu (*nostra affectio*). Na przykład małe pole (*modicus locus*) mogło nosić nazwę *fundus*, jak i duża parcela, jeżeli stanowiła część gruntu, mogła być określana mianem *locus* (*magnitudo... locum*). Zawsze jednak grunt określany mianem *fundus* posiadał swoje granice, natomiast granice *locus* mogły pozostawać w ukryciu, dopóki nie nastąpiło odgraniczenie i oznaczenie tych granic.

Ponadto Ulpian, powołując się na wypowiedź innego prawnika rzymskiego Labeona, podaje, że grunty określone nazwą *locus* przynależą do gruntów miejskich a nie do gruntów wiejskich. Należy zaznaczyć, że Ulpian, mówiąc o gruntach wiejskich, zamiast wyrażenia *praedia rustica*, określającego grunty wiejskie, użył słowa *solum*, oznaczającego ziemię, grunt, nieruchomość. Świadczyć to może o tym, że prawnicy rzymscy niekiedy używali zamiennie tych terminów.

4. Ager. Natomiast słowo *ager*¹⁵ było używane przez prawników rzymskich na oznaczenie pojedynczych, niezabudowanych parceli położonych na

¹⁴ *Locus*, - i (miejsce, część gruntu wyodrębniona z całości, plac, przestrzeń, pole, parcela, część gruntu w odróżnieniu do *fundus*), zob. Heumann, Seckel, op. cit., s. 320 i n.; Sondel, op. cit., s. 586.

¹⁵ *Ager*, - *agri* (ziemia, grunt) – Forcellini, op. cit., t. 1, s. 166 i n.; Heumann, Seckel, op. cit., s. 24; zob. także G. Branca, *Ager*, *Novissimo Digesto Italiano* (cyt. dalej NDI), t. 1, s. 410 i n.; Buck, op. cit., s. 15 i n.; Capogrossi Colognesi, *Ager publicus...*, s. 639 i n.; idem, *Alcuni problemi...*, s. 29 i n.; idem, *Ager publicus e gentilibus...*, s. 73 i n.; J.A. Crook, *Law and Life of Rome*, London 1970,

wsi, które wchodziły w skład *fundus*. Odnoszą się do nich następujące teksty źródłowe:

D.50,16,115 Iavolenus libro quarto epistularum: „Ager” est, si species fundi ad usum hominis comparatur. „Possessio” ab agro iuris proprietate distat...

D.50,16,211 Florentinus libro octavo institutionum: ...Locus vero sine aedificio in urbe „area”, rure autem „ager” appellantur.

D.50,16,27 pr Ulpianus libro septimo decimo ad edictum: „Ager” est locus, qui sine villa est.

W pierwszym z wyżej przedstawionych fragmentów Javolenus definiował *ager* jako ten rodzaj gruntu (*species fundi ad usum hominis comparatur*), który charakteryzował się pewną szczególną uprawą, np. pola, role. Ponadto, w odróżnieniu od *possessio*, grunt określany mianem *ager* stanowił zawsze wyodrębnioną własność.

Natomiast we fragmencie D.50,16,211 z książki ósmej Instytucji Florentinusa *ager* został przedstawiony jako niezabudowany plac położony na wsi (*locus vero sine aedificio*). Takie same place niezabudowane, ale położone w mieście, noszą nazwę *area*.

Z kolei Ulpian w tekście D.50,16,27 pr pisze o *ager* jako placu, na którym nie znajduje się dwór wiejski (*qui sine villa est*).

Terminu *ager* używano jeszcze czasami dla określenia całego obszaru jakiejś gminy, państwa lub plemienia, np. *ager Campanus*¹⁶.

5. *Solum*. Prawnicy rzymscy używali wreszcie dla określenia gruntu jako nieruchomości nazwy *solum*¹⁷, oznaczającej ziemię (*terra*), grunt (*ager*) lub pole (*campus*). Do tego odnosi się następujący tekst autorstwa Celsusa:

D.6,1,49 pr Celsus libro octavo decimo digestorum: *Solum partem esse aedium existimo nec alioquin subiacere uti mare navibus.*

W powyższym fragmencie na określenie gruntu zostało użyte słowo *solum*. Celsus podaje, że częścią gruntu (*solum*) jest budynek (*aedium*). Porównuje też związek budynku z gruntem do związku, jaki łączy morze z okrętem¹⁸.

Nazwa *solum* występuje jeszcze w tekstach źródłowych odnoszących się do zasady *superficies solo cedit*:

Gai.2,73: *Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamuis ille suo nomine aedificauerit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.*

s. 140 i n.; De Ruggiero, *Ager*, Dizionario Epigrafico di antichità romane, éd. E. De Ruggiero, Roma 1964 (cyt. dalej DE), t. 1, s. 355 i n.; Kaser, *Die Typen...*, s. 3 i n.; Kubitschek, *Ager*, RE, t. 1, s. 780.

¹⁶ Por. Branca, *Ager*, s. 410.

¹⁷ *Solum*, - i (ziemia, grunt, nieruchomość, pole) zob. Forcellini, op. cit., t. 4, s. 558.

¹⁸ M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym*, w: *Obrót nieruchomości w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 83.

Także Gaius, rozpatrując problem własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie, używał na oznaczenie gruntu wyrazu *solum*, stwierdzając, że własność budynku przypadła właścicielowi gruntu i to bez względu na to w czym imieniu prowadzono budowę¹⁹.

6. *Res soli*. Niekiedy grunt w znaczeniu nieruchomości określany był mianem *res soli*. Takiego zwrotu użył m.in. Ulpian w D.7,1,7,1:

D.7,1,7,1 Ulpianus libro septimo decimo ad Sabinum: Rei soli, ut puta aedium, usu fructu legato quicumque reditus est, ad usufructuarium pertinet quaeque obventiones sunt ex aedificiis, ex areis et ceteris, quaecumque aedium sunt.

W przytoczonym tekście na oznaczenie nieruchomości, czyli gruntu, przez który należy rozumieć pewną ograniczoną część powierzchni ziemskiej ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób naturalny lub sztuczny użyto sformułowania *res soli*. Jako przykład takiej nieruchomości Ulpian podaje *aedium*, czyli dom położony w mieście. Według Ulpiana *ususfructus* (użytkowanie), którego przedmiotem było *aedes* obejmuje zarówno zyski, jakie przynosi sam budynek (*aedificium*) jak i parcela miejska (*area*), ponieważ są jedną nieruchomością²⁰.

7. Prawnicy okresu klasycznego na oznaczenie rzeczy nieruchomości używali jeszcze takich sformułowań, jak: *res quae solo continentur*²¹ albo *tenentur*²² (rzeczy będące w związku z gruntem), czy *res solo cohaerentes*²³ (rzeczy połączone z gruntem).

¹⁹ Wyraz *solum* występuje jeszcze m. in. w tekstach odnoszących się do zasady *superficies solo cedit* autorstwa Gaiusa (D.41,1,7,10: ... *omne quod inaedificatur solo cedit*; D.41,1,9 pr: ... *plantae quae terra coalescunt solo cedent ... frumenta ... quae sata sunt solo cedere intelleguntur*; D.41,1,9,1: ... *solo cedere ... ea quae aedificantur aut seruntur*), Ulpiana (D.43,17,3,7: ... *semper ... superficium solo cedere...*), Paulusa (D.44,7,44,1: ... *superficies ... natura solo cohaeret*) oraz Epit.Gai.2,1,4 (...*superficies solo cedat*), a także konstytucji cesarzy Dioklecjana i Maksymiana (C.8,10,5: ... *aedificia, quae alieno loco imponuntur, solo cedant*). O zasadzie *superficies solo cedit* pisali m.in. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit...*, s. 79 i n.; J.P. Meincke, *Superficies solo cedit*, ZSS 1971, t. 88, s. 180 i n.; A. Sokala, *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, AUNC 1987, t. 25, zes. 172, s. 145 i n.; E. Żak, *Współczesne przemiany zasady superficies solo cedit*, w: *Polska lat 90-tych*, w: *Przemiany państwa i prawa*, Lublin 1997, s. 319 i n.

²⁰ Forcellini definiuje *res soli* jako to wszystko, co znajduje się na ziemi (*terra*), czyli budynki (*aedes*), grunty (*ager*), rośliny (*plantae*) oraz wszystkie inne rzeczy nieruchome, które są połączone z ziemią – *quo solo coniunguntur*, op. cit., t. 4, s. 557 i n.; zob. także Sondel, op. cit., s. 839, który podaje, że termin *res soli* oznacza grunt, nieruchomość.

²¹ Zwrot *res quae solo continentur* na oznaczenie gruntu jako nieruchomości użyty został np. przez Ulpiana w D.6,1,1,1 oraz D.33,7,12,11.

²² Sformułowanie *res quae solo tenentur* występuje m.in. w Gai.2,204; D.50,16,115 Javolenus.

²³ Co do wyrażenia *res solo cohaerentes* oznaczającego rzecz nieruchomą zob. np. D.43,16,1,4 i 8 Ulpian; D.43,24,9,10 Veneleius; D.43,24,22,1 Veneleius; D.47,2,62,8 Africanus.

Sformułowania *res quae solo continentur* oraz *res quae solo tenentur* na oznaczenie gruntu jako nieruchomości były używane m. in. przez Gaiusa w jego Instytucjach:

Gai.2,53 Et In tantum haec usucapio concessa est, ut et res, quae solo continentur, anno usucapiantur.

Gai.2,54 ... Et quamvis postea creditum sit ipsas hereditates usucapi non posse, tamen in omnibus rebus hereditariis, etiam quae solo tenentur annua usucapio remansit.

Wyżej cytowane fragmenty regulują kwestie związane z zasiedzeniem rzeczy spadkowych. Gaius, pisząc o nieruchomości, czyli gruncie ze wszystkim, co jest z nim połączone w sposób naturalny lub sztuczny, używa sformułowania *res quae solo continentur* – rzeczy będące w związku z gruntem (Gai.2,53) oraz *res quae solo tenentur* – rzeczy złączone z gruntem (Gai.2,54).

Natomiast wyrażenie *res solo cohaerentes*, oznaczające rzecz nieruchomą, było stosowane m.in. przez Paulusa:

D.44,7,44,1 Paulus libro septingentesimo quarto ad edictum: Sic et in tradendo si quis dixerit se solum sine superficie tradere, nihil proficit, quo minus et superficies transeat, quae natura solo cohaeret.

W powyższym tekście Paulus stwierdza, że nie można przenieść własności gruntu, jeżeli nie przenosiło się równocześnie własności jego powierzchni, która z natury złączona jest z gruntem. Paulus używa tutaj na określenie gruntu jako nieruchomości sformułowania *quae solo cohaeret*, czyli rzeczy połączone z gruntem.

8. *Res immobiles*. W nauce prawa rzymskiego przyjmuje się, że termin *res immobiles* dla oznaczenia nieruchomości pojawił się dopiero w prawie poklasycznym²⁴. S. Di Marzo²⁵ i B. Kübler²⁶ zgodnie twierdzą, że zwrot *res immobiles* został po raz pierwszy umieszczony przez kompilatorów w Instytucjach (2,6 pr) oraz Digestach (2,8,15 pr) justyniańskich. Wskazują oni jednocześnie, że teksty z kodyfikacji justyniańskiej, zawierające zwrot *res immobiles*, nie pochodzą z okresu klasycznego, ale stanowią interpolacje justyniańskie²⁷.

I tak we fragmencie I.2,6 pr z Instytucji justyniańskich mowa jest o rocznym terminie zasiedzenia rzeczy ruchomej i dwuletnim nieruchomości (... *si*

²⁴ Taki pogląd reprezentują m.in. Bonfante, op. cit., s. 219 i n.; Di Marzo, op. cit., s. 236; M. Kaser, *Das Römische Privatrecht*, t. 1, München 1971 (cyt. dalej RPR I), s. 323; Kübler, op. cit., s. 347; P. Rasi, *Distinzione fra cose mobili ed immobiles nel diritto ostclasico e nella glosa*, w: *Atti del Congresso di Verona, Milano 1953*, t. 4, s. 415 i n.

²⁵ Di Marzo, op. cit., s. 236 i n.

²⁶ Kübler, op. cit., s. 347 i n.

²⁷ Więcej na temat interpolacji przytoczonych tekstów zob. Di Marzo, op. cit., s. 236 i n.; por. także Bonfante, op. cit., s. 219; Rasi, op. cit., s. 216.

mobilis erat, anno ubique, si immobilis biennio tantum in Italico solo usuca-piat...), a w tekście D.2,8,15 pr Macer pisze o specjalnym rodzaju posiadaczy (*possessores immobilium rerum*), którzy zwolnieni byli ze składania przyrzeczenia stypulacyjnego (*satisdatio*). Prawdopodobnie w oryginalnym tekście autorstwa Macera zamiast zwrotu *immobilium* użyte były słowa *res soli* albo *fundus*. Taka sama sytuacja występuje również we fragmencie D.3,3,63: „*neque mobile vel immobiles neque servos speciali domini mandatu (...) alienare potest*”, tutaj prawdopodobnie również *alienare potest* zostało użyte w przeciwnym znaczeniu, niż pierwotnie występuje u Modestynusa²⁸. Także w tekście Marcellusa D.19,2,48 wydaje się podejrzane dodanie do słowa *rem* zwrotu *non immobilem*. Również w D.41,3,23 pr (Javolenus) fragment *temporis immobilium rerum* stanowi przeciwieństwo do wcześniej występującego zwrotu *temporis de mobilibus statuto* i jest prawdopodobne, że został on interpolowany, gdyż właściwy jest dla stylu i języka kompilatorów justyniańskich.

Również przyjmuje się, że występujący w kodeksie justyniańskim termin *res immobiles* nie pochodzi z okresu prawa klasycznego, a tylko stanowi interpolację justyniańską. I tak na podstawie przeprowadzonych badań wydaje się, że w konstytucji C.3,34,2 z 215 roku cesarza Antoniusa zwrot: *servitutum exemplo rerum immobilium tempore quaesisti* nie pochodzi z okresu klasycznego. Zresztą tak samo jak sformułowanie *etiamsi si res immobiles in his erunt*, pochodzące z konstytucji C.12,36,1,2 Aleksandra Severa z 223 roku, oraz wyrażenie *res mobiles vel se moventes* występujące we fragmencie C.3,36,4²⁹, są wynikiem interpolacji kompilatorów justyniańskich.

Na poklasyczne pochodzenie zwrotu *res immobiles* mogą wskazywać także konstytucje zawarte w kodeksie teodozjańskim. W konstytucji C.Th.8,12,1,2 cesarza Konstantyna z 316 lub 323 roku, regulującej kwestię darowizny, czytamy: „*donandum rem, si est mobilis, ex voluntate traditam donatoris vel, si immobilis, abscessu donantis novo domino paterfactam*”, zaś w Fr.Vat.249,7 ta sama kwestia uregulowana jest w trochę inny sposób: „*non enim aliter vacua iure dantis res erit, quam ea vel eius voluntate, si est mobilis, tradatur, vel abscessu sui, si domus aut fundus aut quid eiusdem generis erit, sedem novo domino patefecerit*”. W pierwszym fragmencie na określenie nieruchomości użyto terminu *immobilis*, natomiast w drugim tekście: *domus aut fundus aut quid eiusdem generis erit*. Poza tym w próbie ustalenia, czy słowo *immobilis* zawarte w C.Th.8,12,1,2 pochodzi od Konstantyna, czy też zostało tam umieszczone później, będzie pomocna inna konstytucja autorstwa Konstantyna (C.Th.12,1,6 z 319 roku), która została później umieszczona w kodeksie justyniańskim (C.5,5,3,1), w której wyraźnie napisano: „*bonis eius mobilibus et urbanis mancipiis confiscandis, praediis vero rusticis mancipiis civitati ...*

²⁸ Por. P. Bonfante, *Facoltà e decadenza del procuratore romano*, Studi giuridici dedicati e offerti a F. Schupfer, Roma 1975, t. 1, s. 3 i n.

²⁹ C.3,36,4 (konstytucja cesarza Aleksandra Severa). L'Albertario, *Appunti sul peculio castrense*, BIDR 1931, t. 29, s. 29 – proponując zastąpienie słowem *praedium* zwrotu *res immobiles*.

*mancipandis*³⁰. Zatem tutaj, pisząc o nieruchomości, Konstantyn użył określenia *prediis*, a nie terminu *immobilis*. Wydaje się prawdopodobne, że termin *res immobilis* występujący w C.Th.8,12,1,2 nie pochodzi od Konstantyna, ale został tam umieszczony przez komisję sporządzającą kodeks.

Odnosząc się do zagadnienia autentyczności wyżej przytoczonych tekstów (D.2,8,15 pr; D.3,3,36; D.19,2,48; D.33,6,3,1; D.41,3,23 pr; C.3,34,2; C.3,36,4; C.12,36,1,2), można stwierdzić, że przekształcenia zawarte w nich są raczej oczywiste, dlatego też wydaje się słuszne przyjęcie stanowiska, że poddane analizie teksty źródłowe były interpolowane³¹.

Na poklasyczne pochodzenie zwrotu *res immobiles*, dla oznaczenia nieruchomości, i *res mobiles*, określającego rzecz ruchomą, wskazuje jeszcze to, że większość tekstów źródłowych (zwłaszcza w kodeksie teodozjańskim i justyniańskim) zawierających te terminy pochodzi od wschodniorzymskich cesarzy (np. Leon I, Zenon lub Justynian)³².

Wydaje się uzasadnione przyjęcie stanowiska P. Bonfante'go³³, według którego podział rzeczy na *res mobiles* i *immobiles* jest właściwy dla poklasycznego prawa rzymskiego. Natomiast prawnicy klasycyści dla oznaczenia rzeczy nieruchomej używali takich zwrotów jak: *praedium, fundus* czy *aedes*, jeżeli mówili o posiadłości ziemskiej, na której znajdował się dom³⁴.

Na początku podział na *res mobiles* i *immobiles* miał też większe znaczenie w poglądach bizantyjskich niż w teorii czysto rzymskiej, ponieważ rozróżnienie między rzeczami ruchomymi i nieruchomymi nie odgrywało w klasycznym prawie rzymskim ważniejszej roli, albowiem własność i inne prawa na rzeczach należących do obu tych kategorii przenosiło się i traciło według tych samych zasad.

Podsumowując, można przedstawić następujące określenia w rzymskim prawie klasycznym używane na oznaczenie gruntu jako nieruchomości: *praedium, fundus, locus, possessio, villa, ager, solum*. Analiza tekstów źródło-

³⁰ Zob. również C.Th.2,17,1 (konstytucja Konstantyna z 321 r.); C.2,44,2 (konstytucja Konstantyna z 321 r.).

³¹ Zob. także *Index interpolationum (Index interpolationum Quae in Justyniani Digestis*, wyd. E. Levy, E. Rabel, Weimar 1929), który wskazuje, że wszystkie fragmenty, tj. D.2,8,15 pr; D.3,3,36; D.19,2,48; D.33,6,3,1; D.41,3,23 pr; C.3,34,2; C.3,36,4; C.12,36,1,2 były interpolowane.

³² Termin *res immobiles* dla określenia nieruchomości został użyty jeszcze w następujących tekstach źródłowych zawartych m.in. w kodeksie justyniańskim: C.1,2,14 pr (konstytucja Leona i Anthoniusa z 470 r.); C.1,3,48,3 (konstytucja Justyniana z 531 r.); C.1,12,6,4 (konstytucja Leona z 466 r.); C.3,19,2 (konstytucja Konstantyna z 331 r.); C.10,34,3 pr (konstytucja Zenona); Ep.Ulp.19,6 i 8. Wszystkie fragmenty pochodzą z okresu późnego cesarstwa i mogą wskazywać na poklasyczne pochodzenie zwrotu *res immobiles*.

³³ Bonfante, op. cit., s. 219 i n., który uważa także, że podział rzeczy na ruchomości i nieruchomości jest właściwy przede wszystkim dla prawa greckiego.

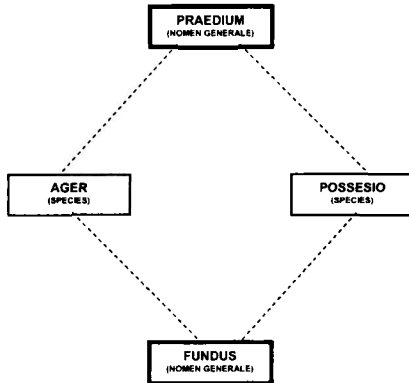
³⁴ Zob. jeszcze M. San Nicolo (*La clausola di difetto o eccedenza di misura nella vendita immobiliare secondo il diritto Babilonese*, Studi in onore di P. Bonfante, Milano 1930, t. 2, s. 42) który uważa, że analizując rzymski podział rzeczy na *res mobiles* i *immobiles*, można sięgać nawet do prawa neobabilońskiego, w którym już dzielono rzeczy na ruchome, tj. niewolnicy i zwierzęta, oraz nieruchomości.

wych wskazuje, że powyższe określenia gruntu swoim zakresem przedmiotowym niekiedy pokrywały się lub też krzyżowały, miały one bowiem szersze lub węższe znaczenie. Dlatego też prawnicy rzymscy czasami stosowali je zamiennie dla ukazania gruntu jako nieruchomości.

I tak, termin *praedium* oznacza grunt wraz ze wszystkimi budynkami i roślinami, jakie znajdowały się na jego powierzchni. Podobnie określenie *fundus* stosowane było dla przedstawienia majątku ziemskiego, czyli gruntów i budynków. Zatem wyrazy *praedium* i *fundus* przez prawników rzymskich stosowane były zamiennie, najczęściej dla przedstawienia posiadłości ziemskiej, czyli gruntu ze wszystkim, co się na nim znajdowało³⁵. W tekstach źródłowych dla oznaczenia posiadłości ziemskiej używane są jeszcze słowa *possessio* i *villa*³⁶. Zamiennie dla przedstawienia określonego gruntu w źródłach prawa rzymskiego używa się wyrazów *ager – fundus*³⁷ oraz *praedium – solum*³⁸.

Wydaje się, że terminologia w omawianym zakresie była płynna, a zakres pojęciowy poszczególnych określeń juryści rzymscy precyzowali przy rozstrzyganiu poszczególnych przypadków prawnych. Podejmowane były przez jurisprudence próby zdefiniowania poszczególnych określeń gruntu, ale kompletnego podziału na poszczególne kategorie gruntów jako nieruchomości prawnicy rzymscy do końca nie wyprowadzili. W oparciu o zachowane źródła prawa rzymskiego można przedstawić następujące schematy podziałów gruntów:

PODZIAŁ GRUNTÓW WEDŁUG JAVOLENUSA



³⁵ O tym, że *praedium* i *fundus* przez prawników rzymskich były stosowane zamiennie dla przedstawienia majątku ziemskiego (tj. gruntu ze wszystkim co się znajdowało na jego powierzchni) świadczą m.in. następujące teksty źródłowe: D.10,1,4 Paulus; D.33,7,3 Papinian; D.33,7,20 Scaevola; D.41,1,7,2 Gaius; D.50,16,60 Ulpian; I.2,1,21 i 22.

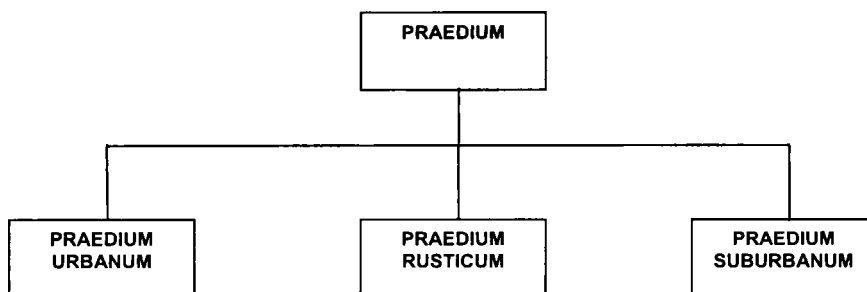
³⁶ Wyrazy *fundus* i *villa* (w znaczeniu posiadłość ziemska) występują zamiennie np. w D.7,8,12 Ulpian; D.8,1,9 Celsus; D.33,7,16 Alfenus; D.33,7,19 Paulus; D.33,7,21 Pomponius; I.2,3,1, a o tym, że słowa *praedium* (jako posiadłość ziemska) oraz *villa* występują zamiennie m.in. w I.2,3,1; C.Th.5,14,4 z 364 = C.11,66,2.

³⁷ Co do tego, że *fundus* i *ager* można stosować zamienne zob. m.in. D.39,3,1 – 3 Ulpian i Paulus; D.41,1,3 Gaius; D.44,2,25 Julianus.

³⁸ O tym, że słowa *praedium* oraz *solum* były stosowane zamiennie, świadczą np. dwa teksty D.50,16,60 i D.50,16,198 autorstwa Ulpiana.

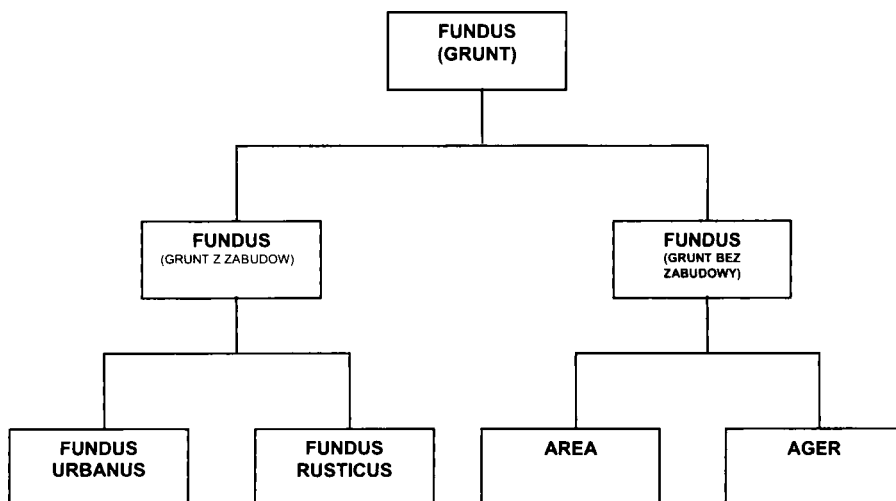
Javolenus przedstawił cztery określenia gruntu jako nieruchomości. Terminy *praedium* i *fundus* były powszechnie stosowane na określenie gruntu, jednakże ich zakresy przedmiotowe nie do końca się krzyżowały. Natomiast określenia *ager* i *possessio* były używane indywidualnie na oznaczenie pola i posiadłości. Powyższe grunty, posiadające swoje odmienne nazwy, służyły również różnym celom gospodarczym. Ponadto określenie *praedium* prawnicy rzymscy dzielili jeszcze na trzy rodzaje, według celu gospodarczego, któremu dane grunty miały służyć:

PODZIAŁ *PRAEDIUM* ZE WZGLĘDU NA CEL GOSPODARCZY

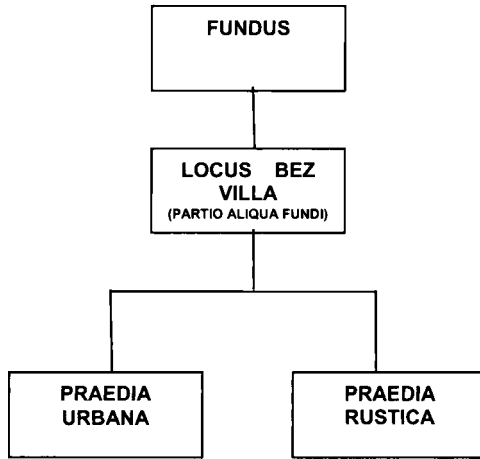


Z kolei określenie *fundus* można podzielić ze względu na zabudowę znajdującą się na danym gruncie:

PODZIAŁ *FUNDUS* Z PUNKTU WIDZENIA ZABUDOWY

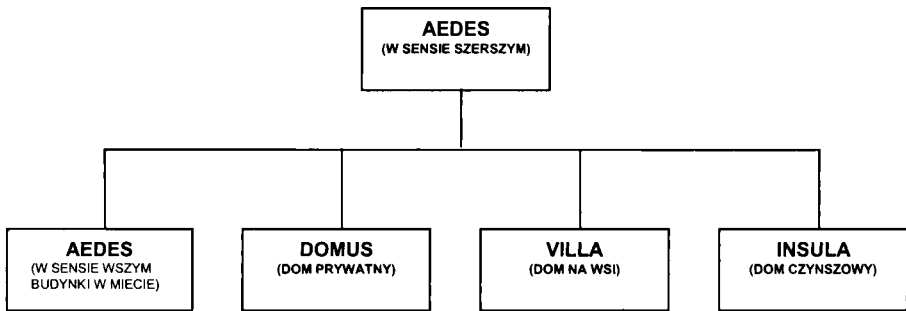


Inny podział gruntów, jaki można wyprowadzić na podstawie zachowanych źródeł prawa rzymskiego, przedstawia się następująco:



Na podstawie zachowanych źródeł prawa rzymskiego można przedstawić także podział budynków:

PODZIAŁ BUDYNKÓW



Na zakończenie przedstawimy określenia posiadłości rzymskich, czyli gruntów ze wszystkimi budynkami i roślinami, jakie znajdowały się na ich powierzchni:

