

II. ROZPRAWY

CEZARY KUNDEREWICZ (Łódź)

Prawo budowlane starożytnego Rzymu (I)

I. Uwagi wstępne. II. Przepisy dotyczące budynków prywatnych. 1. Okres królestwa i republiki. 2. Okres wczesnego cesarstwa. 3. Czasy późnego cesarstwa.

I

Przedmiotem rozważań w tej pracy będą przepisy rzymskiego prawa budowlanego stanowiące część składową rzymskiego prawa publicznego. Przepisy, o których mowa, przedstawione zostaną w ramach okresów historycznej ewolucji państwa rzymskiego: epoki królewskiej i republikańskiej oraz wczesnego i późnego cesarstwa, bowiem w nich znajdują kolejno swe odbicie stosunki gospodarcze, społeczne i kulturalne charakterystyczne dla wymienionych okresów. Przy kreśleniu obrazu rzymskiego prawa budowlanego w poszczególnych epokach, oprócz źródeł prawnych zostaną również wykorzystane te starożytne źródła literackie, które ukazując godne uwagi aspekty życia i prawa Rzymu dostarczają wielu cennych wiadomości dla charakterystyki stosunków panujących w budownictwie oraz o ingerencji władz w tej dziedzinie. Zgodnie z podziałem występującym w Kodeksie Teodozjańskim i Kodeksie Justyniańskim, które osobno traktują *de aedificiis privatis* i *de operibus publicis*¹, praca niniejsza składać się będzie z dwóch części. W pierwszej zostaną omówione przepisy dotyczące budynków prywatnych, druga zaś zostanie poświęcona przepisom dotyczącym budynków publicznych. Co do ostatniej kwestii trzeba zaznaczyć, że termin *opera publica* nie pokrywa się z terminem „budynki publiczne”, oznacza on bowiem wszelkiego rodzaju budowle publiczne. Druga część tej pracy dotyczyć więc będzie tylko budowli publicznych typu miejskiego, jako najbardziej charakterystycznych dla cywilizacji rzymskiej². O innych budowlach publicznych czynione będą jedynie, w miarę potrzeby, odpowiednie wzmianki.

¹ Zob. H. E. Dirksen, *Hinterlassene Schriften*² II, Leipzig 1973, s. 225 i 226.

² Por. Y. Janvier, *La législation du Bas-Empire romain sur les édifices publics*, Aix-en-Provence 1969, s. 27 - 29.

II

1. W czasach, kiedy przodkowie Rzymian mieszkali jeszcze w okrągłych, drewnianych, jednorodzinnych chatach (*casa*, *tugurium*) lub w prostokątnych jednorodzinnych domach z surowej cegły (*domus*)³ w osiedlach wiejskich na siedmiu wzgórzach, które później znalazły się w obrębie miasta Rzymu, wykształciło się w ich prawie zwyczajowym kilka przepisów dotyczących budynków prywatnych. Około połowy V wieku p.n.e. te normy zostały spisane i wcielone do ustawy XII tablic.

Przepis 8 tablicy VI pośrednio zabrania niszczenia domów przez wyjmowanie z nich cudzych belek włączonych do konstrukcji⁴. Jest to norma wywodząca się ze sfery religijnej; chodziło tu o zabezpieczenie przed zniszczeniem domu jako ośrodka kultu rodzinnego, świątyni Larów i Penatów⁵. W praktyce przepis ten chronił domy przed dewastacją przez osoby, których belki zostały bezprawnie użyte jako części składowe budowli. W drodze interpretacji później rozciągnięto omawianą normę na wszelkie materiały budowlane⁶.

Przepis 1 tablicy VII pośrednio zabezpieczał domy przed zniszczeniem przez pożar. Jako świątynia Larów i Penatów dom musiał stać na gruncie wydzielonym i ściśle odgraniczonym od innych. Dlatego też omawiana norma wymagała, aby dookoła ścian budynku pozostawiony był wolny pas gruntu (*ambitus*) o szerokości 2 1/2 stopy⁷. Jednakże istotne znaczenie miał tylko *ambitus* wzdłuż bocznych ścian domu, gdyż z tyłu znajdował się dziedziniec i ogród, a od frontu — zazwyczaj droga, której szerokość przepis 6 tablicy VII ustalał na 8 stóp na odcinkach prostych i na 16 stóp na zakrętach⁸. Tak więc między bocznymi ścianami domów sąsiednich musiały być zostawione wolne przestrzenie o szerokości 5 stóp⁹. W okresie, gdy budynki były kryte słomą, siłowiem lub gontami¹⁰, praktyczne znaczenie *ambitus* polegało głównie na tym, że zapobiegał on w pewnym stopniu rozprzestrzenianiu się pożaru¹¹. Związane ze

³ Zob. Daremberg-Saglio, *Dictionnaire des antiquités grecques et romaines* II, Paris 1899, s. v. *domus*.

⁴ *Fontes Iuris Romani Anteiusiniani* (FIRA) I, Florentiae 1941, s. 46; M. Kaser, *Römische Privatrecht* (RPR) I, München 1971, s. 139 oraz uw. 3 i 4.

⁵ Zob. N. D. Fustel de Coulanges, *La cité antique*, Paris 1900, s. 65; P. Bonfante, *Corso di diritto romano* (Corso) II₁, Milano 1966, s. 331.

⁶ D. 10, 4, 7 pr.; D. 41, 1, 7, 10 ss.; D. 47, 3, 1, 1; D. 50, 16, 62. Zob. P. Bonfante, *Corso* II₂, s. 118.

⁷ FIRA I, s. 48. Zob. P. Bonfante, *Corso* II₁, s. 317 i 331.

⁸ FIRA I, s. 49 - 50; por. M. Kaser, RPR, s. 125.

⁹ Zob. P. Bonfante, *Corso* II₁, s. 317 i na s. 330 uw. 2 (dotyczy sporu co do szerokości wolnej przestrzeni między sąsiednimi domami: 2 1/2 czy 5 stóp?).

¹⁰ Plin. NH, XVI, 36, 42; Pallad. R. R. 1, 122. Zob. H. Blümmer, *Die römische Privataltertümer*, München 1911, s. 7 - 9.

¹¹ Zob. M. Voigt, *Die römische Baugesetze, Berichte d. sächs. Gesellschaft*

wzrostem liczby ludności w Rzymie zwiększone zapotrzebowanie na przestrzeń mieszkalną oraz wynikająca z warunków klimatycznych w tym mieście konieczność eliminowania zagłębień gruntu¹² sprawiły, że zaniechano pozostawiania *ambitus* i zaczęto budować domy mające wspólny mur¹³. Już w jednej z komedii Plauta mówi się o wspólnym murze jako o czymś zwykłym¹⁴. U Liwiusza¹⁵ i Diodora¹⁶ znajdujemy informację, że po prawie całkowitym zniszczeniu Rzymu przez pożary podczas najazdu Gallów w r. 387 p.n.e. odbudowywane domy kryto dachówkami¹⁷, dostarczczanymi przez państwo. Tego rodzaju pokrycie dachów stało się w Rzymie obowiązkowe ok. r. 280 p.n.e.¹⁸.

Ochronę budynków prywatnych przed pożarami ma również na celu przepis 9 tablicy X, który zabrania wznoszenia stosu pogrzebowego lub urządzania krematorium w odległości do 60 stóp od budynku wbrew woli właściciela¹⁹. W tejże tablicy przepis 1, sięgający czasów założenia miasta Rzymu, zakazuje grzebania i palenia zwłok w obrębie tego miasta²⁰. Pochodzenie tej normy jest religijne: obrządku pogrzebowe kazyłyby i, pod względem sakralnym, umniejszałyby obszar miasta będący domeną bóstw niebiańskich²¹. W praktyce zakaz palenia zwłok w obrębie miasta służył innym celom; zdaniem Cycerona, ten przepis ustanowiono ze względu na niebezpieczeństwo pożarów²².

Z dotychczasowych rozważań wynika, że w omówionych przepisach ustawy XII tablic jako główne tendencje rzymskiego prawa budowlanego występują wyraźnie: zabezpieczenie domów przed dewastacją i ochrona ich przed pożarami²³.

Od drugiej połowy III wieku p.n.e. wzrost liczby ludności Rzymu czyni koniecznym odpowiednie zwiększenie liczby mieszkań czynszowych²⁴. Starano się to osiągnąć przez zmianę dotychczasowego sposobu

d. Wiss., Philol.-hist. Klasse, Leipzig 1903, s. 175, 177-178; H. E. Dirksen, o. c., s. 241-242. O innych znaczeniach praktycznych *ambitus* zob. P. Bonfante, Corso, II₁, s. 331.

¹² Zob. H. Blümner, o. c., s. 11.

¹³ M. Voigt, o. c., s. 178-179.

¹⁴ Mil. II, 1, 64s.

¹⁵ V, 55, 3.

¹⁶ XIV, 116, 8.

¹⁷ M. Voigt, o. c., s. 176; H. Blümner, o. c., s. 10. *Tegulae* — dachówki płaskie; *imbrices* — dachówki wklęsłe.

¹⁸ Plin. NH XVI, 36, 42.

¹⁹ FIRA I, s. 69; zob. M. Kaser, RPR, s. 125.

²⁰ FIRA I, s. 66; zob. M. Kaser l. c.

²¹ Zob. P. Bonfante, Corso II₁, s. 304-305; por. P. Grimal, *Les villes romaines*, Paris 1961, s. 18-20.

²² De leg. 2, 23, 58; zob. P. Bonfante, Corso, II₁, s. 304.

²³ Zob. M. Voigt, o. c., s. 175.

²⁴ Cambridge Ancient History, Cambridge 1951-1956, IX, s. 837; por. M. Voigt, o. c., s. 178 i uw. 16.

budowy domów²⁵. Nie miały one piwnic. Ich ściany zewnętrzne składały się wówczas z fundamentu z kamienia polnego lub łamanego, na którym stawiano mur z surowej cegły (*lateres crudi*). Długość takiej cegły wynosiła 1 1/2 stopy, a szerokość — 1 stopę (= 295,7 mm.). Cegły, zwane *lydius*, układano w ten sposób, że ich długość była grubością muru. Półtorastopowa grubość muru z cegły surowej pozwalała w zasadzie na wznoszenie tylko domów parterowych z poddaszem (*tabulatum*) albo mających najwyżej jedno piętro (*contignatio*). Zaniechanie pozostawiania *ambitus* — w znikomym tylko stopniu przyczyniło się do powiększenia powierzchni mieszkalnej. Zaczęto więc wznosić budynki mieszkalne zwane *domus postica* względnie *posticum* na dziedzińcach i na miejscu ogrodów z tyłu frontowych budynków albo stawiać budynki wyższe niż dotychczas. To ostatnie, przy stosowaniu nadal cegły surowej, wymagało zwiększenia grubości murów zewnętrznych; układano więc mur o grubości wynoszącej dwie lub trzy długości cegły (*paries diplinthius* o grubości 3 stopy lub *triplinthius* — o grubości 4 1/2 stopy), co przy nie zmienionym ciężarze dachu pozwalało na powiększenie liczby pięter²⁶. Liwiusz, opisując zdarzenia z r. 218/217 p.n.e., wspomina o domu czynszowym (*insula*) mającym trzy piętra²⁷, zaś w czasach Cyserona liczba wielopiętrowych domów czynszowych była już tak wielka, że Rzym wydawał mu się jak gdyby uniesiony w powietrzu i zawieszony tam na piętrach swoich mieszkań²⁸.

Opisane zmiany w budownictwie, przy jednoczesnym stosowaniu w bardzo szerokiej mierze belek drewnianych i desek do konstrukcji stropów i ścianek działowych, zwiększyły znacznie niebezpieczeństwo pożarów, tym więcej, iż *insulae* nie miały przewodów kominowych. Do gotowania i ogrzewania w mieszkaniach służyły przenośne piecyki węglowe, a woda doprowadzona była tylko do parteru²⁹. Stały zaś te domy przy wąskich i częstokroć krętych ulicach, zatarasowanych frontowymi balkonami (*maeniana*)³⁰ oraz różnymi straganami i warsztatami przybudowanymi do domów prywatnych i budynków publicznych; pod tym względem panowała w Rzymie wielka swoboda. Najczęściej stawiano drewniane przybudówki i budy (*tabernae*) na gruncie publicznym bez zezwolenia, a władze, jeśli żaden obywatel rzymski przeciw temu nie protestował, zaś budynek nie przeszkadzał ogółowi, zadowalały się pobieraniem odpowiedniego czynszu. Przypadki nakazywania rozbioru takich konstrukcji, bezprawnie postawionych na gruncie publicznym, były

²⁵ M. Voigt, o. c., s. 176 - 177.

²⁶ M. Voigt, o. c., s. 179.

²⁷ XXI, 62, 3.

²⁸ De lege agr. II, 35, 96.

²⁹ J. Carcopino, *La vie quotidienne à Rome à l'apogée de l'Empire*, Paris 1939, przekład polski: Warszawa 1966, s. 46 - 47.

³⁰ Zob. Pauly - Wissowa Realenz. XIV, s. *maeniana*.

bardzo rzadkie. Zresztą, gdy po wielkim pożarze tabern przy rzymskim forum w r. 210 p.n.e. cenзорzy w r. 184 p.n.e. wydali nakaz rozbiórki nowo postawionych bud z trzydziestodniowym terminem wykonania, nie dało to żadnych trwałych wyników³¹. Świadczy o tym fakt, że w r. 169 p.n.e. cenзорzy ponowili nakaz rozbiórki oraz że pochodząca z r. 44 p.n.e. *lex Iulia municipalis* zawiera przepis zabraniający stawiania budowli prywatnych w portykach i na miejscach publicznych w Rzymie oraz w obrębie tysiąca kroków od tego miasta. Nie wyklucza też ten przepis istnienia odpowiednich uprawnień wynikających z ustaw oraz uchwał zgromadzeń plebejskich, czy też oddania miejsc publicznych w dzierżawę przez cenzorów lub innych właściwych urzędników³².

W celu zmniejszenia niebezpieczeństwa pożarów wydano w II wieku p.n.e.³³ przepis zabraniający stawiania murów zewnętrznych i wspólnych o grubości wynoszącej dwie lub trzy długości cegły surowej, ograniczając w ten sposób wysokość domów³⁴. Jednakże stały wzrost liczby ludności Rzymu oraz brak możliwości, zarówno ze względów obronnych jak i komunikacyjnych, odpowiedniego powiększania obszaru tego miasta³⁵, nie pozwalały na poprzestawanie na budowaniu niskich domów. Omawiany przepis dał więc impuls do poszukiwań, w jaki sposób, przy zachowaniu przepisanej grubości muru, można by wznosić domy wielopiętrowe. Rozwiązanie znaleziono w postaci trzech nowych rodzajów ścian: ściany z kamienia łamanego (*paries caementicius*), ściany z cegły wypalanej (*paries testaceus*), muru szachulcowego (*paries craticius*) oraz filarów z kamienia. Stosując te nowości budowano nadal domy wielopiętrowe o ciężkich podłogach opartych na wielkich drewnianych belkach³⁶. Zwiększało to nie tylko niebezpieczeństwo pożarów (Rzym przeżył 7 ogromnych pożarów w okresie republiki), lecz także rodziło nowe zagrożenie. Wielopiętrowe domy o cienkich ścianach i ciężkich stropach stawiano w Rzymie na działkach o coraz mniejszej powierzchni, gdyż cena gruntów budowlanych rosła³⁷. Przy tej dysproporcji powstawała groźba zawalania się budynków, tym bardziej, iż Rzym nękany był przez częste trzęsienia ziemi i wylewy Tybru.

W II wieku p.n.e. zwiększyło się także bardzo niebezpieczeństwo dewastacji budynków prywatnych w związku z postępującym rozwojem latyfundiów na obszarze Italii oraz jednoczesną ruiną drobnych rolników

³¹ Por. H. Vogt, *Das Erbbaurecht der klassischen römischen Rechts*, München 1950, s. 5 i n., 14 i n.; Liv. XXVI, 27, 2 - 5; XXXIX, 44, 4; Plut., Cato, 38; Liv. XLIII, 16, 4; M. Voigt, o. c., s. 179 - 180. Por. D. 43, 8, 2, 17.

³² FIRA I, s. 146.

³³ Por. opinię M. Voigta, o. c., s. 180 - 182.

³⁴ M. Voigt, o. c., s. 180.

³⁵ Zob. J. Carcopino, o. c., s. 32; P. Grimal, o. c., s. 44 - 46.

³⁶ Vit. de arch. II, 8, 17. J. Carcopino, o. c., s. 41.

³⁷ O. Richter, *Topographie der Stadt Rom*, München 1901, s. 52 - 53; J. Carcopino, o. c., s. 40. Por. Plut. Crass. 2; H. Blümner, o. c., s. 57.

i upadkiem mniejszych osiedli miejskich³⁸. Zrujnowani chłopci i mieszkańcy tych osiedli w poszukiwaniu środków utrzymania przenosili się do Rzymu. Jedną z konsekwencji tego zjawiska był wielki rozkwit budownictwa domów czynszowych w tym mieście, co, przy niedostatecznej podaży materiałów budowlanych, doprowadziło z kolei do spekulacji takimi materiałami pochodzącymi z rozbiórek opuszczonych domów. Dlatego też w statutach kolonii i municypii rzymskich pojawiły się przepisy zmierzające do zapobieżenia sprzedaży domów na rozbiórkę względnie rozbiórce domów w celu użycia uzyskanych w ten sposób materiałów do wznoszenia budynków w innej miejscowości. Tak więc w *lex municipii Tarentini* (ok. 89 p.n.e.)³⁹ i w *lex coloniae Genetivae Iuliae* (r. 44 p.n.e.)⁴⁰ zawarty jest przepis zabraniający pod karą grzywny w wysokości wartości budynku zdejmowania dachów, naruszania całości lub rozbierania budynków prywatnych bez zezwolenia rady miejskiej i zobowiązania się do odbudowy obiektu bez jego pogorszenia.

Zasługuje również na uwagę, że w *lex coloniae Genetivae Iuliae* znajduje się także zakaz grzebania i palenia zwłok czy też budowania grobowców w obrębie miasta oraz zakaz urządzania krematoriów w odległości mniejszej niż 500 kroków od miasta. Za naruszenie tych przepisów groziła kara grzywny w wysokości 5000 sestercji⁴¹. Wreszcie w jednym ze źródeł znajdujemy też wzmiankę o wymierzeniu w II wieku p.n.e. wielkiej grzywny za naruszenie przepisu w wysokości budynku w Alsium, kolonii obywateli rzymskich w Etrurii⁴².

2. W okres wczesnego cesarstwa wchodzi Rzym jako miasto szybko i bezładnie zbudowane, przeważnie z lichych materiałów, stanowiące labirynt wąskich i krętych ulic⁴³. Zastanawiając się nad przyczyną takiego oblicza miasta, Liwiusz i Diodor dopatrywali się jej w popieranej przez państwo żywiołowej, anarchicznej odbudowie Rzymu po zniszczeniu w czasie najazdu Gallów. W istocie jednak sprawa miała się zupełnie inaczej: Rzym był zlepiskiem osiedli wiejskich na siedmiu wzgórzach, wśród których znajdowały się pozostałości po prostokątnym osiedlu miejskim, założonym przez Etrusków u stóp Kapitolu w półtora wieku po tradycyjnie podawanej dacie założenia miasta⁴⁴. Owych osiedli wiejskich nikt świadomie nie planował, a swoboda budownictwa prywatnego w bardzo małym stopniu była ograniczona omówionymi przepisami o charakterze pu-

³⁸ M. Voigt, o. c., s. 192; Cambr. Anc. Hist., IX, s. 3 i n.

³⁹ FIRA I, nr 18, s. 168 - 169. Por. E. J. Phillips, Latomus 1973, s. 86 - 91.

⁴⁰ FIRA I, nr 21, s. 183 - 184. Por. E. J. Phillips, l. c.

⁴¹ Por. *Edictum praetoris de campo Esquilino*, FIRA I, nr 53, s. 306.

⁴² Val. Max. VIII, 1 damn. 7. Zob. M. Voigt, o. c., s. 181 uw. 28.

⁴³ Cicero de div. II, 47, 99; de lege agr. II, 35, 96; Liv. V, 55, 4; Diod. XIV, 116, 9. Zob. O. Richter, o. c., s. 52.

⁴⁴ Zob. P. Grimal, o. c., s. 34 - 36.

blicznym i prawami sąsiedzkimi⁴⁵. Taka sama swoboda panowała w innych rzymskich samorodnych miastach z akropolem, jak i w zakładanych od II w.p.n.e. przez Rzymian na sposób etruski prostokątnych miastach na terenach pozbawionych większych wyniosłości⁴⁶, nie zabudowywanych. W Rzymie i w wielu innych miastach rzymskich starano się tylko, z mniejszym lub większym powodzeniem, poprawiać zabudowę poszczególnej dzielnicy lub stawiać budynki według symetrycznego planu⁴⁷. Drewniane przybudówki tarasujące ulice Rzymu stawały się zarzewiem licznych pożarów, trwających nieraz po kilka dni⁴⁸. Ponadto nadal trapiły miasto niszczycielskie wylewy Tybru i walenie się zbyt wysokich i tandetnie zbudowanych kamienic czynszowych. Już w końcu czasów republikańskich Katullus uważał za jedno z błogosławieństw ubóstwa brak obawy o pożar lub zawalenie się domu⁴⁹.

Z czasów Augusta mamy wiadomości o pożarze Rzymu w r. 14 p.n.e.⁵⁰, 7 p.n.e.⁵¹ i o licznych pożarach w r. 6 n.e., które zniszczyły wiele dzielnic⁵². Do tych klęsk należy dodać jeszcze wylewy Tybru w latach 27, 23, 22 i 13 p.n.e. oraz w r. 5 n.e.⁵³; ten ostatni, trwający 7 dni, spowodował zawalenie się znacznej liczby domów. W r. 5 n.e. Rzym nawiedziło także trzęsienie ziemi⁵⁴.

Zaniepokojony klęską pożarów i waleniem się wysokich domów cesarz zaczął szukać środków zaradczych: dokonał reorganizacji i znacznego wzmocnienia straży pożarnej⁵⁵, przez *lex Iulia de modo aedificiorum urbis* ograniczył do 70 stóp wysokości budynków stawianych w Rzymie

⁴⁵ Zob. M. Kaser, RPR I, s. 125 i 406-410. Por. A. Rodger, *Owners and Neighbours in Roman Law*. Oxford 1972, s. 4 ss.

⁴⁶ Zob. P. Grimal, o. c., s. 13-24.

⁴⁷ Cambr. Anc. Hist. IX, s. 836.

⁴⁸ Por. O. Richter, l. c.

⁴⁹ 23, 9.

⁵⁰ Cass. Dio LIV, 24.

⁵¹ Ibid. LV, 8.

⁵² Ibid. LV, 26.

⁵³ Horat. c. I 2, 13 ss.; Cass. Dio LIII, 20, 1; 33, 5. LIV, 1, 1; 25, 2. LV, 22, 3; Cassiod. chr. min. II, 136 (Momms.).

⁵⁴ Cass. Dio LV, 22, 3.

⁵⁵ Strab. V, 3, 7; Suet. Aug. 30; Cass. Dio LV, 26, 4 ss. Zob. M. Voigt, o. c., s. 183-184; L. Friedländer, *Darstellungen aus der Sittengeschichte Roms*, Leipzig 1922, I, s. 24. Zapewne z inicjatywy Augusta powzięta została uchwała senatu z r. 11 p.n.e. mająca na celu ochronę wodociągów Rzymu przed niszczeniem ich i uniemożliwianiem dostępu do przewodów przez wznoszenie tuż przy nich budynków prywatnych. Uchwała zabroniła stawiania takich budynków w odległości mniejszej niż 15 stóp od urządzeń wodociagowych za tym miastem i w odległości mniejszej niż 5 stóp od przewodów podziemnych w mieście. Zakaz potwierdziła później ogólnie *lex Quinctia* o akweduktach z r. 9 p.n.e. (Frontinus, de aq. urb. Rom., 127; 129). Szerokość odstepu była określana rozmaicie w poszczególnych przypadkach. Edykt Augusta dotyczący akweduktu w Venafrum ustala ją dla tego miasta na 8 stóp (FIRA I, s. 400-401).

przy ulicach i zapewne ponowił ograniczenie grubości ścian budowanych z cegły surowej⁵⁶. O niepopularności ograniczenia wysokości budynków w Rzymie, gdzie liczba ludności stale się powiększała, świadczy dobitnie fakt, że August, przed wprowadzeniem go, odczytał w senacie i kazał podać do wiadomości ludu oskarżycielską mowę P. Rutiliusa Rufusa z II w.p.n.e. dotyczącą naruszenia przepisu co do wysokości budynków prywatnych, aby przekonać zarówno senat jak i lud rzymski, że nie on pierwszy występuje w tej sprawie, lecz że już dawniej o to się troszczono⁵⁷. Podkreślić tutaj należy, iż omawiana ustawa nie przewidywała w przypadku naruszenia jej przepisu kary grzywny, lecz nakazywała zburzenie tej części budynku, która sięgała ponad dozwoloną wysokość⁵⁸.

Kroki poczynione przez Augusta nie przyczyniły się do istotnej poprawy sytuacji. Straż pożarna nie miała wyposażenia nadającego się do walki z większymi pożarami⁵⁹, a przepisy ustawy nie dotyczyły budowli wznoszonych z tyłu frontowych budynków⁶⁰. Toteż za czasów Tyberiusza, Seneka Starszy skarżył się, iż wysokość kamienic rzymskich jest tak wielka, że w wąskich ulicach miasta nie można nigdzie znaleźć schronienia ani w przypadku pożaru, ani w przypadku walenia się domu⁶¹.

Za panowania tego cesarza Rzymu znowu został dotknięty klęską wielu mniejszych i dwóch wielkich pożarów (w 27 i 36 r.)⁶², trzęsieniem ziemi (w r. 15)⁶³ i dwiema powodzią (w. r. 15 i 36)⁶⁴. Warto wspomnieć tutaj, że do tych klęsk dołączyło się jeszcze kilka większych katastrof budowlanych. Gdy Tyberiusz zakazał urządzania w Rzymie walk z dzikimi zwierzętami, kilku przedsiębiorców prywatnych zaczęło organizować takie igrzyska poza stolicą, w prowizorycznych amfiteatrach zbudowanych z desek. W r. 27 tandetne budowle zawaliły się, a organizatorzy i, zapewne, niejeden z widzów, ponieśli przy tym śmierć⁶⁵. Pożary trapiły Rzym nieustannie: w początkach swego panowania Kaligula wyrównywał straty poniesione przez wielu pogorzalców⁶⁶.

Cesarz Klaudiusz zajął się przede wszystkim sprawą zapobieżenia dewastacji budynków prywatnych. Ruina rolnictwa włoskiego i postępu-

⁵⁶ Strab. I. c. Zob. M. Voigt, o. c., s. 184-185; A. Berger, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, s. v.

⁵⁷ Suet. Aug. 89.

⁵⁸ M. Voigt, o. c., s. 185. Por. D. XXXII, 1, 11, 14.

⁵⁹ L. Friedländer, o. c., s. 24. Zazwyczaj straż starała się zapobiec rozprzestrzenianiu się pożaru burząc sąsiednie domy.

⁶⁰ L. Friedländer, o. c., s. 6.

⁶¹ Controv. II, 1, 11.

⁶² Tac. ann. IV, 64; Suet. Tib. 48, 1; Cass. Dio LVII, 14, 7. LVIII, 26, 5. Fasti Ost. col. 307.

⁶³ Cass. Dio LVII, 14, 7.

⁶⁴ Tac. ann. I, 76; Cass. Dio LVII, 14, 7; LVIII, 26, 5.

⁶⁵ Cass. Dio LVIII, 1, 1a.

⁶⁶ Suet. Calig. 16, 3. Por. L. Friedländer, o. c., s. 24, uw. 12.

jąca urbanizacja państwa rzymskiego sprawiły, że spekulacja materiałami budowlanymi wzrosła niepomniernie. Latyfundyści, którzy stopniowo zaczęli przerzucać się na mniej pracochłonną i bardziej zyskową niż uprawa zbóż hodowlę bydła, zamieniali nabywane grunty w pastwiska. Budynki znajdujące się na tych gruntach były dla latyfundystów zbędne, gdyż z reguły rezydowali oni w miastach. Toteż sprzedawali oni te budynki na rozbiórkę spekulantom, osiągając przy tym więcej, niż za nie zapłacili⁶⁷. Chcąc z jednej strony uratować rolnictwo italskie przed zupełną zagładą, a z drugiej nie dopuścić do dewastacji budynków prywatnych na wsi i zeszpeceniu krajobrazu Italii ruinami, Klaudiusz spowodował powzięcie przez senat w r. 44 *senatusconsultum Hosidianum*, w którym jako uzasadnienie ochrony budynków prywatnych przed dewastacją występują motywy estetyczne. Inspirowany przez troskę cesarza o budynki publiczne i prywatne (*pro portione publicorum operum etiam privatorum custodia*), aby nie dopuścić do powstania „najbardziej nie licującego z wiekiem pokoju widoku ruin domów i posiadłości wiejskich”, senat uchwalił, iż każdy, kto nabędzie budynek w celu rozbiórki i spekulacji materiałami z niej uzyskanymi, zapłaci grzywnę w wysokości podwójnej ceny kupna, a sprawa jego zostanie przedstawiona senatowi. Transakcja, jako sprzeczna z uchwałą senatu jest nieważna, a kupujący ma prawo żądać od sprzedawcy zwrotu wypłaconych mu pieniędzy. Właściciele mieszkający w swych budynkach mogą dokonywać w nich częściowych zmian, o ile nie ma to na celu spekulacji. Postanowienie *senatusconsultum Hosidianum* co do grzywny zmieniono później dla uproszczenia postępowania: zarówno kupujący jak i sprzedawca płacili osobną grzywnę w wysokości ceny kupna⁶⁸. Panowanie Klaudiusza nie było także wolne od klęsk trapiących stolicę. W r. 51 nawiedziło ją znowu trzęsienie ziemi⁶⁹, a w r. 54 cesarz osobiście kierował gaszeniem wielkiego pożaru, który spustoszył przedmieście Aemiliana⁷⁰.

W początkach panowania Nerona *senatusconsultum Volusianum* (r. 56) potwierdziło przepisy *senatusconsultum Hosidianum*, dodając ponadto w swym końcowym fragmencie, iż należy powstrzymać się od spekulacyjnych transakcji związanych z rozbiórką budynków „szczególnie w tym wieku, w którym jest rzeczą właściwszą podejmowanie nowych prac bu-

⁶⁷ Zob. A. C. Johnson, P. R. Coleman-Norton, F. C. Bourne, *Ancient Roman Statutes*, Austin 1961, s. 142, nr 172, wstęp; E. T. Salmon, *A History of the Roman World 30 B.C. — 138 A.D.*, London 1957, s. 169; Cambr. Anc. Hist. X, s. 695.

⁶⁸ FIRA I, s. 288. D. 18, 1, 52; 39, 2, 48. Zob. V. Arangio-Ruiz, *Stud. et Docum. Hist. et Iur.* 2 (1936), s. 518; M. Voigt, o.c., s. 193 - 195; Por. E. J. Phillips, o. c., s. 91 - 82, Bibliogr.: *Novissimo Dig. Ital.* XVI (1969), s. 1066. Chyba także Klaudiuszowi trzeba przypisać edykt zabraniający rozbiórki grobowców (FIRA I, s. 414 - 416).

⁶⁹ Tac. ann. XII, 43.

⁷⁰ Suet. Claud. 18, 1.

dowlanych i przyozdabianie wszystkiego, aby dać wyraz szczęśliwości całego świata, niż szpecenie jakiejś części Italii ruinami budynków i kontynuowanie niedbalstwa dawniejszych czasów, które tak wszystko skaziło, iż powiada się, że państwo rzymskie ginie ze starości i jest już w grobie”⁷¹. W tej uchwale senatu widać już zupełnie wyraźnie, iż rzymskie prawo budowlane zaczęło brać pod uwagę względy estetyczne⁷². Z końcowej części tekstu *senatusconsultum Volusianum* wynika, iż senat dostrzegł, że dewastacja budynków prywatnych następowała także wskutek starzenia się budynków i niedbalstwa ich właścicieli, nie dokonujących niezbędnych napraw. Rzymskie prawo budowlane stało się więc tutaj wobec konieczności uregulowania kwestii remontów budynków prywatnych. Jednakże wydarzenia z następnych lat panowania Nerona odwróciły uwagę od tej sprawy.

W r. 57 Rzym znowu przeżył trzęsienie ziemi⁷³, zaś w r. 64 gigantyczny pożar strawił większą część miasta: z czternastu jego dzielnic trzy spłonęły doszczętnie, a w siedmiu pozostały tylko nieliczne, na pół spalone ruiny⁷⁴. Z wielką energią przystąpił cesarz do odbudowy Rzymu. Po raz pierwszy w dziejach tego miasta zostały podjęte kroki zmierzające do okiełznania samowolnego budownictwa prywatnego i wprowadzenia planowej zabudowy dzielnic mieszkalnych, przy uwzględnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej i stabilności budynków. Nowa ustawa *de modo aedificiorum* z r. 64⁷⁵ ponownie zabroniła wznoszenia budynków prywatnych o wysokości większej niż 70 stóp, zakazała budowania wspólnych murów i wprowadziła obowiązek pozostawiania wolnych przestrzeni między stawianymi na nowo domami. To *legitimum spatium* miało wynosić 10 stóp. Parcele budowlane mogły być jednak oddzielane wspólnym murem (*paries intergerivus*)⁷⁶.

Ponadto ustawa zabroniła całkowitego zabudowywania działek oddzielonych *legitimum spatium* i nakazała, aby niektóre części zewnętrznych ścian budynków do pewnej wysokości budowane były bez użycia belek drewnianych, wyłącznie z kamienia gabińskiego lub albańskiego, odpornych na działanie ognia. Od frontu każdego nowo wznoszonego domu miał być stawiany na koszt cesarza kamienny portyk, którego płaski dach ułatwiał gaszenie pożaru na górnych piętrach. Wydaje się też, że omawiana ustawa zabroniła budowania balkonów frontowych (*maeniana*)⁷⁷. Neron ustanowił także nagrody dla mieszkańców domów, którzy

⁷¹ FIRA I, s. 289 - 290. Por. E. J. Phillips, op. cit., ss. 93 - 94.

⁷² Zob. L. Homo, *Rome impériale et urbanisme dans l'Antiquité*, Paris 1951, s. 602 - 637.

⁷³ Hier. chron. (a. 57).

⁷⁴ Suet. Nero 38, 2. Tac. ann. XV, 38 - 41; Zob. O. Richter, o. c., s. 58.

⁷⁵ Tac. ann. 43; Suet. Nero 16. Zob. M. Voigt, o. c., s. 185 - 186.

⁷⁶ M. Voigt, o. c., s. 186, uw. 45.

⁷⁷ M. Voigt, o. c., s. 187. Por. Amm. Marc. XVII, 9, 10.

będą mieli na podorędziu wszystko, co jest potrzebne do gaszenia pożaru oraz dał Latynom mającym co najmniej 20 000 sestercji możliwość uzyskania obywatelstwa rzymskiego, jeśli zużyją nie mniej niż połowę swego majątku na budowę domu czynszowego w Rzymie⁷⁸. Odbudowywane za jego panowania dzielnice miasta rozplanowano regularnie; wyprostowano i poszerzono ulice⁷⁹. Śmierć Nerona w r. 68 i wybuch wojny domowej zahamowały wszystkie zmiany na lepsze. Znaczna część Rzymu leżała nadal w ruinach.

W r. 68 Rzym nawiedziło znowu trzęsienie ziemi⁸⁰, a w r. 69 Othon musiał się zatrzymać w odległości 20 mil od miasta, gdyż droga była zatarasowana szczątkami budynków zrujnowanych przez wielki wylew Tybru⁸¹. W tymże roku, podczas walk Witeliusza ze zwolennikami Wespazjana, spłonął Kapitol⁸². Dopiero Wespazjan mógł spokojnie zająć się odbudową Rzymu i zastąpił jako *conservator caerimoniarum publicarum et restitutor aedium sacrarum*⁸³. Jeśli chodzi o budynki prywatne, istnieją jedynie podstawy do przypuszczenia, iż przeciwstawił się ich dewastacji i jednym ze swych edyktów rozciągnął moc obowiązującą *senatus-consultum Hosidianum* na obszar prowincji⁸⁴.

Pod koniec panowania Tytusa (w r. 80) nowy wielki pożar przez trzy dni i trzy noce pustoszył jedną z dzielnic Rzymu⁸⁵. Toteż następca Tytusa, Domicjan, podjął energicznie akcję usuwania z ulic Rzymu tarasujących je drewnianych straganów i przybudówek. To działanie cesarza musiało być skuteczne, skoro Marcjalis w jednym ze swych epigramów pisze, iż dzięki Domicjanowi nie ma już czarnych garkuchni, wychodzących na drogi publiczne, szynkarz, golarz, pasztetnik i rzeźnik trzymają się swych własnych progów, a Rzym przestał być tylko obszernym sklepikiem⁸⁶. Z czasów Domicjana zachowało się też źródło świadczące, że spekulacja materiałami budowlanymi, pochodzącymi z rozbiórek istniała nadal w prowincjach. Przepis LXII w *lex municipii Malacitani* z lat 82 - 84⁸⁷ zabrania, pod karą grzywny, zdejmowania dachów, rozbiórki i burzenia budynków prywatnych, zarówno w mieście, jak i na terenach do niego przyległych, bez zezwolenia rady miejskiej i zobowiązania się do odbudowy obiektu w ciągu najbliższego roku. Do wystąpienia z odpowiedzialną skargą uprawniony był każdy obywatel.

⁷⁸ Gai inst. I, 33.

⁷⁹ Tac. ann. XV, 43; J. Carcopino, o. c., s. 53; L. Friedländer, o. c., I, s. 5.

⁸⁰ Suet. Galba 18, 1.

⁸¹ Tac. hist. I, 86; Plut. Otho 4; Suet. Otho, 8, 3.

⁸² Suet. Vitel. 15. Zob. O. Richter, o. c., s. 59.

⁸³ C.I.L. VI, 934.

⁸⁴ C. 8, 10, 2. Zob. M. Voigt, o. c., s. 195.

⁸⁵ Cass. Dio LXVI 24, 1; Suet. Tit. 8, 3.

⁸⁶ VII, 61.

⁸⁷ FIRA I, s. 208 ss. Por. E. J. Phillips, o. c., s. 94 - 95.

Dalszej odbudowie i wznoszeniu nowych budynków publicznych przez Nerwę i Trajana⁸⁸ towarzyszył ożywiony ruch w dziedzinie budownictwa prywatnego, a zwłaszcza wznoszenie licznych kamienic czynszowych. Tendencje estetyczne zakorzeniły się już mocno w społeczeństwie rzymskim i nawet budowniczowie tych kamienic starali się nadać tym budynkom piękny wygląd zewnętrzny. Jeśli chodzi o elewacje, architekci rzymscy osiągnęli za czasów Trajana i jego następców wyniki do dziś dnia imponujące⁸⁹. Ta wspaniała szata służyła jednak najczęściej do ukrywania pod nią lichych materiałów budowlanych i niesolidnej budowy. *Insulae* mające ok. 20,8 m wysokości i ściany o grubości 44,4 cm wznoszono na działkach o powierzchni ok. 300 m²⁹⁰. Juwenalis w jednej ze swych satyr drwiąco pisze, iż większość budynków w Rzymie wspiera się na filarach cienkich jak flety i wysławia życie w Praeneste lub Wolsiniach, gdzie nie grozi zawalenie się insuli, w której zarządca, zalepiwszy szczylinę w pękniętym murze, każe mieszkańcom spać spokojnie, gdy może nastąpić katastrofa⁹¹. Wspomina też Juwenalis o klęsce pożarów. Walenie się insul i nieustannie wybuchające w nich pożary skłoniły Trajana do ograniczenia wysokości budynków prywatnych do 60 stóp (17,76 m)⁹².

W czasach najbardziej ożywionego ruchu budowlanego w Rzymie, które przypadają na panowanie Hadriana, została powzięta nowa uchwała senatu (*senatusconsultum Acilianum* z r. 122)⁹³ chroniąca budynki prywatne przed zeszpeceniem i dewastacją. Zabraniała ona dokonywania w testamencie zapisów tych rzeczy, które są włączone jako części do tych budynków, np. kolumn, marmuru, dachówek, belek drzwi i półek bibliotecznych przytwierdzonych do ścian⁹⁴. Omawiane *senatusconsultum* dotyczyło nie tylko domów mieszkalnych, lecz również łaźni, portyków i innych budynków prywatnych⁹⁵. Zajmował się też cesarz Hadrian kwestią dewastacji budynków prywatnych wskutek niedokonywania przez ich właścicieli odpowiednich remontów. W *epistula ad Stratonicenses Hadrianopolitas* z r. 127⁹⁶ nakazuje on pewnemu właścicielowi odnowienie budynku *ne vetustate et incuria ruat*. We fragmentach z dzieł Ulpina i Paulusa, zachowanych w Digestach justyniańskich, znajduje się informacja, że namiestnicy prowincji i *curatores reipublicae* w municypiach mieli obowiązek czuwać nad wypełnianiem obowiązku dokonywa-

⁸⁸ Zob. J. Carcopino, o. c., s. 15 ss.; O. Richter, o. c., s. 60.

⁸⁹ J. Carcopino, o. c., s. 39.

⁹⁰ J. Carcopino, o. c., ss. 40 - 41; L. Friedländer, o. c., I, s. 23.

⁹¹ I, 3, 190 ss.

⁹² Aur. Vict. epit. 13, 3; D. 39, 1, 1, 17; C. 8, 10, 1.

⁹³ Zob. D. 30, 41, 1. Por. E. J. Phillips, o. c., s. 95.

⁹⁴ D. 30, 41, 9. Zob. P. Bonfante, *Corso II*, s. 314.

⁹⁵ D. 30, 41, 8.

⁹⁶ FIRA I, s. 431 s.

nia napraw budynków prywatnych przez właścicieli oraz prawo karania niedbałych grzywną ⁹⁷.

Czaszy Antonina Piusa upamiętnił nowy wielki pożar w Rzymie, który zamienił w ruinę 340 kamienic czynszowych i domów jednorodzinnych ⁹⁸. Aulus Gellius, którego młodość przypada właśnie na ten okres, opisuje, jak odprowadzając z kolegami swego nauczyciela do domu zobaczył w okolicy Eskwilinu płonąca kamienicę czynszową o wielu piętrach, od której następnie stanęła w ogniu cała najbliższa okolica ⁹⁹. Wydaje się, że ta klęska skłoniła Antonina Piusa, podobnie jak Nerona, do wprowadzenia pewnych przepisów dotyczących samej konstrukcji budynków prywatnych. W Kodeksie justyniańskim zachował się reskrypt Marka Aureliusza i Lucjusza Werusa, z którego wynika, że w ich czasach istniały już przepisy dotyczące nadbudówek nad łaźniami prywatnymi: w tym przypadku zarówno łaźnia jak i nadbudówka nad nią musiała mieć sklepienie, a ich łączna wysokość nie mogła przekraczać maksymalnej wysokości przewidzianej dla budynków prywatnych ¹⁰⁰. Nie nastąpiła jednak żadna poprawa, jeśli chodzi o zabezpieczenie przeciwko niszczeniu budynków prywatnych przez pożar. Za panowania Kommodusa w r. 192 spłonęła znaczna część Rzymu, przy czym ogień, który wybuchł w budynku mieszkalnym, przerzucił się na składy towarów z Egiptu i Arabii, a następnie ogarnął Palatyn. Wszelkie usiłowania powstrzymania szalejącego żywiołu, w których osobiście brał udział cesarz, okazały się zupełnie bezskuteczne. Gdy pożar ustał wskutek ulewy, okazało się, iż straty są olbrzymie i często niepowetowane ¹⁰¹.

Odbudowa Rzymu prowadzona była znowu za czasów Septymiusza Sewera i Karakalii ¹⁰². O tym, że nie przestrzegano przy niej przepisów o maksymalnej wysokości budynków prywatnych świadczy fakt, że za panowania Septymiusza Sewera słynną stała się rzymska kamienica czynszowa Felikuli (*insula Felicles*), która, jeśli sądzić z tego, co mówi o niej Tertulian ¹⁰³, miała osiem pięter i poddasze. W tychże czasach w centrum zainteresowań znalazły się kwestie związane ze stosowaniem przepisów *senatusconsultum Acilianum*. Reskrypt Septymiusza Sewera i Karakalii

⁹⁷ Zob. D. 1, 18, 7 (zakończenie interpolowane); 39, 2, 46; 43, 10, 1, 1.

⁹⁸ Hist. aug. Ant. Pius IX, 1. Liczba kamienic czynszowych znacznie przewyższała liczbę domów jednorodzinnych. W IV w. odpowiednia proporcja w Rzymie wynosiła 30 : 1. Zob. D a r e m b e r g - S a g l i o, s. v. domus.

⁹⁹ Noctes Att. XV, 1, 2s.

¹⁰⁰ C. 8, 10, 1. Niektórzy badacze przypisują tę konstytucję Septymiuszowi Sewerowi i Karakalli. Zob. A. C h a s t a g n o l, *La préfecture urbaine à Rome sous le Bas-Empire*, Paris 1960, s. 369 i uw. 2.

¹⁰¹ Cass. Dio LXXIII, 24, 1. Por. Herodian. I, 14, 2ss; L. F r i e d l ä n d e r, o. c., I, s. 25.

¹⁰² Ibidem.

¹⁰³ Adv. Valent. 7. Por. J. C a r c o p i n o, o. c., s. 35.

wyjaśnił, że wolno oddzielać lub zapisywać materiały włączone do budynku, jeśli zostaną przeznaczone do konstrukcji budynków publicznych na obszarze tej samej gminy miejskiej¹⁰⁴ oraz że właściciele domów mogą przenosić części składowe swych budynków do innych swoich budynków¹⁰⁵.

Za panowania tych cesarzy spekulacja materiałami budowlanymi pochodzącymi ze szpecących szczególnie Italię rozbiórek budynków prywatnych zapewne się wzmogła, gdyż w r. 222 Aleksander Sewer potwierdził postanowienia *senatusconsultum Hosidianum* i edykt Wespazjana dotyczący tej uchwały, wyjaśniając równocześnie, że przenoszenie materiałów stanowiących część składową budynku do innego budynku tego samego właściciela nie może być połączone z całkowitą rozbiórką budynku oszpecającą widok publiczny¹⁰⁶. O tym, jak wyglądał Rzym po ostatniej pożodze raził ówczesne poczucie estetyki, świadczy opinia Ulpiana, iż jeśli ktoś nie napotykać na sprzeciw postawi budynek na gruncie publicznym, nie zmusza się go do rozbiórki budynku dlatego, by miasto nie zostało zeszpeczone ruinami (*ne urbs ruinis deformatur*)¹⁰⁷. Ówczesna walka z rozbiórkami budynków prywatnych znalazła swe odbicie nawet w interpretacji przepisu ustawy XI tablic o *tignum iunctum*: według Ulpiana¹⁰⁸ zakaz windykowania belek i innych materiałów bezprawnie użytych do konstrukcji budynku został wprowadzony, by pod tym pretekstem nie rujnowano budynków prywatnych (*ne aedificia sub hoc praetextu diruuntur*). Aleksander Sewer w konstytucji z r. 224 także ustalił, iż zezwalanie na to, aby za zgodą władz miejskich i sąsiadów, dom całkowicie zrujnowany nie był odbudowywany w dawnej swej postaci, a na jego miejscu został założony ogród, należy do kompetencji namiestnika prowincji¹⁰⁹. O tym, że w dziedzinie zabezpieczenia budynków prywatnych przed pożarami nic się nie zmieniło, świadczy stwierdzenie Ulpiana, iż nie ma w Rzymie dnia bez wielu pożarów¹¹⁰.

Ale miało jeszcze nadejść coś gorszego. Kilkumiesięczne rządy Maksymusa i Balbinusa przyniosły Rzymowi katastrofę, która zniszczyła prawie wszystkie osiągnięcia dotychczasowej odbudowy miasta. W r. 238, podczas walk ulicznych między pretorianami a ludnością Rzymu, mieszkańcy kamienic czynszowych zaczęli z dachów rzucać na żołnierzy dachówki, kamienie i wszelkiego rodzaju skorupy. *Żołnierze* — pisze Herodian — *nie znając rozkładu domostw nie ośmielali się wyjść w górę do nich, lecz u drzwi zamkniętych domów i warsztatów oraz tam, gdzie znaj-*

¹⁰⁴ D. 30, 41, 5; 39, 2, 48.

¹⁰⁵ D. 30, 41, 3.

¹⁰⁶ C. 8, 10, 2 (zakończenie interpolowane).

¹⁰⁷ D. 43, 8, 7.

¹⁰⁸ D. 47, 3, 1; pr.

¹⁰⁹ C. 8, 10, 3.

¹¹⁰ D. 1, 15, 2.

dowały się drewniane przybudówki, a takich było w mieście wiele, podkładali ogień. Z powodu gęstości zabudowań i wielkiej ilości drewnianego materiału ogromną część miasta z największą łatwością ogarnęły płomienie. Pożar strawił tak dużą część miasta, że żadne z największych miast w całości nie mogło równać się z tą częścią ¹¹¹.

Z podjętą następnie rekonstrukcją budynków prywatnych związany jest reskrypt cesarza Filipa i jego syna z r. 245, który głosi, że jeśli współnik w ciągu 4 miesięcy nie zwróci wraz z odsetkami odpowiedniej części wydatków na odbudowę budynku, zgodnie z dawniej przyjętymi zasadami, ten współnik, który poniósł koszty odbudowy, może ubiegać się o przyznanie własności odbudowanej nieruchomości ¹¹². Jeszcze jeden wielki pożar Rzymu w okresie wczesnego cesarstwa nastąpił za panowania Carinusa ¹¹³.

Przegląd przepisów z tego okresu dotyczących budynków prywatnych daje możność stwierdzenia, iż rzymskie prawo budowlane w czasach wczesnego cesarstwa w zasadzie zajmuje się tymi samymi kwestiami, co w czasach królestwa i republiki: ochroną budynków prywatnych przed dewastacją i zagładą wskutek rozbiórki oraz ochroną tych budynków przed zniszczeniem przez pożar lub zawalenie się. Nowość stanowią tu przepisy dotyczące remontu burynków prywatnych oraz przepisy wprowadzające pewne wymagania co do konstrukcji tych budynków. Zmieniła się też motywacja przepisów zakazujących rozbiórek. Pod koniec czasów republikańskich odpadły motywy religijne, a na pierwszy plan wysunęła się konieczność utrzymania istniejącej zabudowy miast i zapewnienia im estetycznego wyglądu. Ta ostatnia zmiana wiąże się ściśle z postępującą w omawianym okresie urbanizacją państwa rzymskiego. Cywilizacja rzymska była bowiem specyficzną cywilizacją miejską, która mogła zakorzenić się tylko w osiedlach miejskich stanowiących zmniejszoną podobiznę Rzymu (*quasi effigies parvae simulacraque*) ¹¹⁴ i rozprzestrzeniać się tylko przez ich tworzenie. Urbanizm rzymski pod wpływem hellenistycznym bierze także pod uwagę względy estetyczne: budynki prywatne muszą także mieć wygląd godny dostojęstwa państwa rzymskiego, wygląd dający poczucie bezpieczeństwa, stabilizacji i dobrobytu. Ta troska o estetykę budynków prywatnych obejmuje nie tylko osiedla miejskie. W istocie rzeczy jej celem jest ochrona krajobrazu, przede wszystkim italskiego, przed zeszpeceniem przez ruiny ¹¹⁵.

Jeśli chodzi o przepisy wprowadzające pewne wymagania co do konstrukcji budynków prywatnych dla zabezpieczenia ich przed zniszczeniem

¹¹¹ VII, 12 (przekład L. Piotrowicza).

¹¹² C. 8, 10, 4.

¹¹³ Mommsen, Chron. min. I, 148.

¹¹⁴ Gell. N. A. XVI, 3, 9. Por. Salmon, o. c., s. 83, 104, 214, 305.

¹¹⁵ Zob. G. Lustig, *La tutela del paesaggio in Roma*, Filangeri 43 (1918), ss. 449 - 504, 561 - 597; Noviss. Dig. Ital. XVI, s. 1069.

przez ogień i zawalenie się, uderzający jest fakt, że wydano ich zaledwie kilka i to o bardzo ograniczonym zakresie oraz że nie widać, aby były one stosowane w praktyce. Złożyły się na to głównie dwie przyczyny. Jedną z nich była zaznaczająca się w tym okresie w pewnych dziedzinach niewydolność ówczesnej techniki rzymskiej, drugą — głęboko zakorzeniony pogląd, że budownictwo prywatne jest wyłączną domeną właścicieli gruntów i że wszelka ingerencja władz w tej dziedzinie stanowi ograniczenie tego prawa, którego Rzymianie strzegli najbardziej pieczołowicie: prawa własności. Dlatego też w czasach pryncypatu ingerencja cesarzy w dziedzinie budownictwa prywatnego jest na ogół dorywcza, bardzo powściągliwa i mało skuteczna.

3. Dopiero w okresie dominatu cesarze, czyniąc użytek ze swej teraz absolutnej władzy, zaczęli także energiczniej interweniować w dziedzinie budownictwa prywatnego. Obok nadal obowiązujących dawnych przepisów, konstytucje cesarskie wprowadzają znaczną liczbę nowych norm.

Z czasów Dioklecjana, który zajmował się usuwaniem skutków wielkiego pożaru w Rzymie z czasów Carinusa ¹¹⁶, zachowała się konstytucja dotycząca samowolnej odbudowy łaźni przez współnika uzurpującego własność całego terenu budowlanego. Cesarz stwierdza, że taki współnik nie ma prawa domagania się zwrotu poczynionych wydatków oraz że namiestnik prowincji przy rozstrzyganiu sporu będzie stosował przepisy konstytucji cesarskich ¹¹⁷.

Ożywiony ruch budowlany utrzymuje się nadal w IV i V wieku, a nowe budowle wznoszone są nie tylko w miastach, lecz i na wsi ¹¹⁸. Budynki prywatne w mieście z reguły stawiają bogaci członkowie rad miejskich. Wielcy właściciele ziemscy często budują w swoich majątkach wspaniałe rezydencje, które stopniowo upodobniają się do zamków ¹¹⁹. Biedniejszą ludność stać jedynie na budowanie nędznych szop drewnianych. Działalność budowlana prowadzona była wówczas w warunkach bardzo nie sprzyjających: brakowało architektów i wykwalifikowanych rzemieślników oraz materiałów budowlanych, przede wszystkim marmuru i wapna. Istniały również znaczne trudności w dziedzinie transportu. Wszystko to przyczyniało się do dalszego rozwoju spekulacji materiałami budowlanymi pochodzącymi z rozbiórek ¹²⁰.

Za czasów Konstantyna wiele osób prywatnych przystąpiło do bu-

¹¹⁶ L. Friedländer, o. c., I, s. 25.

¹¹⁷ C. 8, 10, 5 (r. 290). Zob. P. Bonfante, *Corso*, II, s. 46-47 i uw. 2.

¹¹⁸ Zob. P. Petit, *Libanius et la vie municipale à Antioche au IV^e siècle après J. C.*, Paris 1955, s. 316 ss.

¹¹⁹ Zob. A. Piganiol, *L'empire chrétien*, Paris 1947, s. 362.

¹²⁰ Zob. *The Theodosian Code* (transl. by C. Pharr), Princeton 1952. Introduction by C. D. Williams, s. XIX-XX; C. Th. 8, 5, 15; 10, 19, 2; 13, 4, 1-3; 14, 6, 3-4.

rzenia pogańskich grobowców i kaplic grobowych¹²¹ zupełnie jawnie, nawet bez wiedzy właścicieli, aby uzyskać w ten sposób kamień obrobiony, płyty marmurowe, dekoracje, kolumny oraz inne gotowe elementy zdobnicze i konstrukcyjne. Kolumny i bloki marmurowe, a czasem i całe grobowce z marmuru służyły też do wypalania wapna. Materiały i gotowe elementy uzyskane z takich rozbiórek sprzedawano lub używano przy wznoszeniu nowych budynków, a ozdobami architektonicznymi pochodzącymi z grobowców upiększano jadalnie i portyki domów prywatnych¹²². O tym, że spekulacyjne rozbiórki nie omijały także tych domów, świadczy konstytucja Konstantyna z r. 321, w której zabrania on przewożenia marmuru lub kolumn pochodzących z rozbiórki budynku prywatnego w mieście na wieś, w celu budowania tam domu i grozi konfiskatą posiadłości w ten sposób ozdobionej¹²³. W r. 362 (wzgl. 363) cesarz Julian zabronił przewożenia takich kolumn i posągów na obszarze tej samej lub do innych prowincji¹²⁴. Konstytucja Walentyniana, Teodozjusza i Arkadiusza z r. 393 zakazała rujnowania budynków prywatnych związanego z niedopuszczalną eksploatacją złóż marmuru znajdujących się pod fundamentami¹²⁵. Ci sami władcy w tymże roku wydali konstytucję zabraniającą burzenia przy okazji budowy gmachu publicznego prywatnych domów o wartości wyższej niż 50 funtów srebra bez zezwolenia cesarskiego¹²⁶. Aktualna była również w IV w. sprawa zapewnienia konserwacji budynków prywatnych. Konstytucja Walensa, Gracjana i Walentyniana z r. 377 nakazuje, by członkowie rad miejskich zmuszani byli do naprawy ich domów w mieście lub zbudowania nowych w miejsce zniszczonych. Inni zaś właściciele domów w miastach mają obowiązek naprawy tych budynków, jeśli są zaniedbane lub zrujnowane¹²⁷.

Plaga trzęsień ziemi i pożarów, trapiąca nadal Rzym¹²⁸, była także udziałem nowej stolicy państwa, Konstantynopola, gdzie domy mieszkalne (głównie kamienice czynszowe) były jeszcze bardziej niż w Rzymie stłoczone i zbudowane z lichych oraz łatwopalnych materiałów¹²⁹. Wy-

¹²¹ Zob. A. Piganiol, o. c., s. 52 uw. 27.

¹²² Zob. C. Kunderewicz, *Ochrona zabytków architektury antycznej w Ko-deksie Teodozjańskim*, Archeologia XVII/1966, s. 80 ss. i Studi Volterra IV, s. 137 ss.

¹²³ C. 8, 10, 6.

¹²⁴ C. 8, 10, 7.

¹²⁵ C. Th. 10, 19, 14. W innej konstytucji z r. 363, adresowanej do wikariusza Afryki, Julian zabrania przewożenia marmuru należącego do osób prywatnych dodatkowymi wozami pocztowymi, aby mieszkańcy prowincji nie byli rujnowani przez niepotrzebne ozdabianie czyichś domów. Zob. C. Th. 8, 5, 15.

¹²⁶ C. Th. 15, 1, 30.

¹²⁷ C. 8, 10, 8.

¹²⁸ L. Friedländer, o. c., I, s. 25 i uw. 11; Graffunder, *Pauly-Wissowa Realenz*. IA, col. 1058 - 1059.

¹²⁹ Agath. V, 3; Oberhammer, *Pauly-Wissowa Realenz*. IV, col. 999 - 1000. Por. H. E. Dirksen, *Nachgelassene Schriften* II, s. 234 - 236.

mownym świadectwem jest tutaj fakt, że od roku 396 do 565 (tj. do śmierci Justyniana) Konstantynopol doświadczył (oprócz 14 trzęsień ziemi) 20 wielkich pożarów¹³⁰. Toteż w okresie dominatu ukazało się wiele przepisów mających na celu ochronę przeciwpożarową.

W r. 326 (wzgl. 320) Konstantyn zabronił pod karą konfiskaty całego majątku wznoszenia jakichkolwiek budynków prywatnych w odległości mniejszej niż 100 stóp od składów publicznych i nakazał zburzenie już istniejących budynków prywatnych, które nie odpowiadały wymaganiu tego przepisu¹³¹. Wyjątkowo cesarz Julian w r. 362 w konstytucji skierowanej do prefekta Egiptu zapewnił osobom prywatnym spokojne posiadanie mieszkań zbudowanych nad warsztatami miejskimi¹³². W greckiej wersji tej konstytucji, zachowanej w Kodeksie justyniańskim (8, 11, 3), powiedziane jest nawet, że ten, który zbudował na gruntach miejskich na własny koszt budynek bez szkody dla miasta, będzie spokojnie posiadać ten budynek i że zasługuje raczej na wdzięczność za to, że ozdobił miasto. Jednakże w r. 368 w Rzymie prefekt miasta, Praetextatus, przede wszystkim dla zmniejszenia niebezpieczeństwa pożaru, przeprowadził wielką akcję burzenia, już wcześniej uznanych za niedopuszczalne, frontowych balkonów i wykuszy górnych pięter, których podpory tarasowały ulice, oraz budynków prywatnych bezprawnie przybudowanych do świątyń¹³³. Nie było to posunięcie odosobnione, gdyż w r. 383 Proculus, comes Orientis, otrzymał konstytucję Walensa, Gracjana i Walentyniana nakazującą zburzenie wszystkich budowli prywatnych, postawionych ze szkodą dla ozdobności, wyglądu i wygody miast, na forum lub na innych miejscach publicznych¹³⁴.

Względy zabezpieczenia przeciwpożarowego występowały czasem łącznie z motywami estetycznymi, co jest zupełnie zrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że w ówczesnych miastach cesarstwa piękne gmachy publiczne były częstokroć oblepione przybudowanymi do nich prywatnymi budami z desek. Dlatego też Walentynian, Teodozjusz i Arkadiusz w r. 389 nakazali Proculusowi, prefektowi Konstantynopola, zburzenie budowli prywatnych, bezprawnie lub na podstawie podstępnie uzyskanego zezwolenia przybudowanych do budynków publicznych, które oszpecają i doprowadzają do ruiny powodując przez to pogorszenie „aspektu publicznej elegancji” stolicy. Decyzje w sprawie rozbiórek miały być wydawane według swobodnego uznania prefekta miasta¹³⁵. Arkadiusz i Honoriusz w konstytucji skierowanej do ludności Rzymu zagro-

¹³⁰ Oberhammer, *Pauly-Wissowa Realenz.* IV, col. 1000. Por. H. E. Dirksen, o. c. II, s. 234, uw. 47.

¹³¹ C. Th. 15, 1, 4.

¹³² C. Th. 15, 1, 9.

¹³³ Amm. Marc. XXVII, 9, 10.

¹³⁴ C. Th. 15, 1, 22; C. 8, 11, 6.

¹³⁵ C. Th. 15, 1, 25.

zili konfiskatą majątku i dożywotnim wygnaniem każdemu, kto będzie usiłował postawić budę drewnianą na Polu Marsowym ¹³⁶.

O tym, że walka o likwidację prywatnych przybudówek do gmachów publicznych nie była łatwa, świadczy wiele późniejszych konstytucji. Tak więc konstytucja Arkadiusza i Honoriusza z r. 398, adresowana do prefekta pretorium Eutychianusa, zawiera nakaz zburzenia wszystkich budynków prywatnych bezprawnie przybudowanych do składów publicznych ¹³⁷, zaś inna konstytucja tychże cesarzy, wydana w tym samym roku, której adresatem jest Severus, prefekt Konstantynopola, nakazuje zburzenie, ze względu na niebezpieczeństwo pożaru, tarasujących ulice i place portyków oraz przybudówek do gmachów publicznych i budowli prywatnych ¹³⁸. Motywy estetyczne razem z przeciwpożarowymi występują wyraźnie w konstytucji Arkadiusza, Honoriusza i Teodozjusza z r. 406, adresowanej do prefekta Konstantynopola ¹³⁹ a dotyczącej odbudowy cyrku w tym mieście, uszkodzonego przez wielki pożar w tymże roku. Zawiera ona nakaz zburzenia wszystkich drewnianych konstrukcji (prywatnych) przybudowanych do kolumn portyków i dzielących górne portyki, aby przywrócić wyglądowi miasta jego dawne piękno, a jednocześnie poleca zbudowanie ze względu na „niebezpieczeństwo ognia” schodów kamiennych zamiast drewnianych i zwiększenie ich szerokości. Inna konstytucja tychże cesarzy z r. 406 zarządza zburzenie w Konstantynopolu wszystkich budynków prywatnych przybudowanych do gmachów publicznych oraz znajdujących się na nich prywatnych nadbudówek i wprowadza przepis, że nie wolno wznosić budowli prywatnej w odległości mniejszej niż 15 stóp od budynku publicznego. Ta ostatnia norma została przejęta przez prawo justyniańskie ¹⁴⁰. Zapewne zarówno motywy estetyczne jak i przeciwpożarowe legły także u podstaw konstytucji Honoriusza i Teodozjusza z r. 409, nakazującej zburzenie budynków prywatnych bezprawnie postawionych na terenach pałacu cesarskiego w Konstantynopolu ¹⁴¹. Honoriusz i Teodozjusz w r. 423 wprowadzili również zasadę, że w miastach prowincjonalnych odległość między balkonami frontowymi względnie podobnymi do nich wystającymi częściami budynków prywatnych musi wynosić co najmniej 10 stóp, jeśli zaś przeciwległy budynek jest składem publicznym — 15 stóp. Konstytucja przewiduje zburzenie konstrukcji nie odpowiadających tym wy-

¹³⁶ C. Th. 14, 14, 1.

¹³⁷ C. Th. 15, 1, 38.

¹³⁸ C. Th. 15, 1, 39.

¹³⁹ C. Th. 15, 1, 45. Zob. J. Gothofredus, Comm. in. C. Th. 1, 1.

¹⁴⁰ C. Th. 15, 1, 46 — C. 8, 10, 9. Jednakże z konstytucji Honoriusza i Teodozjusza z r. 412 (C. Th. 15, 1, 50) wydaje się wynikać, że osoba prywatna mogła uzyskać zezwolenie na wykonanie nadbudówki w gmachu publicznym.

¹⁴¹ C. Th. 15, 1, 47. W r. 407 w Konstantynopolu znowu był wielki pożar. Zob. H. E. Dirksen, o. c., II, s. 234, uw. 47.

maganiom, a dla osób nie stosujących się do przepisów konstytucji — karę konfiskaty domu¹⁴². Ci sami cesarze w r. 420 zezwolili, aby w niektórych prowincjach, gdzie tego wymagały względy bezpieczeństwa, posiadłości prywatne były otaczane murem¹⁴³.

Po trzęsieniu ziemi w r. 465 i czterodniowym wielkim pożarze, który spustoszył Konstantynopol w r. 469¹⁴⁴ cesarz Leon wydał konstytucję dotyczącą odbudowy budynków prywatnych w tym mieście. Podobnie postąpił cesarz Zenon po nowym pożarze miasta w r. 476, który choć mniejszy, wyrządził olbrzymie szkody oraz po powtarzającym się przez 40 dni trzęsieniu ziemi w r. 478¹⁴⁵. Obie konstytucje nie dochowały się do naszych czasów. O tym, jakie przepisy były w tych konstytucjach zawarte, wnioskować można na podstawie objaśniającej je innej konstytucji Zenona, która ponadto reguluje samodzielnie niektóre kwestie budowlane¹⁴⁶.

Analiza tej ostatniej konstytucji pozwala sądzić, że owa zaginiona konstytucja cesarza Leona zawierała następujące przepisy: 1) Przy odbudowie domów prywatnych w Konstantynopolu nie wolno zmieniać ich kształtu dawnego i przez to pozbawiać sąsiadów światła i widoku; 2) Zezwala się na budowanie na miejscu spalonych domów budynków mieszkalnych o wysokości 100 stóp, nie wolno jednak przy tym pozbawiać sąsiadów widoku na morze. Prawdopodobnie też omawiana konstytucja zezwalała przy stawianiu wysokich budynków mieszkalnych na umieszczanie okien zupełnie dowolnie i zawierała jakieś ułatwienia co do budowy wykuszów i balkonów frontowych¹⁴⁷. W zaginionej konstytucji Zenona znajdował się przepis, że między sąsiadującymi budynkami prywatnymi musi być pozostawiony wolny pas gruntu o szerokości 12 stóp.

Znana nam późniejsza konstytucja tegoż cesarza przede wszystkim objaśnia i uzupełnia przepisy wspomnianej konstytucji cesarza Leona. Tak więc zostaje wyjaśnione, że zakaz zmiany dawnego kształtu budynku ma na celu korzyść sąsiadów, której oni mogą, częściowo lub całkowicie, się zrzec w drodze nieformalnego porozumienia lub stypulacji; zatem przepis ma charakter dyspozytywny. Następnie cesarz Zenon uzupełnia odpowiedni przepis konstytucji cesarza Leona postanowieniem, że przy wznoszeniu budynków mieszkalnych o wysokości 100 stóp, nie związanym z rekonstrukcją budynków spalonych, wolno pozbawiać sąsiadów widoku na morze, jednak pod tym warunkiem, że między nową

¹⁴² C. 8, 10, 11.

¹⁴³ C. 8, 10, 10.

¹⁴⁴ Zob. H. E. Dirksen, o. c., II, s. 237 oraz A. Lippold, *Pauly-Wissowa Realenz.* X A, col. 171; 198.

¹⁴⁵ H. E. Dirksen, o. c., II, s. 237.

¹⁴⁶ C. 8, 10, 12. Zob. Bonfante, *Corso*, II₁, s. 315 i s. 336 ss.; H. E. Dirksen, o. c., II, s. 237 ss.

¹⁴⁷ H. E. Dirksen, o. c., II, s. 241; Blümner, o. c., s. 57.

budowlą a sąsiednią zostawiony będzie wolny pas gruntu o szerokości 100 stóp. Ponadto konstytucja wyjaśnia, że widok na morze przysługuje sąsiadom tylko z mieszkalnych części ich budynków oraz że jest to korzyść, której sąsiedzi mogą zrzec się w drodze nieformalnych porozumień, a więc że przepis ma również charakter dyspozytywny. Cesarz Zenon objaśnia też znajdujący się w jego, nie znanej nam dziś konstytucji przepis co do pozostawiania wolnego pasa gruntu między sąsiadującymi budynkami prywatnymi. Prawodawca oświadcza, że ta odległość (12 stóp) musi być zachowana w stosunku do całego budynku, od fundamentu do szczytu. Przy zachowaniu tej odległości zarówno przy budowie zupełnie nowego domu, jak i przy odbudowie, nie ma żadnych ograniczeń co do wysokości muru czy też umieszczania okien, jednak bez pozbawiania sąsiadów bezpośredniego widoku na morze, z którego uprzednio korzystali w jakiegokolwiek części swoich budynków bez trudu wychylania się na bok.

W kwestii umieszczania okien powołuje się Zenon na przepis dawniejszej konstytucji (konstytucji cesarza Leona), która zapewne zezwoliła na umieszczanie okien w wysokich budynkach zupełnie dowolnie¹⁴⁸. Dalej w konstytucji następują nowe przepisy budowlane Zenona. Zabrania on przy wznoszeniu budynków prywatnych na placach przylegających do ulic o szerokości większej niż 12 stóp zajmowania pod tym pretekstem części ulicy i przyłączania do nowych budowli. Jeśli odległość między istniejącymi budynkami prywatnymi jest mniejsza niż 12 stóp, nie wolno ich nadbudowywać ani umieszczać w ścianach nowych „okien widokowych” (*fenestrae prospectivae*)¹⁴⁹. Gdy odległość między domami, w środkowej ich części, wynosi mniej niż 10 stóp, wolno umieszczać w ścianach tylko „okna oświetlające” (*fenestrae luciferae*)¹⁵⁰ na wysokości nie mniejszej niż 6 stóp od poziomu właściwej podłogi. Nie wolno w takich domach budować podłóg schodkowych, dzięki którym „okna oświetlające mogłyby spełniać rolę „okien widokowych”, chyba że istnieje odpowiednie nieformalne porozumienie lub stypulacja, która na to zezwala; zatem przepis ma charakter dyspozytywny.

Omawiana konstytucja Zenona poświęca także wiele uwagi budowie tarasów, balkonów i wykuszy, których budowanie było w czasach cesarstwa często ograniczane lub zabraniane¹⁵¹. Jak się wydaje, zaginiona konstytucja cesarza Leona wprowadziła w tej dziedzinie znaczne ułatwienia, które Zenon uznał za konieczne ograniczyć¹⁵². Zabronił on budowania tarasów, balkonów i wykuszy z samego drewna i nakazał, aby były one murowane „na sposób rzymski”. Między położonymi naprzeciw

¹⁴⁸ H. E. Dirksen, o. c., II, s. 239.

¹⁴⁹ Zob. H. E. Dirksen, o. c., II, s. 251.

¹⁵⁰ Cuiacius. Observ. XVIII, 30.

¹⁵¹ Amm. Marc. XXVIII, 9, 10; H. E. Dirksen, o. c., II, s. 242 - 243, 252.

¹⁵² Zob. H. E. Dirksen, op. c., II, s. 243.

tarasami, balkonami i wykuszami musiała być zachowana odległość 10 stóp. Jeśli mała szerokość bocznej ulicy na to nie pozwalała, można je było budować tylko na przemian, a jeśli boczna ulica miała szerokość mniejszą niż 10 stóp, budowanie ich było wzbronione. Tarasy, balkony i wykusze mogły być umieszczane na wysokości nie mniejszej niż 15 stóp od ziemi i w żadnym przypadku nie wolno było opierać ich na prostopadłych słupach drewnianych lub kamiennych i podmurówkach, aby nie był tamowany odpływ powietrza spod tych konstrukcji i aby szerokość ulic głównych i bocznych nie ulegała zmniejszeniu. W celu zmniejszenia niebezpieczeństwa pożarów właścicielom domów zostało zabronione budowanie schodów prowadzących z bocznych ulic na tarasy, balkony i do wykuszków. Konstytucja przewiduje, iż w razie naruszenia przepisów dotyczących budowy tarasów, balkonów, wykuszy i schodów zostanie nakazana rozbiorka tych konstrukcji, a właściciel domu zapłaci grzywnę w wysokości 10 funtów złota. Taką samą grzywnę zapłaci także architekt lub przedsiębiorca budowlany, który je zbudował. Jeśli zaś wykonawcy roboty nie można skutecznie ukarać grzywną z powodu jego ubóstwa, zostanie wychłostany i wypędzony z miasta.

Dalej cesarz Zenon zarządza, że odtąd nikomu nie będzie wolno zamykać na przestrzeni wielu kolumn dostępu do portyków publicznych w Konstantynopolu, na przestrzeni od placu zwanego Milion¹⁵³ do Kapitolu, domami prywatnymi zbudowanymi z samych desek lub w inny sposób postawionymi między kolumnami. Szerokość tego rodzaju domów od strony głównej ulicy nie może przekraczać 6 stóp, wysokość zaś — 7 stóp. W każdym razie musi być pozostawiony dostęp z portyku na główną ulicę na szerokości 4 kolumn. Na zewnątrz tego rodzaju budynki względnie kramy muszą być ozdobione marmurem, aby były upiększeniem miasta, a widok ich sprawiał przyjemność przechodniom. Co do budowy kramów między kolumnami w innych częściach miasta decydować będzie prefekt miasta, który obowiązany jest jednakowo traktować wszystkich zainteresowanych.

Końcowa część omawianej konstytucji poświęcona jest kwestii nie ukończonych robót budowlanych. Przede wszystkim znajdują się tutaj przepisy mające na celu przyspieszenie biegu procesów, w których kwestionowano czyjeś prawo do wznoszenia budynku. Cesarz przypomina niesłusznie wszczynającym tego rodzaju procesy, że w przypadku przegrania ich będą musieli pokryć nie tylko szkody poniesione przez pozwanego wskutek wstrzymania budowy, lecz również koszt materiałów budowlanych, które leżąc bezużytecznie przez czas procesu uległy zniszczeniu lub częściowemu zepsuciu. Podobnie, osoby bezprawnie przystępujące do budowania, w przypadku przegrania procesu, zapłacą odszkodowanie temu, który dla sprzeciwienia się budowie musiał wszcząć pro-

¹⁵³ Zob. H. E. Dirksen, o. c., II, s. 248.

ces. W tego rodzaju procesach orzekać będzie wyłącznie prefekt miasta i nie będzie się w tym przypadku uwzględniać zarzutu niewłaściwości sądu.

Na prefekta miasta zostaje nałożony obowiązek czuwania, aby żaden przedsiębiorca budowlany ani rzemieślnik nie zostawiał niedokończonej budowy. Ten, który po otrzymaniu zapłaty zaczął budowę, lecz następnie ją porzucił, zostanie zmuszony albo do ukończenia jej, albo do wynagrodzenia szkody wyrządzonej wskutek niedokończenia budowy, jak również wszelkich innych szkód powstałych z tej przyczyny. Jeśli przedsiębiorca lub rzemieślnik jest ubogi, po wychłostaniu zostanie wypędzony z miasta. Te przepisy dotyczą również przedsiębiorców i rzemieślników nie kończących rozpoczętej budowy i nie dopuszczających innych do jej zakończenia lub odmawiających kończenia budowy zaczętej przez innych.

Analiza przepisów konstytucji Zenona pozwala więc stwierdzić, iż jego zamiarem było z jednej strony zapobieżenie w pewnym stopniu samowoli osób prywatnych w dziedzinie budownictwa w Konstantynopolu, do której zachętą stały się niektóre niejasne przepisy zaginionej konstytucji cesarza Leona, z drugiej zaś — przeciwstawienie się sąsiedzkiemu pieniactwu i szykanom przedsiębiorców budowlanych oraz rzemieślników, hamującym odbudowę miasta ¹⁵⁴.

W praktyce okazało się jednak, że i ta konstytucja wymagała pewnych przepisów wyjaśniających i uzupełniających. Przede wszystkim trzeba było wyjaśnić wątpliwość, czy przepisy konstytucji Zenona dotyczą tylko Konstantynopola, czy też mają być stosowane także w miastach prowincjonalnych rujnowanych przez bardzo liczne i silne trzęsienia ziemi w końcu V i w VI wieku ¹⁵⁵. Chodziło tu, oczywiście, o te jej przepisy, które nie dotyczyły wyraźnie Konstantynopola ¹⁵⁶ i były sprzeczne z pewnymi przepisami stosowanymi na obszarze prowincji. W swej konstytucji z r. 531 ¹⁵⁷ Justynian wyjaśnił, że przepisy konstytucji Zenona mają moc obowiązującą we wszystkich miastach cesarstwa i muszą być przestrzegane przez wszystkich namiestników prowincji. W sprawach nie uregulowanych przez konstytucję Zenona obowiązują dawniejsze przepisy ¹⁵⁸. W tymże roku Justynian wydał ponadto konstytucję (C. 3, 34, 14) zawierającą zakaz stawiania budynków w ten sposób, że uniemożliwiały sąsiadom korzystanie z wiatru dla oczyszczania ziarna z plew. Nawiązał też Justynian w swej konstytucji z r. 532 znowu do konstytucji Zenona, wyjaśniając, że powodujący wstrzymanie budowy protest sąsiada

¹⁵⁴ Zob. H. E. Dirksen, o. c., II, s. 243 - 244.

¹⁵⁵ Zob. E. Stein, *Histoire du Bas-Empire*, II, Paris—Bruxelles—Amsterdam, 1949, ss. 193, 241 - 243, 419, 420, 429, 757, 787, 827 i nast.

¹⁵⁶ H. E. Dirksen, o. c., II, ss. 227 - 233.

¹⁵⁷ C. 8, 10, 13. Zob. P. Bonfante, *Corso*, II₁, s. 331.

¹⁵⁸ C. 8, 10, 14.

(*operis novi nuntiatio*)¹⁵⁹ musi być rozpatrzonej przez prefekta Konstantynopola, względnie namiestnika prowincji, w ciągu trzech miesięcy. Jeśliby niejasności sprawy nie pozwalały na wydanie decyzji w tym terminie, ten, który rozpoczął budowę, może ją dokończyć, dawszy uprzednio prefektowi Konstantynopola lub namiestnikowi prowincji porękę, że w razie nieprzychylniej decyzji na własny koszt zburzy to, co zbudował od chwili wniesienia protestu przez sąsiada.

Nowela 63 Justyniana z r. 538 również dotyczy pewnej kwestii uregulowanej w konstytucji Zenona. Chodziło tu o zapobieżenie podstępnemu pozbawianiu sąsiadów widoku na morze w Konstantynopolu. Machinacja polegała na tym, że nieuczciwy sąsiad budował w odległości 100 lub więcej stóp od domu swego sąsiada mur zasłaniający całkowicie widok na morze, a następnie, już nie skrupowany odpowiednim przepisem konstytucji Zenona, stawiał bliżej wysoki budynek, który również pozbawiał sąsiada tejże przyjemności, po czym rozbierał mur, którym posłużył się dla ominięcia prawa¹⁶⁰. Nowela 63 przewiduje w takim przypadku rozbórkę wszystkiego, co zostało w ten sposób zbudowane oraz karę grzywny w wysokości 10 funtów złota, z przeznaczeniem jej na fundusz teatralny.

Ostatnim z interesujących nas przepisów jest nowela 165 Justyniana (r. 538/540)¹⁶¹, która również pozostaje w związku z konstytucją Zenona. Zawiera ona wyjaśnienie, że widok na morze w granicach 100 stóp od budynku nie może być zasłaniany przez nowy budynek sąsiedni nie tylko w linii prostej, ale również z boku.

Badanie przepisów prawnych z czasów późnego cesarstwa dotyczących budynków prywatnych doprowadza do wniosków bardzo zbliżonych do tych, które odnoszą się do okresu poprzedniego. Mimo znacznie energiczniejszej interwencji cesarzy w sferze budownictwa prywatnego i wprowadzenia nowych przepisów, m.in. inspirowanych przez względy estetyczne, nie osiągnięto żadnych trwałych rezultatów praktycznych. Konstytucje cesarskie dotyczą prawie zawsze tych samych kwestii, zarówno dlatego, że albo nie znano, albo nie przestrzegano ich przepisów¹⁶², jak i dlatego, że miały charakter sporadycznych zarządzeń wydawanych z reguły po katastrofalnych trzęsieniach ziemi i wielkich pożarach Rzymu i Konstantynopola. Głęboko zakorzeniony respekt dla własności prywatnej, coraz bardziej zaznaczająca się niewydolność technicz-

¹⁵⁹ Zob. P. Bonfante, *Corso*, II₁, s. 431 i n.

¹⁶⁰ Zob. P. Bonfante, *Corso*, II₁, s. 352 - 353; H. E. Dirksen, o. c., II, s. 242. Prawnicy bizantyjscy usiłowali rozciągnąć prawo sąsiada co do widoku na morze także na widok na góry. Zob. P. Bonfante, *Corso* II₁, s. 338 uw. 1.

¹⁶¹ Według opinii H. E. Dirksena (o. c. II, s. 338 uw. 1) jest to fragment z tzw. Eparchica.

¹⁶² Por. Y. Janvier, *La législation du Bas-Empire romain sur les édifices publics*, Aix-en-Provence, 1969, s. 321 - 328.

na i zaabsorbowanie cesarzy niezwykle skomplikowaną i częstokroć groźną sytuacją polityczną sprawiły, że prawo dotyczące budynków prywatnych w okresie dominatu właściwie nie wyszło z tradycyjnego kręgu kwestii, dla których nie było w stanie znaleźć żadnego praktycznego rozwiązania.

Cezary Kunderewicz (Łódź)

LE DROIT DE LA CONSTRUCTION DE ROME ANCIENNE (I)

Résumé

Le présent essai qui constitue la première partie d'un ouvrage plus vaste est consacré aux dispositions du droit romain public concernant la construction, conservation et démolition des édifices privés. Commenant par la loi de XII tables l'auteur passe en revue les règlements en question jusqu'aux temps de Justinien et arrive aux conclusions suivantes. Le droit romain de la construction concernant les bâtiments privés s'occupe de la protection de ces bâtiments contre la dévastation et la ruine causées par les démolitions ainsi que de leur protection contre l'incendie et l'écroulement. Les dispositions de ce droit inspirées par l'intérêt public en général et par le souci d'esthétique sont occasionnelles (elles apparaissent en règle après une grande incendie ou un tremblement de terre), réservées et insuffisantes quant aux exigences techniques concernant la construction même des bâtiments. C'était la conséquence de l'insuffisance de la technique romaine dans les certains domaines ainsi que d'une opinion invétérée que la construction des édifices privés est un domaine laissé exclusivement à l'initiative des propriétaires.

