

<http://dx.doi.org/10.16926/gea.2018.01.07>

Aneta SKALEC

Akademia im. Jana Długosza w Częstochowie

e-mail: a.skalec@ajd.czyst.pl

Rzymska zasada *superficies solo cedit*, własność poszczególnych pięter we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie

Streszczenie

Zasada wyrażona w paremii *superficies solo cedit* należy do najbardziej znanych reguł rzymskiego prawa prywatnego i tych jego zasad, które wywarły wpływ na późniejsze, w tym także współczesne ustawodawstwa europejskie, funkcjonując po dzień dzisiejszy. Oznaczała ona, iż wszystko to, co zostało trwale połączone z gruntem, dzieli jego los prawny, a więc staje się własnością właściciela gruntu.

Nie była ona jednak zasadą obowiązującą w innych prawach antycznych, dopuszczających własność poszczególnych pięter czy też pomieszczeń. Prawa te, funkcjonujące we wschodnich częściach Imperium Rzymskiego, wywarły następnie wpływ na prawo rzymskie, w którym, z biegiem czasu (w prawie poklasycznym i justyniańskim), zaczęto dopuszczać odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*. Źródła ze Wschodu poświadczające odrębną własność budynków oraz pięter i wpływ tej praktyki na prawo rzymskie będą przedmiotem niniejszego artykułu.

Słowa kluczowe: *superficies solo cedit*, prawo rzymskie, prawa antyczne, własność poszczególnych pięter, papirusy, połączenie.

Wstęp

Zasada wyrażona w paremii *superficies solo cedit* należy do najbardziej znanych reguł rzymskiego prawa prywatnego i tych jego zasad, które wywarły wpływ na późniejsze, w tym także współczesne ustawodawstwa europejskie, funkcjonując po dzień dzisiejszy. Obecna jest ona także w polskim kodeksie cywilnym (art. 48 i 191 k.c.), będąc w dalszym ciągu przedmiotem żywego zainteresowania nie tylko romanistów, ale i doktryny współczesnego prawa cy-

wilnego¹. Nie była ona jednak zasadą obowiązującą w innych prawach antycznych, dopuszczających własność poszczególnych pięter czy też pomieszczeń. Prawa te, funkcjonujące we wschodnich częściach Imperium Rzymskiego wywarły następnie wpływ na prawo rzymskie, w którym z biegiem czasu zaczęto dopuszczać pewne odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*. Źródła ze Wschodu poświadczające odrębną własność budynków i pięter oraz wpływ tej praktyki na prawo rzymskie będą przedmiotem niniejszego artykułu.

1. Zasada *superficies solo cedit* w klasycznym prawie rzymskim

Zasada *superficies solo cedit*² w prawie rzymskim oznaczała, iż wszystko to, co zostało trwale połączone z gruntem, dzieli jego los prawny, a więc staje się własnością właściciela gruntu z mocy prawa naturalnego³. Niemożliwe było zatem, z prawnego punktu widzenia, aby grunt i to co z nim połączone, jak i różne części konstrukcji, były przedmiotem odrębnej własności⁴.

Zasada *superficies solo cedit* znajdowała zastosowanie przede wszystkim w przypadku jednego z rodzajów akcesji (*accessio*) znanych w prawie rzymskim – połączenia rzeczy ruchomej z nieruchomością (obok tego istniało również połączenie nieruchomości z nieruchomością oraz rzeczy ruchomej z ruchomością), które mogło przyjmować trzy podstawowe formy: wybudowania

¹ R. Świrgoń-Skok, *Odstępstwa od zasady superficies solo cedit (uwagi historyczno-prawne)*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego, Seria prawnicza” 2003, nr 7, Prawo 1, s. 383. Zobacz publikacje na ten temat: M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym*, [w:] A. Leszko (red.), *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 79–92; H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5 (97), s. 13–36; E. Żak, *Współczesne przemiany zasady superficies solo cedit*, [w:] L. Antonowicz (red.), *Polska lat dziewięćdziesiątych: przemiany państwa i prawa – materiały z konferencji*, Lublin 1998, s. 319–328.

² G. 2.73; D. 41.1.7.10; D. 41.1.9. pr.; D. 41.1.9.1; Ep. Gai. 2.1.4; D. 43.17.3.7; D. 44.7.44.7; C. 8.10.5; D. 9.2.50; D. 8.4.17; D. 20.1.29.2; D. 41.1.7.12-13; D. 43.18.2; D. 46.3.98.8; C. 3.32.2.1. Na tema tej zasady zob. L. Wenger, *Superficies solo cedit*, „Philologus” 1933, nr 88, s. 254; C. Maschi, *La concezione naturalistica del diritto e degli istituti giuridici romani*, Milano 1937; C. Maschi, *La proprietà divisa per piani, superficie e l'estensione ai provinciali del principio <superficies solo cedit>*, [w:] *Studi in onore di V. Arangio-Ruiz nel 45. anno del suo insegnamento* 4, Napoli 1953, s. 135–170; S. Riccobono, *La violazione del principio superficies solo cedit nel diritto giustiniano*, [w:] S. Riccobono, *Scritti di Diritto Romano. Dal Diritto romano classico al Diritto moderno*, Palermo 1964, s. 250–262; F. Pastori, *La superficie nel Diritto romano*, Milano 1966; J.P. Meincke, *Superficies solo cedit*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1971, nr 88, s. 136–183; A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit*, „Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña” 2008, nr 12, s. 1007–1015.

³ G. 2.73.

⁴ A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1009.

budynku (*inaedificatio*), zasadzenia roślin (*implantatio*)⁵ i zasiania (*satio*). Tego rodzaju połączenie skutkowało przesunięciem zakresu własności pomiędzy dotychczasowymi właścicielami⁶.

W praktyce najważniejszy był problem konstrukcji budowlanych. Chodziło tutaj o sytuację budynku wzniesionego przez właściciela gruntu na swoim terenie, ale z cudzych materiałów⁷ bądź o budynek wzniesiony z własnych materiałów, lecz na cudzym gruncie⁸. W każdym z tych dwóch przypadków budowla musiała być połączona z gruntem w sposób trwały, a więc uniemożliwiający ich rozdzielenie⁹. W takiej sytuacji własność budynku, zgodnie z prawem naturalnym, przypadła zawsze właścicielowi gruntu. Nie miało tutaj znaczenia, z czyjego materiału i czyim nakładem budynek wzniesiono¹⁰. Niemożliwe było natomiast, aby właścicielem budynku stał się ktoś, kto wznosił budynek, nie będąc ani właścicielem materiałów, ani gruntu¹¹.

Także w przypadku zasadzenia roślin wchodziły w rachubę dwie sytuacje: gdy ktoś zasadził cudzą roślinę na własnym gruncie, oraz gdy ktoś zasadził własną roślinę na cudzym gruncie¹². Przy zasadzeniu istniał dodatkowy warunek, polegający na tym, iż połączenie następowało dopiero wówczas, gdy roślina zakorzeniła się w gruncie, na którym została zasadzona. Akcesja rośliny do gruntu nie była zatem automatyczna i bezwarunkowa, a zachodziła dopiero z chwilą trwałego połączenia rośliny z gruntem¹³. Wydaje się natomiast, że w prawie poklasycznym decydujący był sam moment zasadzenia¹⁴.

Zasada *superficies solo cedit* stanowiła zatem w prawie rzymskim podstawowe kryterium oceny, komu przysługuje własność w przypadku połączenia (*accessio*) rzeczy ruchomej z nieruchomości¹⁵. Przewidywała ona prawną jedność gruntu i budynku czy roślin, upraszczając stosunki własnościowe w prawie rzymskim. Budynek i grunt stanowiły całość możliwą do dochodzenia za pomocą jednego powództwa windykacyjnego. Po połączeniu budowli z gruntem następował trwały skutek, który nie pozwalał na to, aby budowla i grunt w czasie połączenia mogły być przyznane różnym podmiotom¹⁶.

⁵ G. 2.74; D. 41.1.7.13.

⁶ H. Cioch, H. Witczak, op. cit., s. 14; A. B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1009.

⁷ D. 41.1.7.10.

⁸ D. 41.1.7.12.

⁹ M. Kuryłowicz, op. cit., s. 81.

¹⁰ R. Świrgoń-Skok, op. cit., s. 385–386.

¹¹ M. Kuryłowicz, op. cit., s. 81.

¹² G. 2.74; D. 41.1.7.13.

¹³ A. Sokala, *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici, Prawo XXV – Nauki humanistyczno-społeczne” 1987, zeszyt 172, s. 152; R. Świrgoń-Skok, op. cit., s. 387.

¹⁴ Ep. Gai. 2.1.4; A. Sokala, op. cit., s. 152.

¹⁵ A. Sokala, op. cit., s. 154.

¹⁶ K. Heliniak, *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim i w przepisach polskiego kodeksu cywilnego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1999, nr 51, z. 1–2, s. 359.

Była to jej główna, ale jak się wydaje nie jedyna funkcja, bo w tym zakresie wystarczające byłoby zastosowanie jeszcze ogólniejszej zasady wypracowanej w prawie rzymskim – *accessio cedit principali*¹⁷ (przyrost przypada temu co główne), zgodnie z którą rzecz przyłączona do rzeczy głównej przypada właścicielowi rzeczy głównej¹⁸. Osobnym jej uzasadnieniem był naturalny i nierozdzielny dla prawników rzymskich związek powierzchni z gruntem¹⁹. Wydaje się zatem, że zasada ta kreowała niezwykle silną więź prawną pomiędzy powierzchnią i gruntem. Wchodziła ona w grę zawsze wówczas, gdy usiłowano uregulować osobno sytuację prawną gruntu lub tego, co trwale było związane z jego powierzchnią²⁰. Pojawiała się ona nadto przy zasiedzeniu, prowadząc do nabycia przez zasiadającego grunt również własności budynku i na odwrót²¹, a wykluczając zasiedzenie powierzchni bez gruntu czy też przeniesienie własności gruntu bez przeniesienia własności jego powierzchni²². Miała ona też swoje konsekwencje przy zastawie – prawo to ustanowione na gruncie obejmowało także to, co zostało z nim trwale połączone²³.

Zasada ta należała w prawie rzymskim do prawa naturalnego, na co wskazuje samo powoływanie się na nie przez prawników przy przytaczaniu zasady *superficies solo cedit*, kiedy wyjaśniali oni, iż powierzchnia należy z natury do gruntu²⁴. Wynikała ona ze struktury rzymskiej własności (*dominium*). W rzymskim społeczeństwie władanie *ager* oznaczało bowiem uprzywilejowaną pozycję społeczną. Znaczenie ziemi i wszystkich działalności gospodarczych z nią związanych wpłynęło na fakt, iż *superficies solo cedit* przekształciła się w nienujarzalną zasadę, której zainteresowane strony nie mogły zmienić. Zasada ta wyrażała prymat gruntu nad tym, co na nim, chociaż ekonomiczne znaczenie budowli mogło być porównywalne z gruntem²⁵.

Zasada ta na początku uzasadniona była zatem potrzebami społeczności, w której własność ziemi była najważniejsza. Zaskakujące pozostaje jednak, że nie była ona anachronizmem także dla prawników rzymskich okresu klasycznego. Od początku Republiki bowiem problemy mieszkaniowe i niedobory terenów budowlanych stanowiły impuls do udostępniania gruntu, początkowo publicznego, później także prywatnego, w tym celu, aby osoba uprawniona mogła budować na nim, co stanowiło załączek późniejszego *ius superficiei*. Z tych samych powodów *insula*, a więc budynek składający się z kilku piętér, stała się

¹⁷ D. 34.2.19.13.

¹⁸ K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 1986, s. 308.

¹⁹ D. 43.18.2; D. 44.7.44.1. H. Cioch, H. Witczak, op. cit., s. 14.

²⁰ A. Sokala, op. cit., s. 154–156.

²¹ D. 41.3.26; D. 41.3.39.

²² A. Sokala, op. cit., s. 154–156 i 158–159.

²³ M. Kuryłowicz, op. cit., s. 82.

²⁴ G. 2.73; D. 9.2.50; D. 43.18.2; D. 44.7.44.1. M. Kuryłowicz, op. cit., s. 82.

²⁵ A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1011.

dla ogromnej części rzymskiego społeczeństwa zwykłym domem²⁶. Mimo to prymat i sztywność zasady *superficies solo cedit* uniemożliwiały osobie wznoszącej budynek na cudzym gruncie uzyskanie w jakikolwiek sposób tytułu prawnego do budynku. Zasada ta zderzała się więc w wyraźny sposób z interesami ekonomicznymi, jak i społecznymi tych mieszkańców imperium, którzy, z powodu braku wystarczających środków do nabycia własności *domus*, zmuszeni byli do zamieszkiwania w *cenaculum* w insuli. Z braku możliwości nabycia własności osobnych pomieszczeń czy piętér budynków, obywatele rzymscy skazani byli na stosunki o charakterze zobowiązaniowym, przede wszystkim najem²⁷.

2. Dokumenty praktyki ze Wschodu i odrębna własność budynku oraz piętér

Zasada *superficies solo cedit* była typowa wyłącznie dla prawa rzymskiego i nie należała do tych jego zasad, które sami Rzymianie uważali za wspólne z innymi ludami, a więc nie należała do zakresu *ius gentium*²⁸. Odpowiadało to rzeczywistemu stanowi rzeczy. Większość ludów współczesnych Rzymianom przyjmowała bowiem zasadę przeciwną do *superficies solo cedit*. W Grecji, Egipcie, Syrii czy Palestynie od wieków obowiązywały prawa traktujące grunt i to, co na nim wzniesione, jako elementy od siebie oddzielne, niezależne, i przewidywały możliwość własności poszczególnych części budynku – piętér, jak i pomieszczeń²⁹.

Prawo własności przysługujące różnym osobom w odniesieniu do poszczególnych części budynków poświadczane jest np. w Grecji na Tenos (IG XII 5, 872 III w. p.n.e.)³⁰. Większość badaczy uważa, że u podstaw tego rodzaju własności prawdopodobnie leżała idea grecka³¹, ale dysponujemy źródłem egipskim, którego oryginał datowany jest na czasy sprzed podboju Ptolemeusza, który sugeruje funkcjonowanie analogicznej zasady także w rodzimym prawie egipskim.

Jest nim tzw. „demotyczny kodeks z Hermopolis” – tekst, którego oryginał datowany jest mniej więcej na VIII w. p.n.e.³² Znany jest on dzięki demotycznej

²⁶ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 143–146.

²⁷ A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1012.

²⁸ Ibidem, s. 1010.

²⁹ Ibidem, s. 1013; C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 140–141; C. Saliou, *Les quatre fils de Polémocratès, archéologie et textes*, „Syria (Doura-Europos, Études, 1990)”, 1992, n 69, s. 69–70.

³⁰ C. Saliou, *Les quatre fils...*, s. 70.

³¹ J.M. Rainer, *Superficies und Stockwerkseigentum im klassischen römischen Recht*, „Zeitschrift der Savigny – Stiftung für Rechtsgeschichte” 1989, nr 105, s. 137–141.

³² S. Allam, *Réflexions sur le 'Code légal' d'Hermopolis dans l'Égypte ancienne*, „Chronique d'Égypte, Bulletin périodique de la Fondation égyptologique reine Élisabeth” 1986, nr 61, s. 66–67; P.W. Pestman, *L'origine et l'extension d'un manuel de droit égyptien. Quelques*

wersji datowanej na III w. p.n.e.³³ oraz greckiemu tłumaczeniu jego fragmentu z lat 150–200 n.e.³⁴ Jeden z fragmentów zachowanych w obydwu wersjach językowych dotyczy właśnie przypadku wzniesienia budynku na cudzym gruncie (VI 3–11 wersji demotycznej oraz II. 11–23 wersji greckiej)³⁵, a dokładniej sporu o własność terenu, na którym pozwany wybudował dom. Wskazywana jest w nim osoba, która ma udowodnić fakt bycia właścicielem gruntu oraz konsekwencje niepowodzenia w dowodzie.

Jeśli to pozwany przegrał, bądź to na skutek niedostarczenia dowodu, bądź dostarczenia dowodu przez powoda, i grunt, na którym wybudował dom okazał się nie być jego, teren przyznawany był powodowi, wraz z budynkiem wzniesionym przez pozwanego. Według ogólnej zatem zasady, w przypadku tego rodzaju sporu budynek był przyznawany właścicielowi gruntu. Pozwany w takiej sytuacji mógł jednak poprosić o pozwolenie na rozebranie domu i zabranie materiałów budowlanych³⁶. Nie wydaje się w związku z tym, żeby ogólna zasada przewidująca utratę budynku wzniesionego na cudzym gruncie w tym przypadku była wynikiem zastosowania zasady analogicznej do rzymskiej *superficies solo cedit*, na co wyraźnie wskazuje dopuszczalność rozebrania budynku i zabrania materiałów zastosowanych do jego wykonania. Rzymskie prawo wykluczało taką możliwość. Zdecydowanie bardziej prawdopodobne wydaje się, że utrata budynku była konsekwencją nielegalnego wzniesienia konstrukcji na cudzym gruncie, bez zgody właściciela i stanowiła sankcję za tego rodzaju działanie.

Z podobną regulacją mamy do czynienia w P. Tebt. III.1 780 (Tebtynis, 171 p.n.e.) – petycji Herieusa zawierającej żądanie odzyskania działki odziedziczonej po ojcu, ale zabranej przez obcych ludzi, na której wybudowali oni budynek. W petycji tej przytoczona jest *diagramma* – zarządzenie królewskie, przewidujące, że każdy, kto wzniesie budynek na cudzym gruncie będzie go pozbawiony. Wenger interpretował ten dokument jako dowód na funkcjonowanie w prawie greckim rozwiązania analogicznego do rzymskiego *superficies solo cedit*³⁷. Jednakże petycja wyraźnie zawiera wniosek jedynie o usunięcie okupu-

réflexions à propos du soi-disant Code de Hermoupolis, „Journal of the Economic and Social History of the Orient” 1983, nr 26.1, s. 18.

³³ G. Mattha, *The Demotic Legal Code of Hermopolis West, Preface, additional notes and glossary* by George R. Hughes, Cairo 1975. Obecnie dostępne jest także inne tłumaczenie na język angielski: K. Donker van Heel, *The Legal Manual of Hermopolis [P. Mattha]. Text and Translation*, Leiden 1990. Tłumaczenie na niemiecki: S. Grunter, *Der Kodex Hermopolis und ausgewählte private Rechtsurkunden aus dem ptolemäischen Ägypten*, Leipzig 1982.

³⁴ P. Oxy. XLVI 3285.

³⁵ Tłumaczenie wersji greckiej na język polski zob. A. Skalec, *Greckie tłumaczenie „demotycznego kodeksu z Hermopolis”*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2012, nr 64.2, s. 282.

³⁶ A. Skalec, *Greckie tłumaczenie...*, s. 282; P.W. Pestman, *Le manuel de droit égyptien de Hermoupolis. Les passages transmis en démotique et en grec*, [w:] P.W. Pestman, *Papyrologica Lugduno-Batava* 23, Leiden 1985, s. 118.

³⁷ L. Wenger, op. cit., s. 256–257.

jących teren, a nie o nabycie własności budynku wzniesionego przez osoby trzecie. Dlatego też bardziej prawdopodobne wydaje się, jak wskazywali Maschi i Taubenschlag, że konsekwencją zastosowania *diagramma* był nakaz zniszczenia budynku, najpewniej w celu ukarania sprawcy. Wszystko to wskazuje na rozwiązania zdecydowanie dalekie od rzymskich³⁸. Obydwa przywołane powyżej dokumenty zdają się bowiem wskazywać na dopuszczalność „oderwania” budynku od gruntu i na brak pomiędzy nimi nierozzerwalnego związku, tak charakterystycznego dla prawa rzymskiego.

Znajdujemy jeszcze inne świadectwa wskazujące na fakt odrębnej własności poszczególnych pomieszczeń. Dla Egiptu są to papirusy pochodzące z okresu grecko-rzymskiego. Są one tym ważniejsze, że nie mamy w ich przypadku do czynienia z rozważaniami o charakterze doktrynalnym, a z codzienną rzeczywistością na Wschodzie. Wprawdzie często znajdujemy w nich przypadki sprzedaży ułamkowo określonych udziałów w nieruchomościach, zarówno działkach, jak i budynkach, które to udziały są czasami bardzo małe na skutek coraz to dalszego dzielenia majątków, przede wszystkim na skutek dziedziczenia³⁹. Fakt zbywania ułamkowych udziałów w budynkach, niezależnie od terenu, wskazuje na osobną ich własność. Dodatkowo już z okresu ptolemejskiego mamy poświadczenia sprzedaży poszczególnych pomieszczeń czy też udziałów w nich. Dobrym przykładami jest BGU III 999 (99 p.n.e., Pathyris), w którym sprzedawana jest połowa *hyperoon*, a więc górnego piętra i *katagaion*, a więc piwnicy. Analogiczna praktyka widoczna jest także w dokumentach demotycznych, jak i greckich datowanych już na okres po podboju rzymskim. Dla przykładu w P. Mich. V 253 (30 n.e., Tebtynis) – demotycznym kontrakcie, sprzedawana jest połowa udziału w dwóch pomieszczeniach (pomieszczenia na piętrze oraz tak zwanej sypialni znajdującej się na dachu) przez Thermouthis na rzecz jej syna Eutychoza. Podobnie w P. Mich. V 295 (I w. n.e., nom arsinoicki) Thasos córka Konnosy zbywała jadalnię (*triklinon*) znajdującą się w wieży i jej udział w wieży, tarasie i dachu budynku odziedziczonym po jej ojcu. Z ciekawą sytuacją mamy do czynienia w P. Mich. V 298 (I w. n.e., nom arsinoicki), w którym Taaous, córka Haroborosa wraz z jej mężem, Papontosem, sprzedawali Potamonowi, synowi Onnofrisa, $\frac{1}{5}$ trzypiętrowego domu i dziedzina, z wyłączeniem jednak dwóch pomieszczeń magazynowych należących do innych ludzi – właścicielem jednego z nich był Papontos syna Marona, a drugiego Orseus syn Bryona. Wszystkie te papirusy wyraźnie wskazują, że zarówno w Egipcie ptolemejskim, jak i rzymskim możliwa była własność poszczególnych pomiesz-

³⁸ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 162; R. Taubenschlag, *Der Schutz der Rechtsverhältnisse an Liegenschaften im gräko-ägyptischen Recht*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1935, nr 55, s. 386–387.

³⁹ O. Montevecchi, *Ricerche di sociologia nei documenti dell'Egitto greco-romano, III. – I contratti di compra vendita, b) Compra-vendite di edifici*, „Aegyptus” 1941, nr 21, s. 105 oraz wykaz dokumentów na stronach 94–95.

czeń budynku. Co więcej, jak wynika z BGU I 251 (81 n.e., Soknopaiu Nesos), w którym mowa jest o części domu i dziedzińca, którego południowa i północna część należała do różnych osób, możliwy był nie tylko horyzontalny, ale także wertykalny podział budynku⁴⁰.

Papirusowe poświadczenia wskazujące na odrębną własność poszczególnych pomieszczeń znajdujemy także na terenie Syrii. W papirusie P. Dura. 19 (I w. n.e., Dura Europos) mowa jest o podziale domu pomiędzy czterech braci, z których każdy otrzymał określone pomieszczenia zlokalizowane bądź na parterze, bądź na piętrze budynku na wyłączną własność⁴¹. Majątek dzielony w tym dokumencie składał się z dwóch przylegających do siebie budynków (połączonych uprzednio przez ojca, być może w wyniku dziedziczenia), z których każdy mężczyzna otrzymywał ściśle określone pomieszczenia, chociaż pewne przestrzenie, takie jak wejście i wyjście, dziedziniec, portyk czy schody pozostały przedmiotem współwłasności. Każdy z braci był w pełni właścicielem przyznaczonych mu pokoi, na co wyraźnie wskazuje linia 15 tekstu („zaś każdy z nich będzie właścicielem budynku w jego własnej części”). Z podziałem budynku powiązane były także zmiany w wewnętrznej cyrkulacji, przyjmujące postać blokowania istniejących do tej pory otworów drzwiowych i wybijania nowych, tak aby doprowadzić do pełnego i zupełnego wyodrębnienia nowo wydzielonych części⁴².

Przytoczone powyżej źródła wyraźnie wskazują, że prawa funkcjonujące na Wschodzie dopuszczały własność poszczególnych pięter, pomieszczeń czy części budynków, co niewątpliwie stanowiło wyraz lokalnej praktyki funkcjonującej na tych terenach od dawna. Praktyka ta nie uległa zmianie po podboju rzymskim, gdyż Rzymianie nie narzucali zdominowanej ludności ich własnego prawa, a akceptowali lokalne zwyczaje, nawet wyraźnie odbiegające od ich zasad. Dopuszczanie własności poszczególnych pięter nie oznacza, iż w Egipcie czy Syrii nie była znana współwłasność w częściach idealnych (zwana po łacinie *communio pro indiviso*) – jedyny rodzaj współwłasności dopuszczany przez prawo rzymskie. Była i znajdujemy ją w dużej liczbie poświadczeń papirusowych⁴³. Nie wykluczała ona jednak własności wydzielonych pięter czy pomieszczeń. Dopuszczalne były przez prawo obydwie rozwiązania, dzięki czemu stosunki własnościowe w zdecydowanie pełniejszy sposób odpowiadały na potrzeby społeczne i ekonomiczne ludzi żyjących w gęstych skupiskach na Wschodzie, niż zasada *superficies solo cedit*.

Sytuacja potencjalnie mogła ulec zmianie po *Constitutio Antoniniana*⁴⁴ z 212 r. n.e., na mocy której wszyscy mieszkańcy Egiptu stali się obywatelami

⁴⁰ E. Weiss, *Communio pro diviso und pro indiviso in den Papyri*, „Archiv für Papyrusforschung und verwandte Gebiete” 1908, nr 4, s. 134.

⁴¹ Zobacz więcej o tym: C. Saliou, *Les quatre fils...*, s. 65–100.

⁴² Ibidem, s. 70, 74, 81, 84, 90.

⁴³ O. Montevicchi, op. cit., s. 105.

⁴⁴ P. Giss. I 40 = Sel. Pap. II 215. V. Arangio-Ruiz, *L'application du droit romain en Égypte après la constitution Antoninienne*, „Bulletin de l'Institut d'Égypte” 1946–47, nr 29, s. 83–130;

rzymskimi, co teoretycznie oznaczało, że podlegali oni prawu rzymskiemu⁴⁵. Potwierdzenia rozciągnięcia obowiązującego zasady *superficies solo cedit* na prowincje wschodnie można by szukać w konstytucji C. 3.32.2, wydanej w 213 r. n.e., a więc rok po ogłoszeniu sławnego edyktu przez Karakallę. Była to odpowiedź wydana przez kancelarię cesarską Aristenesowi, który nie wiedział, czy piętro dodane na jego budynku przez sąsiada jest własnością tegoż, czy też nie. Kancelaria udzieliła mu odpowiedzi negatywnej⁴⁶. Obowiązujące zasady *superficies solo cedit* także we Wschodnich prowincjach Imperium Rzymskiego zdaje się zatem być potwierdzone przez tę konstytucję, wbrew wielowiekowej praktyce i tradycji panującej na tych terenach, co jednocześnie mogłoby sugerować, iż oficjalne prawo rzymskie pozostało niewzruszone w zakresie własności pięt⁴⁷. Jednocześnie wynika z niej wyraźnie, że mężczyzna przedstawiający pytanie kancelarii uważał górne piętro za rzecz odrębną, zgodnie ze znanym mu prawem lokalnym, a przez to mogącą stanowić przedmiot własności jego sąsiada⁴⁸.

Pojawia się pytanie, czemu kancelaria cesarska narzuca zasadę prawną, która na prowincjach była obca, a nawet jak się wydaje, częściowo przewyższona w samym Rzymie⁴⁹. Generalnie przecież także po wydaniu *Constitutio Antoniniana* prawa prowincjonalne pozostały w użyciu, a prawo rzymskie nie stało się automatycznie prawem wszystkich mieszkańców Imperium. Zdarzało się jednak, że nowi obywatele rzymscy poddawali się prawu rzymskiemu, szczególnie jeżeli było ono dla nich korzystniejsze. Z taką sytuacją mamy do czynienia właśnie w analizowanej konstytucji, w przypadku której to rzymskie, a nie lokalne rozwiązanie było bardziej satysfakcjonujące dla Aristenosa, pozwalało mu bowiem na rozciągnięcie jego własność na części budynku wzniesione przez sąsiada. Kancelaria cesarska nie mogła też odpowiedzieć mu w inny sposób, musiała bowiem trzymać się prawa rzymskiego. Jednocześnie kancelaria musiała być świadoma, że zaproponowane rozwiązanie sprzeczne było z wielowiekową tradycją na Wschodzie, które w związku z tym nie miało szans na jej przewyższenie⁵⁰.

Można by próbować szukać dowodu na obowiązywanie zasady *superficies solo cedit* w fackie braku poświadczeń odrębnej własności pięt w papirusach, ale spowodowane jest to raczej ogólnym spadkiem liczby papirusów zachowa-

J. Méléze Modrzejewski, *Droit et justice dans le monde grec et hellénistique* (JJurPap Supplement X), Warszawa 2011, s. 475–496 i cytowana tam bibliografia.

⁴⁵ U. Yiftach-Firanko, *Law in Greco-Roman Egypt: hellenization, fusion, romanization*, [w:] R. S. Bagnall (red.), *The Oxford Handbook of Papyrology*, Oxford 2009, s. 543.

⁴⁶ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 162.

⁴⁷ Ibidem, s. 135.

⁴⁸ R. Taubenschlag, *Le droit local dans les constitutions prédioclétienues*, [w:] P. Collinet; F. de Visscher (red.), *Mélanges de droit romain: dédiés à Georges Cornil 2*, Paris 1926, s. 504.

⁴⁹ A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1012.

⁵⁰ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 163–168.

nych do naszych czasów, datowanych na okres po *Constitutio Antoniniana*. Generalnie bowiem, liczba papirusów gwałtownie spada w IV i V w., a ponownie pojawiają się one w nieco większej liczbie w VI w. n.e.⁵¹ Analogicznie, znajdujemy ponowne poświadczenia sprzedaży poszczególnych pomieszczeń czy podziału nieruchomości na wyraźnie wyodrębnione części datowane właśnie na VI–VII w. n.e. I tak w CPR VII 44 (V–VI w., ?) sprzedawana jest piwnica, w P. Bodl. I 45 (ok. 610 n.e., Apollonopolis) *kellia* oraz *symposion*, a w SB XVIII 13320 = P. Mich. XIII 665 (613–641, nom afroditopolański) Theodoros syn Makariosa wraz z dziećmi jego zmarłego brata Kollouthosa zbywa część domu w postaci holu oraz dwóch *andronów* Enochowi synowi Psimanobetesowi i jego siostrze Mari wraz z mężem Iakubiossem. P. Lond. V 1733 (594 n.e., Siene) oraz P. Münch. I 9 (585 n.e., Siene) częściowo dotyczą sprzedaży tej samej nieruchomości. Zbywana jest w nich połowa *symposionu*, powyżej którego znajduje się sypialnia wyłączona ze sprzedaży, jako należąca do innej osoby, dodatkowo sprzedaje się $\frac{1}{4}$ dachu⁵². Fakt odrębnej własności piętér wynika także z P. Münch. I 11 (586 n.e., Syene) czy P. Münch. I 12 (590–591 n.e., Syene) a także SB I 6000 (VI w., ?), w którym siostra gwarantuje bratu dojście do jego dwóch pomieszczeń wyodrębnionych z przyznanego jej domu⁵³.

Jak wskazują źródła z okresu bizantyńskiego lokalna ludność pozostała zatem wierna tradycjom wypracowanym wcześniej, dopuszczającym odrębną własność pomieszczeń⁵⁴, nawet jeżeli pozostawały one w jaskrawej sprzeczności z klasycznym prawem rzymskim. Władcy tolerowali bowiem tę odrębność, dopóki odpowiadała ona na potrzeby i zapewniała ład społeczny. Narzucenie zasady *superficies solo cedit* we wschodnich prowincjach wydaje się zatem bardzo mało prawdopodobne, ze względu na jej utrwalony charakter, jak i odpowiadanie potrzebom społecznym i ekonomicznym oraz fakt jej obowiązywania w czasach bizantyńskich.

Podobne poświadczenia własności poszczególnych części budynku znajdujemy w papirusach także z terenu Syro-Palestyny, a mianowicie w P. Petra IV 40 (po 574 n.e., Sadaqa), który dotyczy sprzedaży dwóch pomieszczeń i połowy dziedzińca oraz P. Nessana 22 (566 n.e., Nessana), w którym rodzeństwo dokonywało podziału budynku w ten sposób, że każde z nich dostawało ściśle określone pomieszczenia. Co ważne, z tego terenu pochodzą także dwa inne bardzo istotne źródła wskazujące bezpośrednio na własność poszczególnych piętér. Są nimi *Liber syro-romanus*⁵⁵

⁵¹ T. Derda, *Papirologia*, [w:] E. Wipszycka (red.), *Vademecum historia starożytnej Grecji i Rzymu. Źródłoznawstwo starożytności klasycznej I/II*, Warszawa 2001, s. 368.

⁵² O. Montevecchi, op. cit., s. 110.

⁵³ Zob. dokładniej A. Skalec, *Dostęp do budynku na podstawie SB I 6000*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2015, nr 15.3, s. 95–117.

⁵⁴ H.J. Wolff, *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats I. Bedingungen und Triebkräfte der Rechtsentwicklung*, München 2002, s. 114.

⁵⁵ *Liber syro-romanus* § 98, FIRA II.

oraz *Traktat Urbanistyczny Juliana z Askalonu*⁵⁶. W tym pierwszym źródle § 98 wskazuje, że właściciel niższej części budynku, przystępując do prac remontowych musi utrzymać swoją część w dobrym stanie, gdyż podtrzymuje ona część wyższą należącą do innej osoby. Także w *Traktacie Urbanistycznym Juliana z Askalonu* – zbiorze regulacji dotyczących budownictwa prywatnego na terenie Palestyny w VI w. n.e., znajdujemy podobne uregulowania w przypadku np. wybijania otworów drzwiowych i okiennych czy też zastępowania filaru kolumną, co świadczy o dopuszczalności własności zarówno poszczególnych pięter, jak i lokali. W sposób najwyraźniejszy wynika to z § 35, dotyczącego podziału kosztów wykonania poszczególnych pięter:

§ 35. 1. Jeśli wszyscy właściciele niezabudowanego gruntu, będącego przedmiotem współwłasności, chcą go zabudować czy to z powodu upadku czy dlatego, że w tym celu go zakupili i chcą wybudować (dom) w taki sposób, że jeden będzie właścicielem parteru, inny pierwszego piętra, jeszcze inny drugiego piętra to trzeba, żeby jako że chodzi o dom, przestrzegali przepisów odnośnie odbudowy domu, jeśli zaś chodzi o piętra, które są świeżo wznoszone, a nie istnieją od dawna, żeby każdy z właścicieli wybudował je aż do stropu.

Liczne postanowienia Traktatu wskazują, że właściciel każdego piętra czy mieszkania był odpowiedzialny sam za jego wzniesienie czy naprawę. Pewne odrębności istniały w prawach lokalnych jeżeli chodzi o szczegóły, co zaobserwować możemy w przypadku odbudowywania parteru. Julian przedstawia aż trzy różne rozwiązania tego zagadnienia – funkcjonujące w Askalonie, w Ceza-rei i zaproponowane przez niego. Każde z nich wychodziło jednak z założenia odrębnej własności pięter.

3. Zmiany w obowiązywaniu zasady *superficies solo cedit* w rzymskim prawie poklasycznym i justyniańskim

Przytoczone powyżej źródła w wyraźny sposób wskazują, że zasada przeciwna do rzymskiej *superficies solo cedit* nigdy nie przestała obowiązywać na terenie wschodnich prowincji rzymskich, wywodząc się z wielowiekowej tradycji funkcjonującej na tym obszarze, pomimo iż stała ona w jaskrawej sprzeczności z rzymską regułą. Prawo rzymskie było jednak porządkiem prawnym „otwartym”, który nigdy nie ograniczył źródeł prawa, np. do decyzji cesarzy, a dopuszczał współistnienie zróżnicowanych zasad w różnych częściach Impe-

⁵⁶ C. Saliou, *Le traite d'urbanisme de Julien d'Ascalon*, Paris 1996; C. Saliou, *Le traité de droit urbain de Julien d'Ascalon coutumier et codification*, [w:] E. Levi (red.), *La codification des lois dans l'Antiquité: actes du colloque de Strasbourg, 27–29 novembre 1997*, De Boccard 2000, s. 293–313; B. S. Hakim, *Julian of Ascalon treatise of construction and design rules from sixth-century Palestine*, „Journal of the Society of Architectural Historians” 2001, nr 60 (1), s. 4–25.

rium, jednakowo ważnych i obowiązujących, jednakowo efektywnych, niezależnie od tego, czy były zgodne, czy też nie z prawem cesarskim⁵⁷. Niekiedy to praktyka lokalna wręcz wpływała na zmiany w prawie rzymskim, jak choćby w przypadku *actio pluvia arcendae*⁵⁸.

Z podobnym zjawiskiem mieliśmy do czynienia także w przypadku kwestii własności piętér, która znana była prawom obowiązującym na wschodzie. Praktyka ta, wraz z potrzebami ludności zamieszkującej Rzym, doprowadziła do odstępstw w zakresie stosowania zasady *superficies solo cedit*, i do stosowania rozwiązań pełniej odpowiadającym oczekiwaniom społeczeństwa. W prawie poklasycznym omawiana reguła uległa zachwianiu, na skutek typowego dla tego okresu zjawiska, jakim była wulgaryzacja prawa, wynikająca z faktu, iż inne ludy podlegające władzy Rzymian jej nie znały, dopuszczając *communio pro diviso*⁵⁹. W poklasycznym bowiem zbiorze *Epitome Gai* wyłączone zostało automatyczne działanie zasady *superficies solo cedit* w przypadku *inadefinitio*⁶⁰. Wydaje się również, że poklasyczne prawo rzymskie dopuszczało własność poszczególnych piętér⁶¹. Pojawia się pytanie, czy zmieniło się to w prawie justyniańskim, które zdaje się powracać w pełni do rozwiązań klasycznych⁶², na co wskazywać może zamieszczenie w *Digestach* bez żadnych zmian fragmentów z *Res cotidianae* Gaiusa⁶³ oraz fragmenty *Instytucji* justyniańskich dotyczące *superficies solo cedit*⁶⁴.

W źródłach justyniańskich znajdujemy jednak liczne interpolacje, sugerujące możliwość istnienia własności osobnych piętér. Za dopuszczalnością odrębnej własności budynku od gruntu, a co za tym idzie także jego części, opowiadają się tacy autorzy jak: Biondi⁶⁵, Maschi⁶⁶, Solazzi⁶⁷, a także Riccobono⁶⁸. Nie

⁵⁷ M.R. Cimma, *Norma giuridica e effettività del diritto: alcune osservazioni in tema di superficies*, s. 8–9. Dostępne online: <http://www.studitaroantichi.org/einfo2/file/10076-CIMMA.pdf>.

⁵⁸ Zob. np. S. Perozzi, *Il divieto d'atti di emulazione e il regime giustiniano delle acque private*, „Archivio giuridico” 1894, nr 53, s. 350–377; V. Scialoja, *Teoria della proprietà nel diritto romano I*, Roma 1928, s. 384; E. Betti, *Istituzioni di diritto romano*, Milano 1942 (wyd. 2), s. 381; P. Voci, *Istituzioni di diritto romano*, Milano 1954, s. 277–278; B. Biondi, *Istituzioni di diritto romano*, Milano 1956 (wyd. 3), s. 262–263; P. Bonfante, *Corso di diritto romano II. La proprietà I*, Milano 1966, s. 487–488; E. Schönbauer, *Die actio aquae pluviae arcendae*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1934, nr 54, s. 233–257.

⁵⁹ A.B. Zaera García, *La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano*, „Revue internationale des droits de l'antiquité” 2004, nr 51, s. 378.

⁶⁰ A. Sokala, op. cit., s. 150.

⁶¹ A.B. Zaera García, *La propiedad superficiaria...*, s. 378.

⁶² A. Sokala, op. cit., s. 150.

⁶³ D. 41.1.7.10; D. 41.1.7.12.

⁶⁴ I. 2.1.29; I. 2.1.30.

⁶⁵ B. Biondi, *La categoria romana delle servitutes*, Milano 1946, s. 525.

⁶⁶ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 135–170.

⁶⁷ S. Solazzi, *La superficies nel diritto giustiniano*, „Archivio Giuridico” 1954, nr 146, fasc. 1–2, s. 24–32.

zgadzają się z tym młodszy autorzy: Sitizia⁶⁹, Pastori⁷⁰ i Rainer⁷¹, wykluczający uznanie własności poszczególnych pięter w prawie justyniańskim. Nie ulega wątpliwości, że kompilatorzy justyniańscy pragnęli powrócić do jak najczystszej prawa klasycznego, co spowodowało, że w żadnym z fragmentów *Digestów* nie znajdziemy formalnego uznania własności horyzontalnej. Jej uznanie byłoby bowiem sprzeczne z tradycją klasyczną, na wzór której kompilatorzy starali się ukształtować prawo justyniańskie⁷². Twierdzenie, iż Justynian dokonawszy oficjalnego uznania *superficies* – prawa zabudowy (powierzchni) – rozumianego, jako zbywalne i dziedziczne prawo do mieszkania w budynku wzniesionym na cudzym gruncie⁷³, jako *iura in re aliena*, nigdy nie dokonał wyraźnego uznania odrębnej własności budynku, nie może doprowadzić do wniosku, że ta druga była instytucją prawną ignorowaną przez prawo rzymskie, jako że uznanie *superficies* też nie było konieczne. Odpowiadało jednak rzeczywistości społecznej, ekonomicznej i urbanistycznej Imperium Rzymskiego⁷⁴. Zagadnienie dopuszczania przez prawo justyniańskie odrębnej własności pięter pozostaje kwestią otwartą, nie ulega natomiast wątpliwości, iż pod wpływem tradycji lokalnych i potrzeb ekonomiczno-społecznych doszło w prawie rzymskim do wykształcenia się instytucji, takiej jak *superficies*, gwarantującej uprawnionemu bardzo szeroką ochronę. *Superficies*, dające prawo korzystania z części budynku i dysponowania nim, gwarantowało faktyczne ukształtowanie stosunków w sposób bardziej odpowiadający potrzebom ekonomicznym, społecznym i lokalowym istniejącym w miastach, niż sztywne trzymanie się zasady *superficies solo cedit*⁷⁵.

Podsumowanie

Superficies solo cedit jest zasadą typowo rzymską, wyrazem rzymskiej tożsamości, która nie była dzielona z innymi ludami antycznymi⁷⁶. Wielowiekowa praktyka na terenach, które później stały się wschodnimi prowincjami Imperium Rzymskiego, która poświadczona jest przede wszystkim w zachowanych do naszych czasów papirusach oraz *Traktacie Juliana z Askalonu* pokazuje jednak, że

⁶⁸ S. Riccobono, op. cit., s. 301–317.

⁶⁹ F. Sitizia, *Il diritto di superficie nelle fonti bizantine*, [w:] F. Sitizia (red.), *Studi sulla superficie in epoca giustiniana*, Milano 1979, s. 83–112.

⁷⁰ F. Pastori, *Le influenze del diritto postclassico nella configurazione del rapporto superficiario*, [w:] *Atti dell'Accademia Romanistica Costantina IX* (1993), s. 121–137.

⁷¹ J.M. Rainer, op. cit., s. 327–357.

⁷² F. Pastori, *La superficie...*, s. 213–221.

⁷³ D. 8.2.24; D. 30.86.4; D. 39.2.45.

⁷⁴ A.B. Zaera García, *La propiedad superficiaria...*, s. 379.

⁷⁵ C. Maschi, *La proprietà divisa...*, s. 149–161.

⁷⁶ A.B. Zaera García, *Superficies solo cedit...*, s. 1010.

w ramach cesarstwa mogły funkcjonować też odrębne zasady, dopuszczające własność poszczególnych pięter czy pomieszczeń, co w źródłach rzymskich zostałoby określone mianem *communio pro diviso*, co współistniało z własnością ułamkowych udziałów w budynkach. Ta elastyczność prawa pozwalała na dokonywanie transakcji handlowych pomiędzy właścicielami gruntu i budynku, jak i tych pomiędzy właścicielami części budynków⁷⁷, w jak najpełniejszy sposób odpowiadając na potrzeby społeczne i ekonomiczne ludzi, którzy w większości przypadków nie mogli sobie pozwolić na wzniesienie samodzielnie całego budynku. Ta elastyczność odpowiadała również częstym sytuacjom podziału budynków na skutek dziedziczenia przez coraz to nowych spadkobierców.

Te powody oraz oddziaływanie lokalnych praktyk doprowadziły do wykształcenia się nowych instytucji prawa rzymskiego, a być może także do uznania w nim odrębnej własności pięter. Te same potrzeby są źródłem odstępstw od zasady *superficies solo cedit* we współczesnych ustawodawstwach, w tym polskim, które przyjmują ją wprawdzie za obowiązującą, ze względu na jej znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu, ale przewidują jednocześnie dużą liczbę odstępstw (odrębna własność budynków, lokali), co podyktowane jest względami gospodarczymi i społecznymi, wychodzącymi naprzeciw praktyce⁷⁸.

Bibliografia

- Allam S., *Réflexions sur le 'Code légal' d'Hermopolis dans l'Égypte ancienne*, „Chronique d'Égypte, Bulletin périodique de la Fondation égyptologique reine Élisabeth” 1986, nr 61, s. 50–75.
- Arangio-Ruiz V., *L'application du droit romain en Égypte après la constitution Antoninienne*, „Bulletin de l'Institut d'Égypte” 1946–47, nr 29, s. 83–130.
- Biondi B., *La categoria romana delle servitutes*, Milano 1946.
- Bonfante P., *Corso di diritto romano II. La proprietà 1*, Milano 1966.
- Cimma M.R., *Norma giuridica e effettività del diritto: alcune osservazioni in tema di superficies*. Dostępne online: <http://www.studitaroantichi.org/einfo2/file/10076-CIMMA.pdf>.
- Cioch H., Witczak H., *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5 (97), s. 13–36.
- Derda T., *Papirologia*, [w:] E. Wipszycka (red.), *Vademecum historyka starożytnej Grecji i Rzymu. Źródłoznawstwo starożytności klasycznej I/II*, Warszawa 2001, s. 364–400.
- Donker van Heel K., *The Legal Manual of Hermopolis [P. Mattha]. Text and Translation*, Leiden 1990.

⁷⁷ Ibidem, s. 1014.

⁷⁸ H. Cioch, H. Witczak, op. cit., s. 36, E. Żak, op. cit., s. 326–327.

- Grunter S., *Der Kodex Hermopolis und ausgewählte private Rechtsurkunden aus dem ptolemäischen Ägypten*, Leipzig 1982.
- Hakim B.S., *Julian of Ascalon treatise of construction and design rules from sixth-century Palestine*, „Journal of the Society of Architectural Historians” 2001, n 60 (1), s. 4–25.
- Heliniak K., *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim i w przepisach polskiego kodeksu cywilnego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1999, nr 51 z. 1–2, s. 359–369.
- Kolańczyk K., *Prawo rzymskie*, Warszawa 1986.
- Kuryłowicz M., *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym*, [w:] A. Leszko (red.), *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 79–92.
- Maschi C., *La concezione naturalistica del diritto e degli istituti giuridici romani*, Milano 1937.
- Maschi C., *La proprietà divisa per piani, superficie e l'estensione ai provinciali del principio <superficies solo cedit>*, [w:] *Studi in onore di V. Arangio-Ruiz nel 45. anno del suo insegnamento* 4, Napoli 1953, s. 135–170.
- Mattha G., *The Demotic Legal Code of Hermopolis West. Preface, additional notes and glossary by George R. Hughes*, Cairo 1975.
- Meincke J.P., *Superficies solo cedit*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1971, nr 88, s. 136–183.
- Mélèze Modrzejewski J., *Droit et justice dans le monde grec et hellénistique (JJurPap Supplement X)*, Warszawa 2011.
- Montevicchi O., *Ricerche di sociologia nei documenti dell'Egitto greco-romano, III. – I contratti di compra vendita, b) Compra-vendite di edifici*, „Aegyptus” 1941, nr 21, s. 93–151.
- Pastori F., *La superficie nel Diritto romano*, Milano 1966.
- Pastori F., *Le influenze del diritto postclassico nella configurazione del rapporto superficiario*, [w:] *Atti dell'Accademia Romanistica Costantina IX* (1993), s. 121–137.
- Perozzi S., *Il divieto d'atti di emulazione e il regime giustiniano delle acque private*, „Archivio Giuridico” 1894, nr 53, s. 350–377.
- Pestman P.W., *Le manuel de droit égyptien de Hermoupolis. Les passages transmis en démotique et en grec*, [w:] P.W. Pestman, *Papyrologica Lugduno-Batava* 23, Leiden 1985, s. 116–143.
- Pestman P.W., *L'origine et l'extension d'un manuel de droit égyptien. Quelques réflexions à propos du soi-disant Code de Hermoupolis*, „Journal of the Economic and Social History of the Orient” 1983, nr 26.1, s. 14–21.
- Rainer J.M., *Superficies und Stockwerkseigentum im klassischen römischen Recht*, „Zeitschrift der Savigny – Stiftung für Rechtsgeschichte” 1989, nr 105, s. 137–141.

- Riccobono S., *La violazione del principio superficies solo cedit nel diritto giustiniano*, [w:] S. Riccobono, *Scritti di Diritto Romano. Dal Diritto romano classico al Diritto moderno*, Palermo 1964, s. 250–262.
- Saliou C., *Les quatre fils de Polémocratès, archéologie et textes*, „Syria (Doura-Europos, Études, 1990)” 1992, nr 69, s. 65–100.
- Saliou C., *Le traité de droit urbain de Julien d’Ascalon coutumier et codification*, [w:] E. Levi (red.), *La codification des lois dans l’Antiquité: actes du colloque de Strasbourg, 27–29 novembre 1997*, De Boccard 2000, s. 293–313.
- Saliou C., *Le traite d’urbanisme de Julien d’Ascalon*, Paris 1996.
- Scialoja V., *Teoria della proprietà nel diritto romano I*, Roma 1928.
- Schönbauer E., *Die actio aquae pluviae arcendae*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1934, nr 54, s. 233–257.
- Sitzia F., *Il diritto di superficie nelle fonti bizantine*, [w:] F. Sitzia (red.), *Studi sulla superficie in epoca giustiniana*, Milano 1979, s. 83–112.
- Skalec A., *Dostęp do budynku na podstawie SB I 6000*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2015, nr 15.3, s. 95–117.
- Skalec A., *Greckie tłumaczenie „demotycznego kodeksu z Hermopolis”*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2012, nr 64.2, s. 277–289.
- Sokala A., *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici, Prawo XXV – Nauki humanistyczno-społeczne” 1987, z. 172, s. 143–160.
- Solazzi S., *La superficies nel diritto giustiniano*, „Archivio Giuridico” 1954, nr 146, fasc. 122, s. 24–32.
- Świrgoń-Skok R., *Odstępstwa od zasady superficies solo cedit (uwagi historyczno-prawne)*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego, Seria prawnicza” 2003, nr 7, Prawo 1, s. 383–400.
- Taubenschlag R., *Der Schutz der Rechtsverhältnisse an Liegenschaften im gräko-ägyptischen Recht*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte” 1935, nr 55, s. 278–288.
- Taubenschlag R., *Le droit local dans le constitutions prédioclétiens*, [w:] P. Collinet; F. de Visscher (red.), *Mélanges de droit romain: dédiés à Georges Cornil 2*, Paris 1926, s. 499–512.
- Voci P., *Istituzioni di diritto romano*, Milano 1954, s. 277–278.
- Wenger L., *Superficies solo cedit*, „Philologus” 1933, nr 88, s. 254–258.
- Weiss E., *Communisio pro diviso und pro indiviso in den Papyri*, „Archiv für Papyrusforschung und verwandte Gebiete” 1908, nr 4, s. 331–365.
- Wolff H.J., *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats I. Bedingungen und Triebkräfte der Rechtsentwicklung*, München 2002.
- Yiftach-Firanko U., *Law in Greco-Roman Egypt: hellenization, fusion, romanization*, [w:] R.S. Bagnall (red.), *The Oxford Handbook of Papyrology*, Oxford 2009, s. 541–560.

- Zaera García A.B., *La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano*, „Revue internationale des droits de l’antiquité” 2004, nr 51, s. 369–379.
- Zaera García A.B., *Superficies solo cedit*, „Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña” 2008, nr 12, s. 1007–1015.
- Żak E., *Współczesne przemiany zasady „superficies solo cedit”*, [w:] L. Antonowicz (red.), *Polska lat dziewięćdziesiątych: przemiany państwa i prawa – materiały z konferencji*, Lublin 1998, s. 319–328.

Źródła prawa rzymskiego

- G. 2.73
- G. 2.74
- C. 3.32.2
- C. 8.10.5
- D. 8.2.24
- D. 8.4.17
- D. 9.2.50
- D. 20.1.29.2
- D. 30.86.4
- D. 34.2.19.13
- D. 39.2.45
- D. 41.1.7.10
- D. 41.1.7.12
- D. 41.1.7.13
- D. 41.1.9. pr.
- D. 41.1.9.1
- D. 41.3.26
- D. 41.3.39
- D. 43.17.3.7
- D. 43.18.2
- D. 44.7.44.1
- D. 44.7.44.7
- D. 46.3.98.8
- I. 2.1.29
- I. 2.1.30
- Ep. Gai.* 2.1.4

Papirusy

- BGU I 251
- BGU III 999
- CPR VII 44

P. Bodl. I 45
P. Dura. 19
P. Giss. I 40 = Sel. Pap. II 215
P. Lond. V 1733
P. Mattha
P. Mich. V 253
P. Mich. V 295
P. Mich. V 298
P. Münch. I 9
P. Münch. I 11
P. Münch. I 12
P. Oxy. XLVI 3285
P. Petra IV 40
SB I 6000
SB XVIII 13320 = P. Mich. XIII 665

Inskrypcje

IG XII 5

The Roman principle of *superficies solo cedit*, the ownership of individual floors in the Eastern provinces of the Empire and its influence on the Roman law

Summary

The principle expressed in the maxim *superficies solo cedit* is one of the best known rules of private Roman law and also one of those which had an influence on modern European legal systems. In the Roman law, the rule regulated cases of placing fixtures (movable property) on the land (immovable property). According to this rule, when the union of the land and the object is complete, the object belongs to the owner of the land.

However, this principle was not in force in other ancient laws that allowed the ownership of separate floors or rooms. These laws, functioning in the Eastern part of the Roman Empire, had their influence on the Roman law, in which some deviations from the principle of *superficies solo cedit* were recognized in postclassical and Justinian law. Sources from the East, confirming the separate ownership of buildings and floors, as well as the impact of this practice on the Roman law will be subject of this article.

Keywords: *superficies solo cedit*, Roman law, ancient laws, ownerships of separate floors, papyri.