

# OKREŚLENIA NIERUCHOMOŚCI W ŹRÓDŁACH RZYMSKIEGO PRAWA KLASYCZNEGO

RENATA ŚWIRGOŃ-SKOK\*

DOI: 10.26399/iusnovum.v16.2.2022.22/r.swirgon-skok

## 1. WPROWADZENIE

Za nieruchomość w prawie rzymskim uznawane były tylko grunty. Natomiast przez grunt rozumiano pewną ograniczoną część powierzchni ziemskiej ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób naturalny lub sztuczny, przykładowo budynki na fundamentach, drzewa rosnące w ziemi, rośliny. Wszelkie ruchomości znajdujące się na powierzchni gruntu i trwale z nim złączone, na podstawie reguły *superficies solo cedit*, przypadały gruntowi i jego właścicielowi<sup>1</sup>.

W zachowanym materiale źródłowym prawa rzymskiego okresu klasycznego można odnaleźć wiele fragmentów zawierających różne terminy stosowane na określenie gruntu jako nieruchomości, m.in.: *praedium, fundus, locus, possessio, villa, ager, solum*. Pojęcia te nie były jednolite, a ich zakresy przedmiotowe niekiedy się ze sobą pokrywały lub krzyżowały. Natomiast w nauce prawa rzymskiego<sup>2</sup> przy-

---

\* dr hab. prof. UR, Instytut Nauk Prawnych Uniwersytetu Rzeszowskiego, e-mail: rswirgon@ur.edu.pl, ORCID: 0000-0003-2635-6462

<sup>1</sup> Więcej na temat nieruchomości w prawie rzymskim zob. m.in. B. Biondo, *Cosa mobile ed immobile*, „Novissimo Digesto Italiano” 1957, vol. 1, s. 1023 et seq.; P. Bonfante, *Corso di diritto Romano, Part I, Proprietà*, Milano 1966, s. 217 et seq.; S. Di Marzo, *Res immobiles*, BIDR 1947, vol. 49–50, s. 236 et seq.; M. Kaser, *Das Römische Privatrecht*, vol. 2, München 1959, s. 323; idem, *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, ZSS 1942, vol. 62, s. 1 et seq.; B. Kübler, *Res mobiles und immobiles*, w: *Studi in onore di P. Bonfante*, Milano 1930, vol. 2, s. 347 et seq.; R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego*, Rzeszów 2007, s. 10–196; idem, *Akcesja do nieruchomości w prawie rzymskim*, w: *Współczesna romanistyka prawnicza w Polsce*, red. A. Debiński, M. Wójcik, Lublin 2004, s. 289–299; idem, *Grundstücke Grundstücksverbindungen nach römischem Recht – ein Überblick*, „Orbis Iuris Romani” 2008, vol. 12, s. 45–62.

<sup>2</sup> Takie poglądy reprezentują m. in. P. Bonfante, *Corso di diritto Romano...*, op. cit., s. 219 et seq.; S. Di Marzo, *Res immobiles...*, op. cit., s. 236; M. Kaser, *Das Römische Privatrecht*, vol. 1, München 1971, s. 323; B. Kübler, *Res mobiles und immobiles...*, op. cit., s. 347; P. Rasi, *Distinzione fra cose mobili ed immobili nel diritto ostacolo e nella glosa*, w: *Atti del Congresso di Verona*, Milano 1953, vol. 4, s. 415 et seq. L'Alberario, *Appunti sul peculio castrense*, BIDR 1931, vol. 29, w. 29, sugeruje,

muje się, że termin *res immobiles* dla oznaczenia nieruchomości pojawił się dopiero w prawie poklasyycznym<sup>3</sup>. Wskazuje się jednocześnie, że teksty z kodyfikacji justyniańskiej, zawierające zwrot *res immobiles*, nie pochodzą z okresu klasycznego, ale stanowią interpolacje justyniańskie<sup>4</sup>.

W niniejszym opracowaniu zostanie podjęta analiza fragmentów źródłowych prawa rzymskiego odnoszących się do określeń gruntu jako nieruchomości, w celu ukazania, jaki był zakres przedmiotowy tych pojęć. Bowiern terminologia w omawianym zakresie była dość płynna, a zakres pojęciowy poszczególnych prawnych określeń gruntu juryści rzymscy precyzowali przy rozstrzyganiu indywidualnych

---

że termin '*res immobiles*' powinien zostać zastąpiony określeniem '*praedium*'. P. Bonfante, *Facoltà e decadenza del procuratore romano*, „Studi giuridici dedicati e offerti a F. Schupfer”, Roma 1975, vol. 1, s. 3 et seq. M. San Nicolo (*La clausola di difetto o eccedenza di misura nella vendita immobiliare secondo il diritto Babilonese*, Studi in onore di P. Bonfante, Milano 1930, vol. 2, s. 42) wskazuje, że rzymski podział rzeczy na *res mobiles* i *res immobiles* można wywieść z prawa neobabilońskiego, zgodnie z którym rzeczy dzieliły się na ruchomości, tj. niewolników i zwierzęta, oraz na rzeczy nieruchome.

<sup>3</sup> I tak w I.2,6pr mowa jest o rocznym terminie zasiedzenia rzeczy ruchomej i dwuletnim nieruchomości (...*si mobilis erat, anno ubique, si immobilis biennio tantum in Italico solo usucapiat...*), a w tekście D.2,8,15pr Macer pisze o specjalnym rodzaju posiadaczy (*possessores immobilium rerum*), którzy zwolnieni byli ze składania przyrzeczenia stypulacyjnego (*satisdatio*). Prawdopodobnie w oryginalnym tekście zamiast zwrotu „*immobilium*” użyte było „*res soli*” albo „*fundus*”. Taka sama sytuacja występuje również we fragmencie D.3,3,63: „*neque mobile vel immobiles neque servos specialiter domini mandatu (...) alienare potest*”, tutaj prawdopodobnie również „*alienare potest*” zostało użyte w przeciwnym znaczeniu, niż pierwotnie występuje u Modestinususa. Także w tekście Marcellusa D.19,2,48 wydaje się podejrzane dodanie do słowa „*rem*” zwrotu „*non immobilem*”. Również w D.41,3,23pr (Javolenus) fragment „*temporis immobilium rerum*” stanowi przeciwieństwo do wcześniej występującego zwrotu „*temporis de mobilibus statuto*” i jest prawdopodobne, że został on interpolowany, gdyż właściwy jest on dla stylu i języka kompilatorów justyniańskich. Również w kodeksie justyniańskim termin *res immobiles* nie pochodzi z okresu prawa klasycznego, a tylko stanowi interpolację justyniańską. I tak w C.3,34,2 zwrot: „*servitutum exemplo rerum immobilium tempore quaesisti*” nie pochodzi z okresu klasycznego. Zresztą tak samo jak sformułowanie „*etiamsi si res immobiles in his erunt*”, pochodzące z konstytucji C.12,36,1,2, oraz wyrażenie „*res mobiles vel se moventes*” występujące we fragmencie C.3,36,4, są wynikiem interpolacji kompilatorów justyniańskich. Na poklasyczne pochodzenie zwrotu *res immobiles* mogą wskazywać także konstytucje zawarte w Kodeksie Teodozjańskim, tj. C.Th.8,12,1,2 – czytamy: „*donandum rem, si est mobilis, ex voluntate traditam donatoris vel, si immobilis, abscessu donantis novo domino paterfactam*”, zaś we Fr.Vat.249,7 ta sama kwestia uregulowana jest w trochę inny sposób: „*non enim aliter vacua iure dantis res erit, quam ea vel eius voluntate, si est mobilis, tradatur, vel abscessu sui, si domus aut fundus aut quid eiusdem generis erit, sedem novo domino patefecerit*”. W pierwszym fragmencie na określenie nieruchomości użyto terminu *immobilis*, natomiast w drugim tekście: *domus aut fundus aut quid eiusdem generis erit*. Poza tym w innej konstytucji Konstantyna (C.Th.12,1,6 z 319 roku), która została później umieszczona w kodeksie justyniańskim (C.5,5,3,1), wyraźnie napisano: „*bonis eius mobilibus et urbanis mancipiis confiscandis, praediis vero rusticis mancipiis civitati ... mancipandis*”. Tutaj więc Konstantyn użył określenia *praediis*, a nie terminu *immobilis*.

<sup>4</sup> Więcej na temat interpolacji przytoczonych tekstów zob. także *Index interpolationum Quae in Justyniani Digestis*, wyd. E. Levy, E. Rabel, Weimar 1929, w którym wskazano, że wszystkie fragmenty, tj. D.2,8,15pr; D.3,3,36; D.19,2,48; D.33,6,3,1; D.41,3,23pr; C.3,34,2; C.3,36,4; C.12,36,1,2 były interpolowane; por. S. Di Marzo, *Res immobiles...*, op. cit., s. 236 i n; P. Rasi, *Distinzione fra cose mobili...*, op. cit., s. 216. Wydaje się uzasadnione przyjęcie stanowiska P. Bonfantego (*Corso di diritto Romano...*, op. cit., s. 219), według którego podział rzeczy na *res mobiles* i *immobiles* jest właściwy dla poklasycznego prawa rzymskiego.

stanów faktycznych. Wprawdzie zachowane źródła prawa rzymskiego wskazują, że przez jurysprudencję były podejmowane próby zdefiniowania poszczególnych określeń gruntu, ale kompletnego podziału na poszczególne kategorie gruntów jako nieruchomości prawnicy rzymscy do końca nie wyprowadzili. I właśnie tym zagadnieniom poświęcone zostanie niniejsze opracowanie<sup>5</sup>.

## 2. PRAWNE OKREŚLENIA GRUNTU JAKO NIERUCHOMOŚCI

Podstawowe znaczenie dla przedstawienia określeń gruntu, jakie występowały w źródłach rzymskiego prawa klasycznego, ma fragment autorstwa Javolena pochodzący z księgi czwartej jego *epistulae*:

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

W przytoczonym tekście Javolenus wyróżnia cztery podstawowe określenia, które były stosowane do gruntu: *fundus*, *ager*, *possessio* oraz *praedium*. Pod terminem *fundus* rozumiano to wszystko, co pozostawało w związku z ziemią (*quidquid solo tenetur*). Z kolei słowo *ager* było określeniem szczególnym, używanym na oznaczenie gruntu z wyodrębnioną własnością (*species fundi ad usum hominis comparatur*). Określenie *possessio* oznaczało zaś posiadłość, z której faktycznie korzystano. Ponadto Javolenus wyraźnie odróżniał *ager* od *possessio*, pisząc, że do gruntu określanego mianem *ager* odnosi się prawo własności, natomiast posiadłość jest w faktycznym władaniu („*possessio*” ab agro iuris proprietate distat). Nazwa *praedium* była natomiast podstawowym ogólnym wyrażeniem (*generale nomen est*), używanym w prawie rzymskim dla oznaczenia w ogóle gruntu, ponieważ określenia *ager* i *possessio* były nazwami indywidualnymi<sup>6</sup>. Ponadto w źródłach prawa rzymskiego na oznaczenie

---

<sup>5</sup> Artykuł jest zmodyfikowaną anglojęzyczną wersją publikacji R. Świrgoń-Skok, *Prawne określenia gruntu jako nieruchomości w prawie rzymskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2006, t. 58, s. 151–163.

<sup>6</sup> Co do rzymskich określeń gruntu oraz struktury agrarnej zob. m. in. A. Zack, *Forschungen über die rechtlichen Grundlagen der römischen Außenbeziehungen während der Republik bis zum Beginn des Prinzipats*. II. Teil: Fragen an Varro de lingua Latina 5,33: die augurale Ordnung des Raumes, file:///C:/Users/rskok/Downloads/ZackForschungenII.pdf (dostęp: 26.06.2022); A.R. Jurewicz, „Domniemanie” własności w reskrypcie Dioklecjana i Maksymiana, „Studia Prawnoustrojowe” 2006, nr 6, s. 253–258; R. Kamińska, *Czy w prawie rzymskim istniała instytucja wywłaszczenia?*, „Miscellanea Historico-Iuridica” 2018, nr 17 (2), s. 71–86; O. Sacchi, *Ager est, non terra* (Varro, l.l. 7.2.18). *La „proprietà quiritaria” tra natura e diritto con qualche riflessione in prospettiva attuale*, „Diritto & Storia” 2015, nr 16, [https://www.dirittoestoria.it/17/memorie/romaterzaroma/Sacchi-Proprieta-quiritaria-natura-diritto-qual%20che-riflessione-prospettiva-attuale-\[2015\]](https://www.dirittoestoria.it/17/memorie/romaterzaroma/Sacchi-Proprieta-quiritaria-natura-diritto-qual%20che-riflessione-prospettiva-attuale-[2015].).

gruntu jako nieruchomości stosowane były jeszcze następujące określenia: *solum*<sup>7</sup> lub *res soli*<sup>8</sup>. Niekiedy używano także nazwy *locus*<sup>9</sup> oznaczającej plac, przestrzeń, część gruntu wyodrębnioną z całości.

Podstawową nazwą w rzymskim prawie klasycznym dla oznaczenia gruntu był więc termin *praedium*. Zdaniem Javolenusa był to zwrot ogólnie stosowany dla określenia gruntu jako nieruchomości, oznaczający również posiadłość ziemską (*utriusque supra scriptae generale nomen est: nam et ager et possessio huius appellationis species sunt*). Określenie *praedium* zostało przeciwstawione terminom *ager* i *possessio*, które były stosowane oddzielnie na oznaczenie pola – *ager* lub posiadłości – *possessio*.

Wyraz *praedium* pochodzi prawdopodobnie od *praes*, *praedis*, *praestendo*, czyli grunt znajdujący się w posiadaniu zwierzchnika rodzinnego<sup>10</sup>. Rzymianie dzielili *praedia* na *rustica*, *urbana* oraz *suburbana*:

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

Zdaniem Ulpiana *praedia urbana* były to grunty, które służyły do użytku miejskiego. Zaliczano do nich nie tylko grunty, które znajdowały się w mieście, ale również grunty pod stajniami (*stabulae*), zajazdami (*meritoriae*), domami wiejskimi (*villis*) oraz ulicami (*vicis*). Poza tym do *praedia urbana* można zaliczyć ogrody, które znajdowały się przy budynkach. W dalszej części swojej wypowiedzi jurysta

---

htm (dostęp: 26.06.2022); R.J. Buck, *Agriculture and Agricultural Practice in Roman Law*, Wiesbaden 1983, s. 9 et seq.; W. Bojarski, *Prawne formy zapobiegania kryzysowi w rolnictwie w okresie późnego cesarstwa*, „Meander” 1975, t. 30, s. 76 et seq.; idem, *Przymus zagospodarowania nieużytków (epibole) w cesarstwie rzymskim według konstytucji z III–V wieku*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1971, nr 42, s. 45 et seq.; L. Capogrossi Colognesi, „Ager publicus” e „ager privatus” dall’eta arcaica al compromesso patrizio – plebeio, *Estudios en Homenaje al Prof. J. Iglesias*, Madrid 1988, vol. 2, s. 639 et seq.; idem, *Alcuni problemi di storia romana arcaica „ager publicus”, „gentes” e „clientes”*, BIDR 1980, vol. 83, s. 29 et seq.; idem, „Ager publicus” e „gentilibus” nella riflessione storiografica moderna, *Studi in onore di C. Sanfilippo*, vol. 3, Milano 1983, s. 73 et seq.; M. Lauria, *Cato de agri cultura*, SDHI 1978, vol. 44, s. 9 et seq.; A. Watson, *Agriculture and Law in Rome of the XII Tables*, *Les communantes rurales*, vol. 2, *Antiquité*, Paris 1983.

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

<sup>8</sup> Zob. D. 71,7,1 Ulpian.

<sup>9</sup> D.50,16,60 Ulpian.

<sup>10</sup> Słowo *praedium* pochodzi prawdopodobnie od *praes*, *praedis*, *praestendo* i powstało przez połączenie *prae* + *vas*, forma archaiczna *praevides*, czyli poręczyciel, gwarant lub majątek poręczyciela. Zob. A. Forcellini, *Totus Latinitatis Lexicon*, Prati 1868, t. 4, s. 785 i n; *Thesaurus Linguae Latinae*, Leipzig 1985, t. 10,2, cz. 4, s. 577 i n; por. także R. Buck, *Agriculture and Agricultural Practice...*, op. cit., s. 10 i n; O. Gradenwitz, *Praedes und praedia*, ZSS 1921, t. 42, s. 565 i n.; G.P. Sicardi, *Saltus, praedium e colonia nella tavola veleiate*, *Studi in onore di A. Biscardi*, Milano 1982, t. 3, s. 297 i n.

zaznacza, że nie wszystkie ogrody (*horti*) można zaliczyć do gruntów miejskich, nie należą bowiem do nich ogrody przynoszące korzyści rolne, jak na przykład winnice (*vinearii*) oraz ogrody położone na nadbrzeżu (*holitorii*). Ponadto przynależność gruntu do *praedium urbanum* oparta była na kryterium gospodarczym przeznaczenia gruntu, a nie na jego położeniu (*quia urbanum praedium non locus facit, sed materia*), bowiem czasami zdarzało się, że na obszarze miejskim znajdowała się enklawa gruntu wiejskiego. Można więc przyjąć, że wszystkie inne grunty, które Ulpian w wyżej cytowanym fragmencie nie wymieniał jako *praedia urbana*, były zaliczane albo do *praedia rustica*, czyli gruntów służących rolnictwu, albo do *praedia suburbana*, czyli placów pod wille z parkiem, przynoszących pożytki rolne, a leżących jeszcze w granicach miasta.

Drugim często stosowanym terminem na oznaczenie gruntu było słowo *fundus*<sup>11</sup>, pod którym Rzymianie rozumieli majątek ziemski, mający charakter zwartej jednostki gospodarczej, o czym pisał także Iavolenus w D.50,16,115: „...*, fundus*” *est omne, quidquid solo tenetur* (to wszystko co pozostawało w związku z ziemią). Natomiast Florentinus we fragmencie z księgi ósmej swoich Instytucji przedstawiał *fundus* następująco:

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

Według jurysty *fundus* jest to posiadłość ziemska, obejmująca wszystkie położone w jej granicach budynki i grunty (*omne aedificium et omnis ager continetur*). Jeżeli była to posiadłość położona w mieście, to wówczas budynki (*urbana aedificia*) nosiły nazwę domów (*aedes*), zaś budynki położone na wsi to wille (*villae*)<sup>12</sup> lub folwarki (*rusticae villae*)<sup>13</sup>. W mieście występowały jeszcze domy czynszowe, czyli *insulae*<sup>14</sup>, które

<sup>11</sup> Więcej odnośnie do *fundus*, -i (podstawa, ziemia, posiadłość, wiejska, parcela) zob. A. Forcellini, *Totus Latinitatis...*, op. cit., vol. 3, s. 167; H. Heumann, E. Seckel, *Handlexikon zu den Quellen des römischen Rechts*, Graz 1958, s. 225; *Thesaurus Linguae Latinae...*, op. cit., vol. 6, s. 1573 et seq.; A.S. Giunelli, *Si fundus quem mihi locaveris. Conflitti e sopravvenienze nella locazione-conduzione*. Tesi di Dottorato, <https://core.ac.uk/download/pdf/187926305.pdf> (dostęp: 26.06.2022).

<sup>12</sup> Co do *villa – ae* (dom wiejski, zabudowanie gospodarcze, folwark, dobra wiejskie), której synonimem jest *aedificium* (budowa, dom, ale bez parceli w przeciwieństwie do *aedes*) oraz *domus* (dom, mieszkanie), zob. m.in. następujące teksty źródłowe, na podstawie których można przyjąć, że terminy *villa*, *aedificium*, *domus* były przez prawników rzymskich używane zamiennie i traktowane je jako synonimy: D.7,4,8 Ulpian; D.9,2,27,7 i 9 i 11 Ulpian; D.18,1,52 Paulus; D.19,2,30,4 Alfenus; D.19,2,60,4 Labeo; D.29,5,2 Callistratus; D.48,6,1 i 3 Marcian; I.2,1,1; I.2,3,1. Por. także H. Heumann, E. Seckel, *Handlexikon zu den Quellen...*, op. cit., s. 625. Zob. również B. Witzschel, *Villa*, Paulus Realenzyklopädie der classischen Altertumswissenschaft von G. Wissowa, Stuttgart 1937, t. 6, s. 2599 i n.

<sup>13</sup> O gruncie folwarcznym por.: D.33,7,8pr Ulpian; D.33,7,18,4 Paulus.

<sup>14</sup> *Insula*, -ae – pl.: dom czynszowy, wydzielony budynek miejski, oficyna, które były wynajmowane uboższymi mieszkańcom Rzymu (D.17,2,52,10 Ulpian; D.20,2,1 Papinian). Zob. A. Forcellini, *Totus Latinitatis...*, op. cit., t. 3, s. 553; H. Heumann, E. Seckel, *Handlexikon zu den Quellen...*, op. cit., s. 276.

zamieszkiwała biedniejsza ludność. W skład *fundus* wchodziły ponadto położone w mieście place budowlane zwane *area*<sup>15</sup> oraz wiejskie, pojedyncze parcele zwane *ager*. Na zakończenie Florentinus dodaje, że grunt z budynkiem nosi nazwę *fundus* (*ager cum aedificio „fundus” dicitur*).

Natomiast tak o *aedes* pisał Gaius:

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

Według Gaiusa wyraz *aedes* był zatem stosowany dla określenia wszystkich indywidualnych budynków. Ponadto w sensie węższym *aedes* oznaczało dom położony w mieście, w przeciwieństwie do *villa* – domu położonego na wsi, a także grunt, na którym ten dom się znajdował. Synonimem *aedes* był wyraz *domus*, czyli dom, domostwo, mieszkanie, zwłaszcza dom prywatny, w przeciwieństwie do *insulae* (domów czynszowych)<sup>16</sup>.

Należy jednak zaznaczyć, że nie każda część gruntu wyodrębniona z całości była określana przez prawników rzymskich jako *fundus*; czasami używali oni dla oznaczenia pola lub parceli terminu *locus*<sup>17</sup>. Definicję *locus* zauważa tekst D.50,16,60 z księgi 69 komentarza Ulpiana do edyktu:

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

W cytowanym fragmencie Ulpian przedstawił różnice jakie istnieją między takimi określeniami gruntu jak: *locus* i *fundus*. I tak nazwa *locus* oznaczała pole lub parcelę, część gruntu wyodrębnionego z całości, wchodzącego w skład innego gruntu (*portio aliqua fundi*). Natomiast grunt określany mianem *fundus* stanowił pewną całość („*fundus” autem integrum aliquid est*). Dalej prawnik dodaje, że okre-

<sup>15</sup> Odnośnie do *area*, *-ae* (plac niezabudowany, dziedziniec, parcela miejska) zob. m.in. dwa teksty autorstwa Paulusa D.8,2,20,2: „...*area est pars aedificii...*”; oraz D.46,3,98,8: „...*est pars insulae area est...*”, według których parcele miejskie są częścią budynków (*aedificium*; *insulae*), położonych w mieście. Zob. także G.P. Sicardi, *Saltus, praedium e colonia...*, op. cit., s. 289 i n.

<sup>16</sup> J.L. Murga, *Sobre una nueva calificación del aedificium por obra de la legislación urbanística imperial*, IURA 1975, t. 26, s. 41 i n.

<sup>17</sup> *Locus*, *-i* (miejsce, część gruntu wyodrębniona z całości, plac, przestrzeń, pole, parcela, część gruntu w odróżnieniu do *fundus*), zob. H. Heumann, E. Seckel, *Handlexikon zu den Quellen...*, op. cit., s. 320 i n.

ślenie *locus* stosowane było najczęściej dla przedstawienia gruntu, na którym nie był położony dom wiejski (*sine villa*). Poza tym używanie odmiennych określeń *locus* i *fundus* dla oznaczenia gruntu miało subiektywne znaczenie, bowiem nie miała tutaj znaczenia wielkość danej parceli, ale zależało to każdorazowo od woli posiadacza danego gruntu (*nostra affectio*). Na przykład małe pole (*modicus locus*) mogło nosić nazwę *fundus*, ale duża parcela też, jeżeli stanowiła część gruntu, mogła być określana mianem *locus* (*magnitudo ... locum*). Zawsze jednak grunt określany mianem *fundus* posiadał swoje granice, natomiast granice *locus* mogły pozostawać w ukryciu dopóty, dopóki nie nastąpiło odgraniczenie i oznaczenie tych granic. Ponadto Ulpian, powołując się na wypowiedź innego prawnika rzymskiego Labeona, podaje, że grunty określane nazwą *locus* przynależą do gruntów miejskich, a nie do gruntów wiejskich. Należy tu zaznaczyć, że Ulpian, mówiąc o gruntach wiejskich, zamiast wyrażenia *praedia rustica*, określającego grunty wiejskie, użył słowa *solum*, oznaczającego ziemię, grunt, nieruchomość. Świadczy to może o tym, że prawnicy rzymscy niekiedy używali zamiennie tych terminów.

Natomiast nazwa *ager*<sup>18</sup> była używana przez prawników rzymskich na oznaczenie pojedynczych, niezabudowanych parceli położonych na wsi, które wchodziły w skład *fundus*. Odnoszą się do nich następujące teksty źródłowe:

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

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

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

W pierwszym z przedstawionych fragmentów Iavolenus definiował *ager* jako ten rodzaj gruntu, który charakteryzował się pewną szczególną uprawą, na przykład były to pola, role. Ponadto w odróżnieniu od *possessio* grunt określany mianem *ager* stanowił zawsze wyodrębnioną własność. Natomiast we fragmencie D.50,16,211 z książki ósmej Instytucji Florentinusa *ager* został przedstawiony jako niezabudowany plac położony na wsi. Takie same place niezabudowane, ale położone w mieście, noszą zaś nazwę *area*. Z kolei Ulpian w tekście D.50,16,27pr pisze o *ager* jako placu, na którym nie znajduje się dwór wiejski. Terminu *ager* używano jeszcze czasami dla określenia całego obszaru jakiejś gminy, państwa lub plemienia, na przykład *ager Campanus*<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> *Ager*, -*agri* (ziemia, grunt) – A. Forcellini, *Totus Latinitatis...*, op. cit., vol. 1, s. 166 et seq.; H. Heumann, E. Seckel, *Handlexikon zu den Quellen...*, op. cit., p. 24; zob. też G. Branca, *Ager*, „Novissimo Digesto Italiano” 1957, vol. 1, s. 410 et seq.; R. Buck, *Agriculture and Agricultural Practice...*, op. cit., s. 15 et seq.; L. Capogrossi Colognesi, „*Ager publicus*” e „*ager privatus*”..., op. cit., s. 639 et seq.; idem, *Alcuni problem...*, op. cit., s. 29 et seq.; idem, *Ager publicus e gentilibus...*, op. cit., s. 73 et seq.; J.A. Crook, *Law and Life of Rome*, London 1970, s. 140 et seq.; E. De Ruggiero, *Ager*, Dizionario Epigrafico di antichità romane, red. E. De Ruggiero, Roma 1964, vol. 1, s. 355 et seq.; M. Kaser, *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, ZSS 1942, vol. 62, s. 3 et seq.; W. Kubitschek, *Ager*, Paulus Realenzyklopädie der classischen Altertumswissenschaft von G. Wissowa, Stuttgart 1893, vol. 1, s. 780.

<sup>19</sup> Por. G. Branca, *Ager*, op. cit., s. 410.

Prawnicy rzymscy używali wreszcie dla określenia gruntu jako nieruchomości nazwy *solum*<sup>20</sup>, oznaczającej ziemię (*terra*), grunt (*ager*) lub pole (*campus*). Do tego odnosi się następujący tekst autorstwa Celsusa:

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

W tym fragmencie na określenie gruntu zostało użyte słowo *solum*, a jego częścią jest budynek (*aedium*). Nazwa *solum* występuje jeszcze w tekstach źródłowych odnoszących się do zasady *superficies solo cedit*:

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

Także Gaius, rozpatrując problem własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie, używał na oznaczenie gruntu wyrazu *solum*, stwierdzając, że własność budynku przypadała właścicielowi gruntu i to bez względu na to, w którym imieniu prowadzono budowę<sup>21</sup>. Niekiedy grunt w znaczeniu nieruchomości określany był mianem *res soli*. Takiego zwrotu użył m.in. Ulpian w D.7,1,7,1:

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

W przytoczonym tekście na oznaczenie nieruchomości, czyli gruntu, przez który należy rozumieć pewną ograniczoną część powierzchni ziemskiej ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób naturalny lub sztuczny, użyto sformułowania *res soli*. Jako przykład takiej nieruchomości Ulpian podaje *aedium*, czyli dom położony w mieście. Według Ulpiana *ususfructus* (użytkowanie), którego przedmiotem było *aedes*, obejmuje zarówno zyski, jakie przynosi sam budynek (*aedificium*), jak i zyski z parceli miejskiej (*area*), ponieważ są one jedną nieruchomością<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> *Solum*, - *i* (ziemia, grunt, nieruchomość, pole) zob. A. Forcellini, *Totus Latinitatis...*, op. cit., t. 4, s. 558.

<sup>21</sup> Wyraz *solum* występuje jeszcze m.in. w tekstach odnoszących się do zasady *superficies solo cedit* autorstwa Gaiusa (D.41,1,7,10: *...omne quod inaedificatur solo cedit*; D.41,1,9pr: *...plantae quae terra coalescunt solo cedent ... frumenta ... quae sata sunt solo cedere intelleguntur*; D.41,1,9,1: *...solo cedere ... ea quae aedificantur aut seruntur*), Ulpiana (D.43,17,3,7: *...semper ... superficies solo cedere...*), Paulusa (D.44,7,44,1: *...superficies ... natura solo cohaeret*) oraz Epit.Gai.2,1,4 (*...superficies solo cedat*), a także konstytucji cesarzy Dioklecjana i Maksymiana (C.8,10,5: *...aedificia, quae alieno loco imponuntur, solo cedant*). O zasadzie *superficies solo cedit* pisali m.in. M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit*, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 79 i n.; J.P. Meincke, *Superficies solo cedit*, ZSS 1971, vol. 88, s. 180 i n.; A. Sokala, *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, AUNC 1987, t. 25, z. 172, s. 145 i n.; E. Żak, *Współczesne przemiany zasady superficies solo cedit*, w: *Polska lat 90-tych. Przemiany państwa i prawa*, Lublin 1997, s. 319 i n.

<sup>22</sup> Forcellini definiuje *res soli* jako to wszystko, co znajduje się na ziemi (*terra*), czyli budynki (*aedes*), grunty (*ager*), rośliny (*plantae*) oraz wszystkie inne rzeczy nieruchome, które są połączone z ziemią – *quo solo coniunguntur*), A. Forcellini, *Totus Latinitatis...*, op. cit., t. 4, s. 557



Powyższe określenia nie wyczerpują wszystkich zwrotów, jakie można znaleźć w źródłach prawa okresu klasycznego na oznaczenie rzeczy nieruchomości. Prawnicy tego okresu używali jeszcze takich sformułowań, jak: *res quae solo continentur*<sup>23</sup> (rzeczy będące w związku z gruntem) albo *tenentur*<sup>24</sup> (pozostawać w związku), czy też *res solo cohaerentes*<sup>25</sup> (rzeczy połączone z gruntem). Sformułowania *res quae solo continentur* oraz *res quae solo tenentur* na oznaczenie gruntu jako nieruchomości były używane m.in. przez Gaiusa w jego Instytucjach:

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

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

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

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

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

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

Na podstawie zachowanego materiału źródłowego można stwierdzić, że najczęściej stosowanym określeniem na oznaczenie gruntu był termin *fundus*, w dalszej kolejności określenie *praedium*<sup>26</sup>. Wydaje się więc, że były to powszechne zwroty stosowane na określenie gruntu jako nieruchomości, jednakże zakresy przedmiotowe tych obu terminów nie do końca się krzyżowały. Natomiast określenia *ager* i *possessio* były używane indywidualnie na oznaczenie pola lub posiadłości. Ponadto określenie *praedium* prawnicy rzymscy dzielili jeszcze, biorąc pod uwagę cel gospodarczy, któremu dane grunty miały służyć, na trzy rodzaje: *urbanum*,

i n.; zob. także J. Sondel, Słownik łacińsko – polski dla prawników i historyków, Kraków 1997, s. 839, który podaje, że termin *res soli* oznacza grunt, nieruchomość.

<sup>23</sup> Zwrot *res quae solo continentur* na oznaczenie gruntu jako nieruchomości użyty został np. przez Ulpiana w D.6,1,1,1 oraz D.33,7,12,11.

<sup>24</sup> Sformułowanie *res quae solo tenentur* występuje m.in. w Gai.2,204; D.50,16,115 Javolenus.

<sup>25</sup> Co do wyrażenia *res solo cohaerentes*, oznaczającego rzecz nieruchomą, zob. np. D.43,16,1,4 i 8 Ulpian; D.43,24,9,10 Veneleius; D.43,24,22,1 Veneleius; D.47,2,62,8 Africanus.

<sup>26</sup> *Vocabularium Iurisprudentiae Romanae*, t. 1–5, Berlin 1903–1985.

*rusticum, suburbanum*. Z kolei określenie *fundus* można podzielić ze względu na zabudowę znajdującą się na danym gruncie: jako grunt z zabudową, czyli *aedes – urbana aedificium* oraz *rustica vilae*, a także grunt bez zabudowy, czyli *area* oraz *ager*. Na podstawie zachowanych źródeł prawa rzymskiego można przedstawić jeszcze istniejący podział budynków, czyli *aedes* (w sensie węższym budynki w mieście), *domus* (dom prywatny), *villa* (dom na wsi) oraz *insula* (dom czynszowy). Innym podziałem gruntów, jaki można wyprowadzić na bazie zachowanych źródeł prawa rzymskiego, jest podział na *fundus*, którego częścią bez *villa* jest *locus*, który z kolei dzieli się na *praedia urbana* i *rustica*. Na zakończenie można podać jeszcze różne określenia stosowane dla przedstawienia posiadłości rzymskich, czyli gruntów ze wszystkimi budynkami i roślinami, jakie znajdowały się na ich powierzchni, czyli: *praedium, fundus, possessio, villa* oraz *villae rusticae*.

Powyższe kategorie gruntów posiadające swoje odmienne nazwy służyły również różnym celom gospodarczym. Ponadto ukazywały one, jak w prawie rzymskim definiowano nieruchomości, czyli czy w prawie rzymskim nieruchomość była traktowana jako rzecz złożona, a budynki i rośliny – jako części składowe gruntu, czy też prawnicy rzymscy ujmowali powierzchnię i grunt w kategoriach naturalnego i oczywistego związku, bez odwoływania się do pojęcia rzeczy złożonej i części składowej.

Jak wynika ze wszystkich cytowanych wyżej fragmentów źródłowych, za nieruchomość w prawie rzymskim uznawane były tylko grunty. Natomiast przez grunt rozumiano pewną ograniczoną część powierzchni ziemskiej ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób naturalny lub sztuczny, na przykład budynki na fundamentach, drzewa rosnące w ziemi, rośliny. Wszelkie ruchomości znajdujące się na powierzchni gruntu i trwale z nim złączone, na podstawie konsekwentnego stosowania w prawie rzymskim reguły *superficies solo cedit*, przynależały gruntowi i jego właścicielowi. Wskutek odłączenia od gruntu przedmioty znajdujące się na jego powierzchni stały się samodzielnymi rzeczami ruchomymi, czyli rzeczami, które mogą zmieniać swoje położenie bez szkody dla swej istoty, i nie ma tutaj znaczenia, czy porusza je obca siła, czy też poruszają się same. Przed odłączeniem przedmioty te były tylko niesamodzielnymi częściami rzeczy nieruchomej. Prawo rzymskie traktowało powierzchnię i grunt w kategoriach naturalnego i oczywistego związku, nie znało nieruchomości budynkowej ani lokalowej. Wprawdzie prawnicy rzymscy zastanawiali się nad kwestiami dopuszczalności wyodrębnienia poszczególnych części budynków, były to jednak rozważania na płaszczyźnie posiadania, używania lub służebności miejskich<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Por. następujące fragmenty D.39,2,47 Nerva; D.43,17,3,7 Ulpian; zob. także M. Kaser, *Das Römische*, vol. 1, op. cit., s. 430; idem, *Das Römische*, vol. 2, op. cit., s. 308; J.P. Meincke, *Superficies solo cedit...*, op. cit., s. 141.

### 3. PODSUMOWANIE

Reasumując, można przedstawić następujące określenia, jakie w rzymskim prawie klasycznym były używane na oznaczenie gruntu jako nieruchomości: *praedium*, *fundus*, *locus*, *possessio*, *villa*, *ager*, *solum*. Analiza tekstów źródłowych wskazuje, że te określenia gruntu swoim zakresem przedmiotowym niekiedy pokrywały się lub też krzyżowały, miały one bowiem szersze lub węższe znaczenie. Dlatego też prawnicy rzymscy czasami stosowali je zamiennie dla ukazania gruntu jako nieruchomości.

I tak termin *praedium* to grunt wraz ze wszystkimi budynkami i roślinami, jakie znajdowały się na jego powierzchni. Podobnie określenie *fundus* stosowane było dla przedstawienia majątku ziemskiego, czyli gruntów i budynków. Słowa zatem *praedium* i *fundus* przez prawników rzymskich stosowane były czasami zamiennie, najczęściej dla przedstawienia posiadłości ziemskiej, czyli gruntu ze wszystkim, co się na nim znajdowało<sup>28</sup>. W tekstach źródłowych dla oznaczenia posiadłości ziemskiej używane są jeszcze *possessio* i *villa*<sup>29</sup>. Podobnie zamiennie dla przedstawienia określonego gruntu w źródłach prawa rzymskiego używa się wyrazów *ager – fundus*<sup>30</sup> oraz *praedium – solum*<sup>31</sup>.

Wydaje się jednak, że terminologia w omawianym zakresie była dość płynna, a zakres pojęciowy poszczególnych określeń juryści rzymscy precyzowali przy rozstrzyganiu poszczególnych przypadków prawnych. Podejmowane były wprawdzie przez jurysprudencję próby zdefiniowania poszczególnych określeń gruntu, ale kompletnego podziału na poszczególne kategorie gruntów jako nieruchomości prawnicy rzymscy do końca nie wyprowadzili.

### BIBLIOGRAFIA:

- L'Albertario D., *Appunti sul peculio castrense*, BIDR 1931, vol. 29.  
 Biondo B., *Cosa mobile ed immobile*, „Novissimo Digesto Italiano”, 1957, vol. 1.  
 Bojarski W., *Prawne formy zapobiegania kryzysowi w rolnictwie w okresie późnego cesarstwa*, „Meander” 1975, t. 30.  
 Bojarski W., *Przymus zagospodarowania nieużytków (epibole) w cesarstwie rzymskim według konstytucji z III–V wieku*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1971, nr 42.

<sup>28</sup> O tym, że *praedium* i *fundus* przez prawników rzymskich były stosowane zamiennie dla przedstawienia majątku ziemskiego (tj. gruntu ze wszystkim, co się znajdowało na jego powierzchni), świadczą m.in. następujące teksty źródłowe: D.10,1,4 Paulus; D.33,7,3 Papinian; D.33,7,20 Scaevola; D.41,1,72 Gaius; D.50,16,60 Ulpian; I.2,1,21 i 22.

<sup>29</sup> Wyrazy *fundus* i *villa* (w znaczeniu posiadłość ziemska) występują zamiennie, np. w D.7,8,12 Ulpian; D.8,1,9 Celsus; D.33,7,16 Alfenus; D.33,7,19 Paulus; D.33,7,21 Pomponius; I.2,3,1, a o tym, że słowa *praedium* (jako posiadłość ziemska) oraz *villa* występują zamiennie, m.in. w I.2,3,1; C.Th.5,14,4 z 364 = C.11,66,2.

<sup>30</sup> Co do tego, że *fundus* i *ager* można stosować zamiennie, zob. m.in. D.39,3,1–3 Ulpian i Paulus; D.41,1,3 Gaius; D.44,2,25 Julianus.

<sup>31</sup> O tym, że słowa *praedium* oraz *solum* były stosowane zamiennie, świadczą np. dwa teksty D.50,16,60 i D.50,16,198 autorstwa Ulpiana.

- Bonfante P., *Corso di diritto Romano, Part I, Proprietá*, Milano 1966.
- Bonfante P., *Facoltà e decadenza del procuratore romano*, Studi giuridici dedicati e offerti a F. Schupfer, Roma 1975, vol. 1.
- Branca G., *Ager*, „Novissimo Digesto Italiano”, 1957, vol. 1.
- Buck R.J., *Agriculture and Agricultural Practice in Roman Law*, Wiesbaden 1983,
- Capogrossi Colognesi L., „*Ager publicus*” e „*ager privatus*” dall’*eta arcaica al compromesso patrizio – plebeo*, Estudios en Homenaje al Prof. J. Iglesias, Madrid 1988, vol. 2.
- Capogrossi Colognesi L., „*Ager publicus*” e „*gentilibus*” nella *riflesione storigrafica moderna*, Studi in onore di C. Sanfilippo, vol. 3, Milano 1983.
- Capogrossi Colognesi L., *Alcuni problemi di storia romana arcaica „ager publicus”, „gentes” e „clienti”*, BIDR 1980, vol. 83.
- Crook J.A., *Law and Life of Rome*, London 1970.
- De Ruggiero, *Ager*, Dizionario Epigrafico di antichità romane, red. E. De Ruggiero, Roma 1964, vol. 1.
- Di Marzo S., *Res immobiles*, BIDR 1947, vol. 49–50.
- Forcellini A., *Totus Latinitatis Lexicon*, Prati 1868, vol. 4.
- Giumelli A. S., *Si fundus quem mihi locaveris. Conflitti e sopravvenienze nella locazione-conduzione*. Tesi di Dottorato, <https://core.ac.uk/download/pdf/187926305.pdf>.
- Gradenwitz O., *Praedes und praedia*, ZSS 1921, vol. 42.
- Heumann H., Seckel E., *Handlexikon zu den Quellen des römischen Rechts*, Graz 1958.
- Index interpolationum Quae in Justyniani Digestis*, red. E. Levy, E. Rabel, Weimar 1929.
- Jurewicz A.R., „*Domniemanie*” *własności w reskrypcie Dioklejana i Maksymiana*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2006, nr 6.
- Kamińska R., *Czy w prawie rzymskim istniała instytucja wywłaszczenia?*, „*Miscellanea Historico-Iuridica*” 2018, nr 17 (2).
- Kaser M., *Das Römische Privatrecht, vol. 1*, München 1971.
- Kaser M., *Das Römische Privatrecht, vol. 2*, München 1959.
- Kaser M., *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, ZSS 1942, vol. 62.
- Kubitschek G., *Ager*, Paulus Realenzyklopädie der classischen Altertumswissenschaft von G. Wissowa, Stuttgart, 1893, vol. 1.
- Kübler B., *Res mobiles und immobiles*, in: *Studi in onore di P. Bonfante*, Milano 1930, vol. 2.
- Kuryłowicz M., *Zasada superficies solo cedit. Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Lauria M., *Cato de agri cultura*, SDHI 1978, vol. 44.
- Meincke J. P., *Superficies solo cedit*, ZSS 1971, vol. 88.
- Murga J.L., *Sobre una nueva calificación del aedificium por obra de la legislación urbanística imperial*, IURA 1975, vol. 26.
- Rasi P., *Distinzione fra cose mobili ed immobiliaria nel diritto ostclasico e nella glosa*, w: *Atti del Congresso di Verona*, Milano 1953, vol. 4.
- Sacchi O., *Ager est, non terra (Varro, l.l. 7.2.18). La „proprietà quiritaria” tra natura e diritto con qualche riflessione in prospettiva attuale*, „*Diritto & Storia*” 2015, No. 16, [https://www.dirittoestoria.it/17/memorie/romaterzaroma/Sacchi-Proprieta-quiritaria-natura-diritto-qual%20che-riflessione-prospettiva-attuale-\[2015\].htm](https://www.dirittoestoria.it/17/memorie/romaterzaroma/Sacchi-Proprieta-quiritaria-natura-diritto-qual%20che-riflessione-prospettiva-attuale-[2015].htm).
- San Nicolo M., *La clausola di difetto o eccedenza di misura nella vendita immobiliare secondo il diritto Babilonese*, Studi in onore di P. Bonfante, Milano 1930, vol. 2.

- Sicardi G. P., *Saltus, praedium e colonia nella tavola veleiate*, Studi in onore di A. Biscardi, Milano 1982, vol. 3.
- Sokala A., *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, AUNC 1987, t. 25, nr 172.
- Świrgoń-Skok R., *Aksesja do nieruchomości w prawie rzymskim*, w: *Współczesna romanistyka prawnicza w Polsce*, red. A. Dębiński, M. Wójcik, Lublin 2004.
- Świrgoń-Skok R., *Grundstücke Grundstücksverbindungen nach römischem Recht – ein Überblick*, „Orbis Iuris Romani” 2008, vol. 12.
- Świrgoń-Skok R., *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego*, Rzeszów 2007.
- Świrgoń-Skok R., *Prawne określenia gruntu jako nieruchomości w prawie rzymskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2006, t. 58.
- Thesaurus Linguae Latinae*, Lipsiae, Leipzig 1985, vol. 10,2, part 4.
- Vocabularium Iurisprudentiae Romanae*, t. 1–5, Berlin 1903–1985.
- Watson A., *Agriculture and Law in Rome of the XII Tables, Les communantes rurales*, vol. 2, *Antiquité*, Paris 1983.
- Witzschel E., *Villa*, Paulus Realenzyklopädie der classischen Altertumswissenschaft von G. Wissowa, Stuttgart 1937, vol. 6.
- Zack A., *Forschungen über die rechtlichen Grundlagen der römischen Außenbeziehungen während der Republik bis zum Beginn des Prinzipats. II. Teil: Fragen an Varro de lingua Latina 5,33: die augurale Ordnung des Raumes*, file:///C:/Users/rskok/Downloads/ZackForschungenII.pdf.
- Żak E., *Współczesne przemiany zasady superficies solo cedit*, w: *Polska lat 90-tych, Przemiany państwa i prawa*, Lublin 1997.

## OKREŚLENIA NIERUCHOMOŚCI W ŹRÓDŁACH RZYMSKIEGO PRAWA KLASYCZNEGO

### Streszczenie

W niniejszym artykule przedstawione zostały terminy, jakie występowały w rzymskim prawie klasycznym na oznaczenie gruntu jako nieruchomości. Były używane m.in. takie określenia, jak: *praedium, fundus, locus, possessio, villa, ager, solum*. Ponadto prawnicy okresu klasycznego używali dla oznaczenia gruntu jako rzeczy nieruchomej jeszcze takich sformułowań jak: *res quae solo continentur (tenentur)* (rzeczy pozostające w związku z gruntem), czy też *res solo cohaerentes* (rzeczy połączone gruntem), albo po prostu *res soli* (nieruchomość). Natomiast termin *res immobiles*, oznaczający nieruchomość, pojawił się w źródłach prawa rzymskiego dopiero w okresie poklasycznym.

Analiza fragmentów źródłowych prawa rzymskiego wskazuje, że zakres tych pojęć był szerszy lub węższy, co powodowało, że niekiedy pokrywały się one lub krzyżowały w swoim znaczeniu i stąd też czasami stosowane były zamiennie. Terminologia w omawianym zakresie była dość płynna, a zakres pojęciowy poszczególnych określeń juryscy rzymscy precyzowali przy rozstrzyganiu poszczególnych przypadków prawnych. Zachowane źródła prawa rzymskiego wskazują, że podejmowane były wprawdzie przez jurysprudencję próby zdefiniowania poszczególnych określeń gruntu, ale kompletnego podziału na poszczególne kategorie gruntów jako nieruchomości prawnicy rzymscy do końca nie wyprowadzili.

Słowa kluczowe: grunt, nieruchomość, prawo rzymskie, *praedium, fundus, locus, ager, solum*

## TERMINOLOGY USED TO DENOTE REAL PROPERTY IN THE SOURCES OF CLASSICAL ROMAN LAW

## Summary

This paper has discussed a variety of terms used in classical Roman law to denote land, namely: praedium, fundus, locus, possessio, villa, ager, solum. Apart from those, terminology used for land in the classical law period comprised: res quae solo continentur/tenentur (things related to land), res solo cohaerentes (things attached to land) or simply res soli (real property), while the term res immobiles, meaning real property, appeared in the sources of Roman law as late as in the post-classical period.

The analysis of the selected sources of Roman law indicates that the scope of those terms was wider or narrower, which means that they sometimes coincided or overlapped, and as a result they were sometimes used interchangeably. The terminology in this respect fluctuated, and the scope of individual terms was being determined by Roman jurists when resolving individual cases. The preserved sources of Roman law indicate that although attempts were made to define individual terms used in respect of land, Roman lawyers did not fully develop a complete division of land into individual categories.

Key words: land, real property, Roman law, praedium, fundus, locus, ager, solum

Cytuj jako: Świrgoń-Skok R., *Określenia nieruchomości w źródłach rzymskiego prawa klasycznego*, „Ius Novum” 2022 (16) nr 2, s. 213–226. DOI: 10.26399/iusnovum.v16.2.2022.22/r.swirgon-skok

Cite as: Świrgoń-Skok R. (2022) ‘Terminology used to denote real property in the sources of classical Roman law’, *Ius Novum* (Vol. 16) 2, 213–226. DOI: 10.26399/iusnovum.v16.2.2022.22/r.swirgon-skok