

# Bronisław Sitek

---

## Najem mieszkań w czasach Plauta

---

Prawo Kanoniczne : kwartalnik prawno-historyczny 37/1-2, 181-188

---

1994

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ks. BRONISŁAW SITEK

## NAJEM MIESZKAŃ W CZASACH PLAUTA

Treść: Wstęp. – 1. Dotychczasowe poglądy na początki najmu mieszkań w Rzymie. – 2. Najem mieszkań w komediach Plauta. A. Opis zdarzeń. B. Analiza tekstu. – 3. Natura kontraktu. – 4. Najem mieszkań w okresie po Plaucie. – Zakończenie.

### Wstęp

Od dłuższego już czasu prawnicy i historycy sporo uwagi poświęcają architekturze oraz problemom urbanizacyjnym starożytnego Rzymu<sup>1</sup>. W ostatnim zaś dwudziestoleciu nastąpił prawdziwy urodzaj na tego typu opracowania<sup>2</sup>. Wśród poruszanych zagadnień poczesne miejsce zajmują rozwiązania prawne, dotyczące min. najmu pomieszczeń<sup>3</sup>, w tym mieszkań. Najważniejszą monografią z tego zakresu jest niewątpliwie dzieło B. W. Frier, *Landlords and tenants in imperial rome*<sup>4</sup>. W książce tej możemy znaleźć dogłębne studium najmu mieszkań w Rzymie z okresu późnej republiki i pryncypatu. Badania B. W. Frier ukazują kształtowanie się systemu prawnego w powiązaniu z przemianami społecznymi na tle *case-law system*, który był *relativamente stabile e il cui sviluppo sia controllato da specialisti, capaci di un forte controllo della sfera giuridica*<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> De Marchi, *Ricerche intorno alle insulae o casae a pigione di Roma antica*, w *Memoriale del R. Ist. Lomb.*, XVIII, 1891, s. 241; E. C u q, *Une statistique de locaux affectés à l'habitation dans la Roma imperial*, w *Mém. de l'Acad. des inscr. et belles lettres*, XL, 1915, s. 279; G. C a l z a, *La preminenza dell'insula nell'edilizia romana*, w *Monum. antichi pubbl. per cura della R. Acc. dei Lincei*, XXIII, 1916, cc. 541-608; E. C u q, *La maison romaine en l'époque imperiale*, w *Journal de Savants*, 1917, s. 241; M. A. P e r n i c, *Marcus Antistius Labeo. Das Römische Privatrecht*, t. 1, Halle 1873; O. K a r l o v a, *Römische Rechtsgeschichte*, t. 2, Leipzig 1901, s. 636 n.; T. M a y e r - M a l y, *Locatio conductio*, Wien 1956, s. 27; C. A l z o n, *Problemes relatifs a la location des entrepots en droit romain*, Paris 1964; H. K a u f a m n n, *Die Altrömische Miete*, Köln 1964, s. 139.

<sup>2</sup> F. S i t i z i a, *Considerazioni in tema di periculum locatoris e di remissio mercedis*, w *St. D'Amelio*, I (1978), s. 331 n.; G. C a r d a s c i a, *Sur una funzione de la sous-location en droit romain*, w *St. A. Biscardi*, I (1982) s. 365-388; K. V i s k y, *I contratti di locazione nella economia del III secolo*, w *St. Sanfilippo*, I (1982) s. 667 n. Dalsza literatura zob. L. C r e m a, *L'architettura romana*, Torino 1959; C. A l z o n, *op. cit.*, s. 381-390; L. C r e m a, *L'architettura romana nell'età repubblicana*, w *ANRW IV* s. 632-660; J. R a i n e r, *Zur locatio conductio: Der Baufvertrag*, w *ZSS* 109 (1992) s. 505-525.

<sup>3</sup> Zob. C. A l z o n, *op. cit.*

<sup>4</sup> B. W. F r i e r, *Landlords and tenants in imperial rome*, New Jersey 1980.

<sup>5</sup> L. C a p o g r o s s i C o l a g n e s i, rec. B. W. F r i e r, *Landlords and tenants in imperial rome*, New Jersey 1980, w *IURA* 32 (1981) 169-171.

Pomimo tak gruntownego opracowania najmu mieszkań, daje się zauważyć lukę, która wymaga opracowania. Dotyczy ona początku najmu w Rzymie. Przy czym nie chodzi tutaj o spostrzeganie najmu tylko jako fenomenu społecznego, ale również jako zdarzenia prawnego. W literaturze romanistycznej geneza najmu mieszkań była traktowana marginalnie. Zajmowano się nią przy okazji omawiania jednej z trzech form kontraktu najmu tj. *locatio conductio rei*<sup>6</sup>. Wyjątkiem był artykuł A. De Marchi, *Ricerche intorno alle insulae o casae a pigione di Roma antica*<sup>7</sup>. Pod koniec lat pięćdziesiątych naszego stulecia geneza najmu mieszkań na nowo stała się przedmiotem zainteresowania ze strony romanistów. Stało się to za sprawą L. Amirante, który w roku 1959 podjął ten temat w artykule zatytułowanym *Ricerche in tema di locazione*<sup>8</sup>. W kilka lat później tenże autor ponownie podjął interesujący nas temat w artykule *Locare habitationem*<sup>9</sup>. W międzyczasie ukazał się artykuł A. Biscardi, *Il concetto romano di locazione nelle testimonianze epigrafiche*<sup>10</sup>. Należałoby jeszcze wspomnieć o dwu monografiach T. Mayer-Maly, *Locatio conductio*<sup>11</sup> oraz H. Kaufmanna, *Die Altrömische Miete*<sup>12</sup>, w których najem mieszkań stanowi jeden ze stanów faktycznych *locatio conductio*.

### 1. Dotychczasowe poglądy na początki najmu mieszkań w Rzymie

W przeszłości niektórzy romanisci uważali, że najem mieszkań w Rzymie był zjawiskiem spotykanym od bardzo dawna. O. Karłowa twierdzi,<sup>13</sup> że już w okresie wczesnej republiki tradycyjny dom rzymski miał dodatkowe pomieszczenia przeznaczone do wynajmowania. Tam właśnie znajdowałoby mieszkanie wyzwoleńcy, klientela oraz wędrowni poeci. Lokale mieszkalne nie były dane im gratisowo, ale w zamian za różne świadczenia.

Jeżeli zaś chodzi o ochronę procesową to, O. Karłowa twierdzi, że stosunki między patronem a klientelą były oparte na *fides* i kształtowane przez prawo

<sup>6</sup> Zob. M. A. Pernice, *op. cit.*, s. 235 n.; O. Karłowa, *Römische Rechtsgeschichte*, t. 2, Leipzig 1901, s. 636 n.; E. Cuq, *Les Institutions Juridiques des Romains*, Paris 1904, s. 425; M. Kaser, *RPR* I s. 469 n.; Th. Mayer-Maly, *op. cit.*, s. 27; H. Kaufmann, *op. cit.*, s. 139; F. Sitizia, *Considerazioni in tema di periculum locatoris e di remissio mercedis*, w *St. D'Amelio* I (1978), s. 331 n.; G. Cardascia, *Sur une fonction de la sous - location en droit romain*, w *St. A. Biscardi* I (1982) s. 365-388; K. Visky, *I contratti di locazione nella economia del III secolo*, w *St. Sanfilippo* I (1982) s. 667 n.

<sup>7</sup> A. De Marchi, *op. cit.*, s. 241 n.

<sup>8</sup> L. Amirante, *Ricerche in tema di locazione*, w *BIDR* 62 (1959) s. 61 n.

<sup>9</sup> L. Amirante, *Locare habitationem*, w *St. di B. Biondi*, I s. 457-465.

<sup>10</sup> A. Biscardi, *Il concetto romano di locazione nelle testimonianze epigrafiche*, w *St. Senesi* LXXII 3, 1960, serie 9, fasc. 9, s. 443 n.

<sup>11</sup> T. Mayer-Maly, *op. cit.*

<sup>12</sup> H. Kaufmann, *op. cit.*

<sup>13</sup> O. Karłowa, *Röm. Rechtsgeschichte*, I s. 637.

sakralne oraz obyczajowe. Zatem nadużycia były zagrożone karami sakralnymi lub obyczajowymi<sup>14</sup>. Podobnie miałyby się rzecz z najmem mieszkań.

Kolejną grupą ludzi potencjalnie zainteresowaną najmem mieszkań mogłyby być poselstwa przybywające do Rzymu. H. Kaufmann<sup>15</sup> uważa, że już w okresie panowania królów etruskich istniały reprezentacyjne domy mieszkalne, które mogły służyć do podejmowania gości przybywających do Rzymu.

Mamy też świadectwo Cicerona de or. 1. 39.177;178, w którym jest mowa o tym, że w Rzymie otrzymywali azyl uciekinierzy. Także i oni musieli znaleźć jakieś lokum. Do tych poglądów należy jednak ustosunkować się bardzo krytycznie. Nie ma żadnych dowodów na to, aby twierdzić iż w okresie tak poprzedzającym, jak i następującym po ustawie XII tab. występowało zjawisko wynajmowania mieszkań. Klienci, chociaż byli ludźmi wolnymi, to jednak *de facto* byli uzależnieni od patrona. Przejawiało się to m.in. w tym, że mieszkali oni w jego zabudowaniach. Stąd trudno jest mówić o możliwości zawarcia kontraktu między patronem a klientem. Tym bardziej, że jedynym sposobem mogła być stipulacja czy wcześniejsza *Sponsio*. Obie formy zaciągnięcia zobowiązania nie nadawały się do ukonstytuowania najmu mieszkania<sup>16</sup>. Nie ma też podstaw aby przypuszczać, że najem taki miał charakter umowy prekaryjnej.

Podobnie ma się rzecz tak z poselstwami przybywającymi do Rzymu, jak i z uciekinierami. Tych pierwszych z pewnością lokowano w domach reprezentacyjnych, ale nie na zasadzie umowy najmu, lecz jako gości. Zaś uciekinierzy, aby mieli jakieś prawa w Rzymie wchodzili do grupy klientów i dzielili z nimi kondycję nie tylko społeczną, ale i prawną.

Można zatem postawić hipotezę, że jeszcze przez długi czas po ustawie XII tab. nie występowało zjawisko najmu mieszkań. Sytuacja ta zaczęła się zmieniać, gdy Rzym przechodził transformację społeczno-polityczno-demograficzną. Miało to miejsce od III w. przed Ch.

## 2. Najem mieszkań w komediach Plauta

Najstarsza wzmianka o najmie mieszkań pochodzi z przełomu III i II w. Plaut, bo on jest jej autorem, w kilku swoich komediach wspomina o najmie, m.in. w: *Bacchides* 512; *Menaechmi* 291; *Persa* 81; *Truculentus* 698. Jednak tylko dwa teksty pozwalają nam na pogłębioną analizę. Chodzi o takie komedie jak *Mercator* 569 i *Cistellaria* 319.

<sup>14</sup> Według Liviusza 1.21 klient, który naruszył *fides stawal się homo sacer*. Podobnie mówi Cic. de off. 3.29.31;104. Zob. A. Magdalin, *Essai sur l'origine de la sponsio*, Paris 1943, s. 43; A. E. Giffard, R. Villeris, *Droit romain et ancien droit francais. Les Obligations*, Paris 1976, s. 4; H. Hausmaniger, s. v. *Clientes*, Kleine RE I 1224 n.

<sup>15</sup> H. Kaufmann, *op. cit.*, s. 62.

<sup>16</sup> L. Lombardi, *Della fides alla bona fides*, Milano 1961, s. 37.

### A. Opis zdarzeń.

W komedii *Mercator* Plaut przedstawił groteskową walkę pomiędzy starym Demifonem a jego synem Charinusem o wdzięki pięknej i młodej kurtyzany. Charinus wysłany przez ojca na Kretę w celach handlowych spotkał Pasikompse, w której natychmiast się zakochał. Wiedząc o jej przeszłości, zdawał sobie sprawę, że nie może jej zatrzymać przy sobie. Dlatego wymyślił oficjalną wymówkę, twierdząc że przywiózł dziewczynę do pomocy dla swojej matki. Gdy stary Demfio tylko ujrzał Pasikompse, zapłonął do niej wielką miłością. Nie chcąc jednak okazywać swojej słabości wobec mu bliskich, zwłaszcza wobec syna twierdził, że trzeba ratować Charinusa z rąk tej kobiety. Dlatego wykrał Pasikompse i po kryjomu umieścił ją u swojego sąsiada Lysimachusa. O tych wydarzeniach możemy dowiedzieć się z dialogu pomiędzy Lysimachusem a Pasikompką, z zakończeniu którego Lysimachus mówi:

Merc. 542-3: Pa. *Quid, dentes?* Ly. *Nil est: Séquere sis. hunc me diem unum oravit. ut apud me praeheberem locum: id eo feci, quia uxor rursit.*

Z wypowiedzi tej oraz z jej kontekstu wynika, że chodzi tu o darmowe przenocowanie Pasikompisy w ramach przyjacielskiej pomocy, czyli mamy tu do czynienia z gością.

Lysimachus przyjął Pasikompse do swojego domu dlatego, że jego żona wyjechała na wieś do rodziny. Jednak po otrzymaniu informacji, że wraca ona wcześniej, ponaglał przyjaciela, by ten znalazł inną systematyzację dla Pasikompisy.

Merc. 584-87: Ly. *Atque hercle invenies tu locum illi, si sapis: Nullum hercle praeter hunc diem illa apud me erit. Metuo ego uxorem, cras si rure redierit, Ne illam hic offendat.*

Również sam Demifo zdawał sobie sprawę z tego, że musi znaleźć mieszkanie dla ukrywanej kobiety. Stąd w monologu wypowiedzianym w akcie trzecim w drugiej scenie mówi następujące słowa:

Merc. 560: *...ut mihi aedis aliquas conducatur volo ubi, habitet istaec mulier.*

Podobne zdarzenia miały miejsce w innej komedii Plauta, zatytułowanej *Cistellaria*.

Cist. 318-19: *Nam hasce aedis conductas habet meus gnatus, haec ubi astat: hoc hanc eam esse opinio, nam haec illum nominavit.*

Troskliwy ojciec Demifo próbował ratować swojego syna Alkesimarcha z rąk pięknej kurtyzany o imieniu Selenie. W tym celu usiłował wynająć dom, w którym mógłby potajemnie ulokować ową kobietę.

### B. Analiza tekstu

Elementem łączącym powyższe teksty jest potrzeba znalezienia mieszkania. Jednak w porównaniu z dwoma ostatnimi cytowanymi tekstami, w pierwszym potrzeba ta została wyrażona za pomocą innych słów.

Lysimachus mówił o potrzebie znalezienia mieszkania – *invenies tu locum*, Demfio natomiast posługiwał się czasownikiem *conducat*. Zaś w trzecim tekście występuje zwrot *aedis conductas*. Różnica terminologiczna nie wydaje się być przypadkowa. Jest to konsekwencja różnych sytuacji w jakich znajdowali się Demfio i Lysimachus. Ten ostatni pragnął pozbyć się z domu niewygodnej kobiety. Dla niego nie było istotne co uczyni jego sąsiad, tzn. czy Pasikompse weźmie do siebie, znajdzie gościńę u kogoś innego czy pro prostu wynajmie jej mieszkanie. Dlatego właśnie Lysimachus użył czasownika *invenio – ire*, który nie ma żadnego znaczenia techniczno-prawnego. Natomiast Demfio z komedii Mercator wypowiadając słowa *...ut mihi aedis aliquas conducat volo ubi habitet istaec mulier*, miał na myśli konkretną czynność – wynajęcie mieszkania. Użycie czasownika *conducere* nie było przypadkowe.

Powszechnie przyjmuje się, że Plaut posługiwał się językiem prostym, zrozumiałym dla publiczności. Stąd można przypuszczać, że czasownik *conducere* miał dla słuchacza konkretny wydźwięk, oznaczał bowiem nic innego jak korzystanie z cudzych rzeczy za odpłatnością. Tym bardziej, że sama instytucja najmu była już znana w okresie ustawy XII tab<sup>17</sup>.

Analiza tekstów Plauta pozwala stwierdzić, że już na początku II w. przed Ch. występowało zjawisko najmu mieszkań oraz istniała wypracowana terminologia, która pozwalała na rozróżnienie najmu od gościnny. W wypowiedzi Lysimacha, który mówił o potrzebie znalezienia innej systematyzacji dla Pasikompsey, nie występuje żaden techniczny termin. Mówił on jedynie ogólnie o *invenire locum*. Demfio mówił o *conducere aedis*. Natomiast stary ojciec z komedii *Cistellaria* mówił o *aedis conductas*. Widać zatem, że mamy tu do czynienia nie tylko z czasownikowym wyrażaniem najmu mieszkania ale i z formą przymiotnikową – *aedis conductas* co jak wykazał M. Kaser jest etapem późniejszym w procesie rozwoju terminologii prawniczej w języku łacińskim. Przejście od formy czasownikowej do przymiotnikowej musiało się dokonać w okresie poprzedzającym Plauta a po wydaniu ustawy XII tab. Oczywiście, że nie da się postawić hipotezy, że w czasach Plauta istniał klasyczny termin określający najem, tj. *locatio-conductio*<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> G. 4.28...*item adversus eum qui mercedem non redderat pro eo iumento, quod quis ideo locasset ut inde pecuniam acceptam in dapem, id est in sacrificium, impenderat.* W tekście tym jest mowa o wynajęciu zwierzęcia jucznego za opłatą, która miała zostać przeznaczona na ucztę sakralną. W przypadku, gdy najemca nie dałby wynagrodzenia, to mogło być ono dochodzone za pomocą legis actio per pignoris capionem. *Communis opinio* utrzymuje, że Gajus w tym tekście nie podaje dokładnego tekstu ustawy XII tab. lecz interpretuje ją, posługując się terminologią sobie współczesną, zob. P. N o a i l l e s, *Du droit sacre au droit civil*, Paris 1949 s. 39 n.; H. L e v y B r u h l, *Recherches sur les actions de la loi*, Paris 1960 s. 64; P. L e u r e g a n s, *L'origine administrative du terme locatio dans la locatio-conductio romaine*, w EOS 65 (1977) s. 317.

<sup>18</sup> L. A m i r a n t e, *Ricerche*, s. 23 n.; P. L e u r e g a n s, *op. cit.*, s. 317.

### 3. Natura kontraktu

Kolejne pytanie, które należy sobie postawić dotyczy natury najmu mieszkania u Plauta. Chodzi mianowicie o to, czy był to kontrakt realny<sup>19</sup> czy konsensualny.

O konsensualnym charakterze najmu mieszkań u Plauta świadczy przede wszystkim ton wypowiedzi. W przytoczonych wyżej przykładach mówi się o wynajęciu mieszkania jako o czynności stosunkowo łatwej do zawarcia, nie wymagającej nadmiernego trudu. Ponadto powstanie kontraktów konsensualnych wiąże się z ustanowieniem urzędu pretora peregrynów, a więc z okresem wcześniejszym od pisarskiej działalności Plauta. Najstarszym z nich jest *emptio-venditio*, który występuje w pismach Plauta<sup>20</sup>.

Najem nie mógł być dokonywany za pomocą *precarium* czy *stipulatio*. Plaut mówiąc o tych instytucjach wprost nazywa je *po imieniu*<sup>21</sup>.

Jedną z trudniejszych kwestii jest sprawa ochrony procesowej najmu mieszkań w II w. przed Ch. W romanistyce nie brakowało różnych rozwiązań. Wśród nich najbardziej przekonywująca jest teza M. Kasera. Twierdzi on, że ochrona prawna najmu dokonywała się za pomocą skarg pretorskich modelowanych na *legis actio per iudicis arbitrive postulationem*<sup>22</sup>.

### 4. Najem mieszkań w okresie po Plaucie

Można przypuszczać, że najem pomieszczeń mieszkalnych w Rzymie za czasów Plauta nie był zjawiskiem często spotykanym. Grupą społeczną najbardziej zainteresowaną tym kontraktem byli niewątpliwie ekwici, ludzie zajmujący się na co dzień m.in. handlem. Do nich można zaliczyć głównych bohaterów wspomnianych komedii. Liczne kontakty handlowe i podróże skłaniały ich do najmowania pomieszczeń mieszkalnych dla swoich znajomych, w tym także i dla utrzymanek.

Wydarzenia polityczne z przełomu III i II wieku oraz związane z nim rozwój terytorialny Rzymu zaczęły rodzić nowe problemy społeczne wymagając rozwiązania. Pierwszym z nich był wzrost ludności mieszkającej

<sup>19</sup> Wśród romanistów twierdzących, że kontrakt *locatio conductio* miał pierwotnie charakter rzeczowy, a dopiero później stał się kontraktem konsensualnym, jest A. Pernice, *op. cit.*, s. 466 n.

<sup>20</sup> Wielu romanistów przyjmuje, że kontrakt *locatio conductio* miał charakter konsensualny od samego początku. ob. E. Costa, *Il diritto romano privato nelle commedie di Plauto*, wyd. ann. Roma 1968, s. 373; G. Grosso, *Il sistema romano dei contratti*, s. 206 n.; T. Mayer-Maly, *op. cit.*, s. 89; F. Cancelli, *L'origine del contratto consensuale di compravendita nel diritto romano*, Milano 1963; H. Wächter, *Vorzugsrecht des Vermithers*, Zürich 1985.

<sup>21</sup> Plaut, *Amph.* 24; T. 710.

<sup>22</sup> M. Kaser, *Zur juristischen Terminologie der Römer*, w *Ausgewählte Schriften*, I, s. 40. Podobnie uważał U. v. Lübtow, *Catos leges venditioni et locationi dictae*, w EOS 48 (1956) s. 227 n.

w mieście. Rzym jako centrum rodzącego się imperium zaczął przyciągać do siebie nie tylko kupców, ale także ludzi biednych, mających nadzieję na polepszenie swojego losu.

Aby zaradzić nowopowstałym potrzebom pojawiły się nowe rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne. Najpóźniej w początkach II w. Przed Ch. została zlikwidowana odległość między domami, przepisana przez ustawę XII tab.<sup>23</sup>. Odtąd zaczęto budować domy w szyku zwartym. Brak miejsca zrodził konieczność budowy domów czynszowych wielopiętrowych. Najstarsza wzmianka o istnieniu takiego domu pochodzi z roku 218 przed Ch. Liviusz<sup>24</sup> pisze o budynku trzypiętrowym, stojącym przy *foro boario*. Jednak budownictwo wielopiętrowe w tym czasie było rzadkością. Jego rozwój nastąpił dopiero w II i I wieku przed Ch.<sup>25</sup>.

O wielkich domach czynszowych mówi Ciceron, *de agr.* 2.96, *pro Cael* 17 n., *pro Cluent.* 175, następnie Dio Cassius 42.51 i 48.9 i Swetoniusz, *Caes.* 36. Sam Ciceron posiadał kilka domów czynszowych, które pozwoliły mu na wysłanie syna na studia do Grecji<sup>26</sup>. Wśród *prudentes* o domach czynszowych pisał Labeon, prawnik z początku pryncypatu D. 19.2.58 pr.

Posiadanie domu czynszowego było interesem niezwykle dochodowym, dlatego wielu zamożnych ludzi budowało takie domy. Inną drogą wejścia w posiadanie domu czynszowego było wykorzystywanie zdarzeń losowych, np. pożaru. Przykładem może być tutaj A. Milon, który przy pomocy własnych band organizował coś w rodzaju prywatnej straży pożarnej. W przypadku pożaru takiego domu, co w Rzymie było dosyć częstym zjawiskiem, A. Milon stawiał się wraz ze swymi ludźmi gotowy do gaszenia pożaru pod warunkiem, że właściciel sprzeda pałacy się dom na warunkach, które on dyktował. W ten sposób A. Milon<sup>27</sup> stał się *dominus insularum* licznych domów czynszowych w Rzymie. Ciceron mówi, że w mieście nie było ani jednego zaułku, gdzie A. Milon nie posiadałby domu.

Zmieniająca się sytuacja społeczno-polityczna przyniosła ze sobą nowego

<sup>23</sup> V a r r o de l. 1. 5.22. Według ustawy XII tab. dom rzymski (chodzi o zabudowania, które wchodzi w kompleks domu rzymskiego, często obejmowało to także ogród) był otoczony drogą zwaną *ambitus*, która oddzielała zabudowania od sąsiedniej posesji. Taki wolnostojący dom nazywano *insulae*. Fest. 111.5: *insulae dictae propire quae non iunguntur communibus parietibus cum vicinis, circuituque publico aut privato cinguntur.*, także Cic. *Cael.* 7.17.. Zob. H. Blümner, *Die Römischen Privataltertumer*, München 1911, s. 58 i 442.

<sup>24</sup> L i v. 21.62.3: *...foro boario bovem in tertiam contignationem sua sponte ascendisse atque ita tumultu habitatorum territum sese deiecit.*

<sup>25</sup> F i c h t e r s. v. *Insula*, RE IX 1593-1594; E. Costa, *Storia del diritto romano privato dalle origine alle compilazioni giustiniane*, Torino 1925 s. 425. Domy te przynosiły niemałe dochody ich właścicielom, Cic. *de agr.* 2.35.96; Vitruv 2.8.17.

<sup>26</sup> C i c. *ad Att.* 14.9.4; *de fin.* 2.26.83. Zob. E. C o s t a, Cicerone Giurisconsulto, t. 1, Bologna 1926, s. 133.26.22.

<sup>27</sup> C i c. *pro Mil.* 64: *...nullam in urbe unicum, nulla angiportum esse dicebat, in quo non Miloni conducta esset domus...*



rodzaju aktywności gospodarcze, m.in. podnajem mieszkań. W dobie kamienic czynszowych ich właściciele zwani *dominus insularum*<sup>28</sup> poszczególne *insulae* wynajmowali pojedynczym osobom zwanym *insularius*<sup>29</sup>. *Insularius* zaś wynajmował *cenacula* osobom zwanym *inquilinus*.

### Zakończenie

Najem pomieszczeń mieszkalnych w Rzymie sięga najdalej III w. przed Ch. Najstarsze wzmianki pochodzą z komedii Plauta. Chociaż Plaut posługiwał się językiem prostym i z pewnością nieprawniczym, to jednak jego teksty są nieocenionym źródłem wiadomości na ten temat. Otóż najem mieszkań zrodził się w okresie społeczno-polityczno-demograficznej transformacji. Jawił się od razu jako kontrakt konsensualny. Prawdziwy jednak rozwój najmu nastąpił w I w. przed Ch. i później. Wtedy to najmem mieszkań interesował się nie tylko pretor ale i *prudentes*.

### La genesi dell'affitto delle case a Roma

Il fenomeno dell'affitto delle case a Roma risale al III secolo a. C. La più remota menzione proviene dal Plauto. Pur usando la lingua quotidiana, comprensibile per i ascoltatori, le sue testi sono preziosissimi fonti da punto di vista giuridicostorico. Di qui sappiamo, che l'affitto delle case si nasce nel periodo dei grandi trasformazioni sociali, politici e demografici. Dal suo inizio è un contratto consensuale. Però il grande sviluppo dell'affitto delle case si incomincia dal I secolo a. C. e poi. D'allora, con questa istituzione non si impeniava soltanto il pretore ma soprattutto i *prudentes*.

<sup>28</sup> Suet. Caes. 41; Tib. 48.

<sup>29</sup> Ulp. *lib. sin. de off. praef.* D. 1.15.4; P o m p. *lib auinto ad Sab.* D. 7.8.16.1; Ulp. 28 *ad ed.* D 14.3.5.1; P o m p. 6 *ad Sab.* D. 50.16.166; Alf. 7 dig. D. 50.16.203 a także CIL VI 2927, 3973, 8555, 9479. Status prawny osoby określanej terminem *insularius* nie jest jednoznaczny, może bowiem oznaczać nie tylko najemcę domu czynszowego ale również administratora takiej kamienicy.