

Jan Zabłocki

"Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego", Renata Świrgoń-Skok, Rzeszów 2007 : [recenzja]

Zeszyty Prawnicze 8/1, 397-401

2008

Artykuł został 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

matykę stowarzyszeń, zwłaszcza zaś rozdział I, może moim zdaniem, stanowić jedynie subsydiarne źródło poznania problematyki związanej ze stosowaniem przepisów ustawy Prawo o stowarzyszeniach.

Tomasz Palmirski*

RENATA ŚWIRGOŃ-SKOK, *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów 2007, ss. 196

Romaniści polscy niezbyt często za przedmiot swoich badań wybierają rzymskie prawo rzeczowe. Problemowi nieruchomości i zasadom akcesji w prawie rzymskim nie zostało poświęcone dotąd żadne opracowanie. Niektóre zagadnienia były jedynie marginalnie poruszone w pracach Anny Pikulskiej¹¹ o strukturze agrarnej, mierniczych i sposobach nabywania własności, Klary Kańskiej i Rafała Mańko¹² o przymulisku i oderwisku, Magdaleny Krasoń¹³ o prawie zabudowy na cudzym gruncie, a także Andrzeja Sokali¹⁴, Marka Kuryłowicza¹⁵,

* Uniwersytet Jagielloński

¹¹ A. PIKULSKA-ROBASZKIEWICZ, 'Agrimensores' – zawód mierniczego w starożytnym Rzymie, «Kwartalnik Historii, Nauki i Techniki» 1988 nr 4; TEJŻE, Rzymska struktura agrarna w świetle doktryny 'agrimensores', «AUL» 61 (1994).

¹² K. KAŃSKA, R. MAŃKO, 'Alluvio' i 'mutatio alvei'. Zastosowanie reguł rzymskich w prawie międzynarodowym publicznym, «Studia Iuridica» 42 (2003).

¹³ M. KRASOŃ, Ze studiów nad terminologią źródeł prawa rzymskiego w sprawach opłat za 'superficies', «CPH» 41.1 (1989); TEJŻE, Rzymski rodowód regulacji dotyczących budowy na cudzym gruncie, [w:] *Z dziejów prawa Rzeczypospolitej Polskiej*, Katowice 1991; TEJŻE, Ochrona 'superficies', «Białostockie studia prawnicze» 1 (1992); TEJŻE, *Z badań nad prawami i obowiązkami superficjariusza*, «Białostockie Studia Prawnicze» 2 (1993).

¹⁴ A. SOKALA, Zasada 'superficies solo cedit' w prawie rzymskim, «AUNC» 25 (1987).

¹⁵ M. KURYŁOWICZ, Zasada 'superficies solo cedit' w rozwoju historycznym, [w:]

Elżbiety Żak¹⁶ i Krzysztofa Heliniaka¹⁷ o zasadzie *superficies solo cedit*. Prezentowana praca Renaty Świrgoń-Skok *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego* nie tylko wypełnia istniejącą lukę, ale ukazuje, że konstrukcje prawne wypracowane przez jurystów rzymskich funkcjonują nadal we współczesnych kodeksach cywilnych. Wybór tematu należy zatem uznać za trafny i uzasadniony.

Punktem wyjścia dla rozważań Autorki było przedstawienie tego, co prawnicy rzymscy rozumieli pod pojęciem nieruchomości oraz omówienie zasad akcesji w prawie rzymskim: *accessio cedit principali* i *superficies solo cedit*. Celem badawczym było natomiast „przedstawienie pojęcia nieruchomości w świetle akcesji i jej zasad”, czyli rozstrzygnięcie problemu, komu przysługiwała własność w przypadku połączenia dwóch nieruchomości oraz rzeczy ruchomej z nieruchomością (por. s. 10).

Praca została oparta na bogatym materiale źródłowym prawniczym i literackim.

W rozdziale pierwszym *Określenie nieruchomości w źródłach prawa rzymskiego* (s. 15-31) Renata Świrgoń-Skok przedstawia terminy używane w rzymskim prawie klasycznym na oznaczenie gruntu jako nieruchomości, a mianowicie: *praedium* – nieruchomość, również posiadłość ziemską; *fundus* – posiadłość ziemską obejmująca położone w jej granicach budynki i grunty, place budowlane; *locus* – plac, przestrzeń, część gruntu wyodrębniona z całości, plac, pole, parcela; *ager* – ziemia, grunt o wyodrębnionej własności, charakteryzujący się określoną uprawą; *solum* – ziemia, grunt, nieruchomość, pole; *possessus* – posiadłość, którą określano także terminem *villa*, *fundus* lub *aedes*, a ponadto zwroty *res quae soli continentur (tenentur)* – rzeczy będące (pozostające) w związku z gruntem; *res solo cohaerentes* – rzeczy połączone z gruntem, albo po prostu *res soli*. Natomiast termin *res im-*

Obrót nieruchomościami w rozwoju historycznym, Kraków 1997.

¹⁶ E. ŻAK, *Współczesne przemiany zasady ‘superficies solo cedit’*, [w:] *Polska lat dziewięćdziesiątych. Przemiany państwa i prawa*, Lublin 1997.

¹⁷ K. HELINIAK, *Zasada ‘superficies solo cedit’ w prawie rzymskim i przepisach polskiego kodeksu cywilnego*, «CPH» 51.1-2 (1999).

mobiles na oznaczenie nieruchomości i *res mobiles* na oznaczenie ruchomości pojawił się dopiero w prawie poklasycznym. Zakresy tych pojęć były szersze lub węższe, niekiedy pokrywały się lub krzyżowały i były używane zamiennie.

Rozważania Autorki w rozdziale drugim *Pojęcie i zasady akcesji według prawa rzymskiego* (s. 32-73) prowadzą do wniosku, że termin *accessio* oznaczał nie tylko połączenie dwóch rzeczy, z których jedna będzie główną, a druga uboczną, ale i doliczenie przez nabywcę czasu posiadania (*accessio possessionis*) czy samego posiadania (*accessio temporis*) zbywcy, oraz dodanie osoby (*accessio personae*), która obok wierzyciela mogła odebrać dług od dłużnika (*adstipulator*), albo która zobowiązuje się dodatkowo wobec wierzyciela do zapłaty długu (*adpromissor*), lub jego poręczenia (*fideiussor*), a także dołączenie nowego przedmiotu do zobowiązania, który dłużnik mógł świadczyć alternatywnie zamiast poprzedniego (*accessio rei*).

Juryści rzymscy, zdaniem Autorki, nie sformułowali definicji rzeczy głównej i ubocznej, a w praktyce obowiązywały kryteria społeczno-gospodarcze, a więc rzeczą główną była rzecz ważniejsza, albo ze względu na rynkową wartość, albo z powodu funkcjonalności, czyli ta z rzeczy, która okazała się ważniejsza, dla przedmiotu powstałego w wyniku połączenia.

W prawie rzymskim istniały dwie zasady akcesji: *accessio cedit principali* oraz *superficies solo cedit*, które są przedmiotem szczególnych rozważań Autorki w dwóch kolejnych rozdziałach.

W rozdziale trzecim *Zasada 'accessio cedit principali' w odniesieniu do nieruchomości w prawie rzymskim* (s. 74-122) przedstawiony jest problem własności w przypadku połączenia rzeczy nierównorzędnych.

Źródła prawa rzymskiego o zasadzie *accessio cedit principali* mówią w kontekście połączenia dwóch rzeczy ruchomych oraz dwóch nieruchomości. W tym ostatnim przypadku, w wyniku działania rzek, a mianowicie przymuliska (*alluvio*) i oderwiska (*avulsio*) oraz powstania wyspy na rzece (*insula in flumine nata*). Jeśli grunty posiadały granice nie wytyczone (*agri limitati*), tylko naturalne (*agri arcifinii*), właścicielem przymuliska będzie właściciel gruntu nadbrzeżnego, a właścicielem

oderwiska jego dotychczasowy właściciel, aż do czasu trwałego zrośnięcia się z nowym gruntem, bo wtedy właścicielem staje się ten, do czyjego gruntu oderwisko zostało przyłączone. Opuszczone zaś koryto rzeki (*alveus derelictus*) nie było traktowane jako rzecz niczyja i nie stawało się przedmiotem zawłaszczenia, ale należało do osób, które posiadały grunty przy brzegu, stosownie do ich szerokości. Podobnie wyspa powstała na środku rzeki stawała się współwłasnością mających grunty po obu stronach rzeki, powstała zaś przy jednym brzegu należała do tych właścicieli, którzy mieli przy tym brzegu grunty. Natomiast zalanie gruntów (*inundatio*) nie wprowadzało żadnych zmian w stosunkach własnościowych. Wreszcie wyspa powstała na morzu (*insula in mari nata*) jako *res nullius* podlegała *occupatio*.

W rozdziale czwartym *Akcesja do nieruchomości w świetle zasady 'superficies solo cedit'* (s. 123-156) są przedstawione trzy podstawowe możliwości: wzniesienie budynku (*inedificatio*), zasadzenie (*implantatio*) oraz zasianie (*satio*).

Przy wznoszeniu budynku mogły zaistnieć dwie sytuacje. Właściciel gruntu wznosi budynek z cudzego materiału oraz właściciel materiału wznosi budynek na cudzym gruncie. W obu przypadkach właścicielem budynku staje się właściciel gruntu, gdyż w obu przypadkach mamy do czynienia z przyłączeniem rzeczy ruchomej do nieruchomości. Podobna sytuacja będzie przy zasadzeniu, o ile zasadzone drzewo zapuści korzenie, oraz przy zasianiu, w tym przypadku, jednak zdaniem Autorki, akcesja nastąpi już z momentem zasiania.

Wreszcie w rozdziale piątym *Pojęcie nieruchomości jako rzeczy złożonej według prawa rzymskiego* (s. 157-170) Renata Świrgoń-Skok dochodzi do wniosku, że prawnicy rzymscy ujmowali nieruchomość w kategoriach naturalnego związku, jaki łączył powierzchnię z gruntem. W rezultacie wszystko to, co znajdowało się na powierzchni (*superficies*), czyli budynki, drzewa i rośliny, nie było uznawane za część składowe gruntu (*solum*), a stanowiło jego naturalną, integralną część. Dlatego też nie mogło być przedmiotem odrębnej własności dopóki to połączenie trwało.

W rezultacie przeprowadzonych badań Renata Świrgoń-Skok stwierdza, „że zakres działania reguły *accessio cedit principali* ogra-

niczał się do przypadków połączenia rzeczy ruchomej z ruchomością ... oraz nieruchomości z nieruchomością, tj. przypadków tzw. akcesji rzecznych ... Natomiast zasada *superficies solo cedit* wykraczała poza ramy akcesji rzeczy ruchomej do nieruchomości ... kreowała ona szczególną, niezwykle silną więź prawną między powierzchnią i gruntem, która powodowała nie tylko nabycie własności powierzchni przez właściciela gruntu w drodze akcesji, ale także miała na celu ukazanie naturalnego charakteru, jaki łączył w prawie rzymskim grunt z powierzchnią” (por. s. 174).

Praca została napisana bardzo ładnym i precyzyjnym językiem prawniczym. Stanowi niewątpliwie samodzielny i znaczący wkład do dorobku polskiej romanistyki. Winna zachęcić do dalszego poszukiwania, także w prawie rzeczowym, wspólnych korzeni czy nawet dróg recepcji prawa rzymskiego. Będzie stanowić niewątpliwie ciekawą lekturę nie tylko dla badaczy prawa rzymskiego, ale też historyków czy osób zainteresowanych antykiem.

Jan Zabłocki*

* Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego