

***SUPERFICIES* IN ROMAN LAW (BULGARIAN LANGUAGE)****Prof. Maria Lourdes Martínez de Morentin Llamas, PhD**

University of Zaragoza, Spain

**Abstract:** The present study deals with the income of the cities from public land leases made to individuals and its connection with the constitution of real rights over another's property. Likewise, two decrees of the Senate of Puteoli, recently found, are analyzed, which serve as a basis for the study of surface law, a purely Roman institution that finds little correspondence in other rights, both ancient and modern.

**Keywords:** *ius in re aliena; superficies; solarium; vectigalia.*

## 1. Въведение

Един надпис, открит през 2016 г. в римския град Los Bañales de Uncastillo, северно от административния район на колонията *Caesaraugusta* (Сарагоса), в Hispania Citerior<sup>1</sup>, е основа за разсъжденията, изложени по-долу, относно получаването на финансови приходи от градовете. Надписът гласи следното: „LXXIII“, т.е. числото 73 с латински цифри (б. ред).

На пръв поглед може да помислим, че става дума за разстоянието, което трябвало да дели градските имоти, наречено *ambitus*, включено в XII Таблиците<sup>2</sup>. То е с ширина два фута и половина (74 см) и дължина, равна на дължината на сградата<sup>3</sup>. Тази мярка е близка до описаната в надписа.

Без да отхвърлям идеята на епиграфистите, че става дума за строителен знак, хипотезата, която предлагам, свързва находката с номерация на помещенията на форума, предназначени за отдаване под наем на частни лица, в замяна на което градът да получава определени суми (*vectigalia*). Тази хипотеза ще послужи като повод за изследване на правото на строеж – римската суперфиция (*superficies*). След като поясня какво са *vectigalia* и посоча правните източници, в които те се споменават, ще премина към анализ и преглед на еволюцията на тази правна фигура. Накрая, откриването на двата декурсионски декрета от Поцуоли ще ни позволи да се запознаем с някои детайли, свързани с начина на предоставяне на суперфиция и как е процедирал *ordo decurionum* в тази област.

## 2. Вектигалиите

---

<sup>1</sup> Надписът може да се види на <https://skfb.ly/QW9n>, а във Виртуалния музей на Лос Банялес може да се влезе от <https://sket.com/banalesmuseovirtual> или <http://losbanales.es/indexmuseo.html> Вж. и ANDREU, J. Una nueva inscripción romana con numeral procedente de la Tarraconense (Los Bañales de Uncastillo, Zaragoza) – In: *Epigraphica*, 79, 2017, p. 2.

<sup>2</sup> Tab. VII.1. – In: DOMINGO R., (coord.), *Textos de Derecho romano*, Pamplona, 1998.

<sup>3</sup> Срв. Varr. 1, 1, 5, 22 и Festo, *ambitus*. Tab. VII, 1: Maecianus, *assis distributio*, 46: Един сестерций е два аса и половина ... (това се аргументира със Закона на XII таблици, в който два фута и половина се наричат „сестерциен фут“).

Думата *vectigal* не е еднозначна. В зависимост от контекста тя приема различни значения. Технически се отнася за всички форми на публични постъпления или приходи в римската хазна или в хазните на муниципите или колониите, при условие, че не става дума за *tributum* или *capitatio*, които са преки данъци. Сред тези редовни приходи са и произтичащите от отдаването под наем на публично имущество (експлоатация на мини, риболов, земи, сгради и помещения) или от отдаването под наем на събирането на данъци (мита и освобождаване на роби)<sup>4</sup>.

Необходимостта от разрешение от императора, за да могат губернаторите или декурионите да въведат или изменят *vectigalia* в провинциите, е описана в Дигестите<sup>5</sup> и е потвърдена от няколко императорски конституции<sup>6</sup>. В своята *epistula* до гражданите на Сабора, от 77 г.<sup>7</sup>, в отговор на исканията на града за запазване и създаване на нови *vectigalia*, без да се произнася, Веспасиан препраща към едно предишно решение на губернатора. От друга страна Тит в своята *epistula* до *quattuorviri* и декурионите на Мунигуа<sup>8</sup> решава спор между града и един частен лихвар, на когото е отдадено под наем събирането на *vectigalia*. *Lex Ursonensis*<sup>9</sup> също третира вектигалиите, като предвижда да се използват в полза на общността глобите, платени поради несъбрани данъци от лицата, отговарящи за събирането им. Вектигалиите се споменават и в *lex Malacitana*<sup>10</sup>, като се посочва, че *duumvir iure dicundo* ги отдава под наем от името на жителите на тази муниципия.

Във всички споменати текстове вектигалиите винаги са в множествено число, като се имат предвид приходите в публичната хазна на определена

---

<sup>4</sup> NONNIS, D., RICCI, C. *Vectigalia municipali ed epigrafia: Un caso dall'Hirpina.- Capitolo delle entrate nelle finanze municipali in occidente ed in oriente.* In: *Actes de la X<sup>e</sup> Rencontre franco-italienne sur l'epigraphie du monde romain.* Roma, 1999, p. 56-59.

<sup>5</sup> D.39. 4.10.

<sup>6</sup> C.4.62.1-3.

<sup>7</sup> MARTÍNEZ DE MORENTIN, L. *Bases pecuniarias y económicas del municipio Flavio,* In: *Oppida labentia, Transformaciones, cambios y alteración en las ciudades hispanas entre el siglo II y la tardoantigüedad* (ed. J. Andreu), Navarra, 2017, p. 177-216, esp. 206. Град Сабора (Каньете ла Реал, Малага) изпраща посланици в Рим, за да поиска от император Веспасиан разрешение за строителството на нов град в равнината, при запазване на *vectigalia*, дадени от Август и събиране на нови *vectigalia*.

<sup>8</sup> MARTÍNEZ DE MORENTIN, L. *Ibidem*, p. 201-205.

<sup>9</sup> D'ORS, A. *Lex Ursonensis* 65 In: *Epigrafía Jurídica de la España Romana* (a partir de ahora EJER), Madrid, 1953.

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ DE BERLANGA, M. *Lex Mal.* 63.

латинска муниципия въз основа на даденото ѝ право на собственост, данъците върху определена категория блага или имущество или общата сума, постъпваща в хазната.

Връзката между *vectigalia* (приходите) и *fines* (определената територия на града)<sup>11</sup> е видима в *lex Irnitana*<sup>12</sup>, която посочва, че компетентните лица трябва да обходят общинските терени, които ще бъдат отдадени за ползване от частни лица. Задължителната обиколка на общинските терени, предназначени за концесия, вероятно се отнася както за земеделските, така и за градските имоти. Сред градските попадат части от територията на форума, предназначени да се използват като кръчми, магазини или други подобни, но и за изграждането на нови такива. Във всички случаи земята продължава да е муниципална собственост, а срещу отдаването ѝ за ползване муниципията получава определен приход.

### **3. Приходите, получавани от ползването на публични терени в юстиниановите източници**

Публичните договори достигат голямо развитие в Рим, като най-често това са договори за аренда (*locatio*), чрез които се концедира ползването на публично имущество, събирането на данъци, определени услуги и доставки и изграждането, обновяването и ремонта на публични обекти. Публичните договори са също така механизъм, използван в муниципиите за осъществяване на дейностите и строителните работи, посочени по-горе, поради което терминът *vectigal* може да се използва в този контекст със значението на такса или данък, който арендаторът плаща на муниципията. Макар да не се гледало с добро око на възможността да се строи на публичен терен, взет под аренда, приходите от тази аренда били считани за *vectigalia*:

---

<sup>11</sup> CASTILLO PASACUAL, M.J., edición y traducción de *Opuscula agrimensorum veterum*, In: Glosario. La Rioja, 2011, p. 152.

<sup>12</sup> D'ORS A., D'ORS, X. *Lex Irnitana*, cap. 76, ed. bilingüe, Santiago de Compostela, 1989.

D. 50, 10, 5, 1 (*Ulp. lib. sing., de off. curatoris reipublicae*): *Fines publicos a privatis detineri non oportet. Curabit igitur Praeses provinciae, si qui publici sunt, a privatis separare, et publicos potius redditus augere, si qua loca publica vel aedificia in usus privatorum invenerit, aestimare, utrumne vindicanda in publicum sint, an vectigal iis satius sit imponi; et id, quod utilius esse reipublicae intellexerit, sequi.*

Не е целесъобразно от частни лица да се заемат публични места. Затова управителят на провинцията се грижи, ако има публични места, те да бъдат отделени от частните, и да се увеличават по-скоро публичните приходи, и преценява, ако намери публични места или сгради, ползвани от частни лица, дали да се изискат обратно в името на публичния интерес, или е за предпочитане да им се наложи вектигал; и се грижи да се придържа към онова, което се счита за по-изгодно за държавата.

Терминът *solarium* като приход от отдаването под аренда на публична земя за строеж се появява само в:

D. 43, 8, 2, 17 (*Ulp. lib. 68, Com. ad Edic.*) *Si quis nemine prohibente in publico aedificaverit, non esse eum cogendum tollere, ne ruinis urbs deformetur, et quia prohibitorium est interdictum, non restitutorium; si tamen obstet id aedificium publico usui, utique is, qui operibus publicis procurat, debet id deponere, aut si non obstet, solarium ei imponere; vectigal enim hoc sic appellatur, solarium ex eo, quod pro solo pendatur.*

Ако някой е построил на публично място, без да му е било забранено, не трябва да бъде задължен да събори построеното, за да не се загрози града с руини, и защото интердиктът е забранителен, а не реститутивен; но ако тази сграда пречи за публичното ползване, трябва да бъде съборена от онзи, който се грижи да публичните обекти, а ако не пречи – трябва да наложи вектигал за мястото на строежа; защото това плащане се нарича и *solarium*, защото се плаща за земята (*solum*).

Терминът *pensio* се появява в смисъл на *solarium* в:

D. 6, 1, 74 (*Ulp. lib. 21 ad Edic.*): *is est, qui in alieno solo superficiem ita habet, ut certam pensionem praestet*

...тоест, който на чужда земя има право на строеж, да плаща определена *pensio*).

D. 39, 2, 39, 2 (*Pomp. lib. 21 ad Sab.*): *Damni infecti stipulatio latius patet; et ideo et ei, qui superficiariam insulam habet, utilis est ea stipulatio, si quid in superficie damnum datum fuerit; et nihilominus et soli dominio utilis est, si solo damnum datum fuerit, ut tota superficies tolleretur; fraudabitur enim dominus soli in pensione percipienda*

Стипулацията за опасност от настъпване на вреда отива по-далеч; и затова е полезна тази стипулация и за оногова, който като суперфициар има многоетажна къща (*insula*), ако е нанесена някаква вреда на суперфицията (има се предвид построената сграда), и също така е полезна и за собственика на земята, ако на земята е нанесена някаква вреда, така че да се разруши цялата суперфиция, защото ще бъде ощетен собственикът на земята по отношение на получаваната *pensio*.

По отношение на иска за претендиране на дадена в залог вещ:

D. 13, 7, 17 (*Marcian. lib. sing. ad formulam hypothec.*): *Sane ut Divi Severus et Antonianus rescripserunt, sine deminutione mercedis soli obligabitur*

В действителност, както отговарят с рескрипт божествените императори Север и Антоний, задължава без да се намалява плащането за земята (*merx soli*).

В текста *merces soli* всъщност се отнася заплащането на *solarium*.

Както виждаме в източниците, за да укажат плащането, дължимо от ползвателя на публична или частна земя, юристите възприемат различни наименования: *solarium*, *pensio*, *vectigal*, *merces soli*, като видимо имат предвид *vectigal*. Терминът *solarium* обаче наистина може да се включи сред *vectigalia*, но той се отнася най-вече до прихода от наем за публичен терен, върху който частно лице е построило сграда<sup>13</sup>.

#### 4. Правото на строеж

Съгласно романистичната доктрина, суперфицията е непрехвърляемо и неотчуждимо вещно право да разполагаш напълно и изключително със сграда, построена върху чужд имот<sup>14</sup>. Замислено е като такова в посткласическото право заедно с емфитевзата. Вероятно тези две права са съществували и преди това, както показва един надпис, открит в Monte Citorio, през 1877 (FIRA, III, 110), в който освободенец на име Adrastus, натоварен през 193 г. сл.Хр. да се грижи за паметник на Марк Аврелий, е получил право да има къщичка върху публичен терен срещу заплащане на определена сума. Изглежда тези концесии са били дело на магистратите, управляващи публичните терени, и от там са преминали и в отношенията между частни лица.

По силата на принципа, характерен за римската собственост, който задължително поглъща всичко, което се присъединява към даден предмет или се включва в него<sup>15</sup>, всяка сграда, макар да е построена от трети лица, става

---

<sup>13</sup> SOLAZZI, S. *Usus proprius*, en *Scritti di Diritto romano*, IV, Napoli, 1963, p. 217-221 y *Vectigales aedes*, In: *Scritti di Diritto romano*, V, Napoli, 1972, 173-179. Авторът смята, че терминът *solarium* според класиците не бил най-подходящ за обозначаване на сумата, която частното лице, използващо публичен терен, плаща на държавата. Единственият пасаж, в който *solarium* е използван в този смисъл е фрагментът, включен в D. 43, 8, 2, 17, който може би е интерполиран. По-скоро се отнася за отношения между частни лица.

<sup>14</sup>V. ARANGIO-RUIZ, E. VOLTERRA, P. BONFANTE, J. ARIAS RAMOS- J.A. ARIAS BONET, A. FERNÁNDEZ DE BUJÁN.

<sup>15</sup> Формулирано като *superficies solo cedit*.

собственост на собственика на земята. Този принцип срещаме в един фрагмент от Гай, включен в Дигестите<sup>16</sup>:

*Quum in suo loco aliqua aliena materia aedificii, quia omne, quod inaedificatur, solo cedit (...).*

Когато някой е построил на собствено място с чужди материали, се смята, че е собственик на сградата, защото всичко, което се построи на терена, се отстъпва на него, и се основава не само на гражданското, но на естественото право, както признава самият Гай<sup>17</sup>:

*Superficiarias aedes apellamus, quae in conducto solo positae sunt quarum proprietas et civili et naturali iuri, eius est, cuius et solum*

Ние наричаме суперфициарни сградите, построени върху взета под аренда земя; съгласно цивилното и естественото право те са собственост на собственика на земята.

Ако собственикът на даден имот даде на други лица право да построят сграда върху него, да я ползват и да разполагат с нея, не можело да се счита дори в Юстиниановото право, че макар собствеността на земята да продължава да е на концедента, концесионерът е станал собственик на сградата.

Трудността да се впишат тези ситуации в съществуващите правни фигури е съществувала в класическото право във връзка с концесиите, давани от магистрати на частни лица за строеж на сгради върху публична земя в замяна на определен данък. В Рим и други градове това се правело най-вече за малки обекти, наричани *tabernae* по улиците или площадите<sup>18</sup>. За заемането и на най-малката градска площ трябвало разрешение от *ordo decurionum*, както е видно от епистоларната кореспонденция между Плиний и император Траян (Plin., *Ep.* 10,

---

<sup>16</sup> D. 41, 1, 7, 10 (Gayo *lib. 2. Rerum Quotid. sive aureor., lib. 2*).

<sup>17</sup> D. 43, 18, 2 (Gayo *Com. ad edict. prov. lib. 25*).

<sup>18</sup> VOLTERRA, E. *Instituciones de Derecho privado romano*. Madrid, 1986, p. 437 (trad. de J. DAZA, от оригиналното издание *Istituzioni di Diritto Privato Romano*, Roma, 1986).



8, 2). Земята продължавала да е публична, и публична била също така сградата, построена върху нея от частното лице, което обаче заплащало нейния ремонт при необходимост и можело да я събори. Градът се разраствал или разкрасявал от това строителство, без да прави разходи. Спорело се обаче относно правото, дадено на частното лице да разполага с *taberna*, да прехвърля и да отстъпва това право между живи или по повод на смърт.

Когато концесионер била определена муниципия и, следователно, терените били муниципални, не можело да се прибегне към договор за покупко-продажба, тъй като муниципалните терени били също така провинциална собственост и принадлежали на Рим, поради което ползването им се извършвало чрез аренди<sup>19</sup>. В действителност въпреки контактите с публичното право, юристите свързали тясно *superficie* с отдаването под наем, както е видно от споменатия по-горе фрагмент от Гай (D. 43, 18, 2), както и от следния фрагмент от Паул (D. 39, 2, 18, 4):

*Ei, qui in conducto solo superficiem imposuit, dominus soli, quod vitio soli damnum futurum sit, cavere non debet, nec soli domino superficiarius, quia invicem ex conducto et locato habent actiones, in quas tamen actiones ultra culpam nihuil venit; plus autem in stipulationem venit damni infecti, quod quidem vitium eius esse dicitur*

На който е построил сграда върху взета под аренда земя собственикът на земята не трябва да дава гаранция, че няма да настъпи повреда поради дефект на почвата, нито суперфициарят трябва да дава гаранция на собственика на земята, защото те двамата имат реципрочно икове от *conductio* и *locatio*, в които икове не се включва обаче друго освен вина; но в стипулацията за опасност от настъпване на вреда в действителност се включва повече онова, за което се казва, че е порок на вещта.

---

<sup>19</sup> Забраната на продажбата на обществени терени на колонията от магистрата и забраната в общинските закони да се отдава под наем за повече от три години се явява в гл. 82 *lex Urs.* (D'ORS, A., *EJER*, cit.).

И това се приема, въпреки че различни елементи на концесията не могли да се впишат в схемите на такива договори, в частност правото на концесионера да запази ползването и разполагането със сградата независимо от собственика на земята (а следователно и в случай на отдаване и прехвърляне на неговата собственост), както и правото да се прехвърля или преотстъпва на други лица ползването и разполагането със самата сграда.

За да се постигне на практика резултатът, желан от субектите, участващи в това отношение, трябвало да възникнат други правни връзки със задължителен характер, защитени от облигационни искове. Така при спор с трети лица суперфициарят трябвало да поиска да му бъдат отстъпени исковете на собственика (в случай на покупко-продажба) или на предишния суперфициар (в случай на аренда)<sup>20</sup>.

Постепенно, като се удължава срокът на ползване и разпореждане със сградата от концесионера и неговите наследници, се замисля едно пряко отношение на концесионера върху вещта, което може да се противопостави на трети лица. Преторът предоставя на суперфициаря специален интердикт *de superficibus* (подобен на интердикта за задържане *uti possidetis*), за да защити упражняването на правото му от възможни нарушения или отнемане от трети лица (D. 43, 18. 1 pr.).

От този момент нататък защитата на суперфициаря се развива бързо. След споменатия интердикт *de superficibus* му се предоставя интердиктът *unde vi*, вещният иск - *utilis petitio rei*, сервитутният иск - *actio utilis confessoria*), негаторният иск - *actio negatoria*<sup>21</sup>.

При Юстиниан защитата отива още по-далеч. Ползването и разпореждането със сградата от страна на суперфициаря не са конфигурирани вече като зависещи от едно задължително отношение със собственика на земята, а като вещно право върху сградата, поради което на суперфициаря се предоставя *actio in rem* срещу всеки нарушител на неговото право, включително и собственика на земята. Като се има предвид, че съгласно римския принцип *superficies solo cedit* сградата била

---

<sup>20</sup> VOLTERRA, E. Istituzioni, cit., p. 437-438.

<sup>21</sup> Вж, ARANGIO-RUIZ, V. Istituzioni di Diritto romano, trad. 10<sup>a</sup> ed., Depalma, Buenos Aires, 1986, p. 287-290.

собственост на собственика на земята, върху която е построена, правото на суперфициаря не можело повече да се квалифицира като вещно право *in re aliena*.

## 5. Два декурионски декрета от Путеоли

След като се поставя въпросът за спорното правно естество на тази фигура възникват два въпроса: кой е учредявал правото на строеж, чието ползване водело до плащане на данък, наречен *solarium* в градовете, и на кого се е давало това право? *Lex Malacitana* в § 63 предлага отговор, като определя, че *dunvir* отговаря за тази задача от името на гражданите на муниципията, което показва, че това предоставяне е ставало по предложение на *ordo decurionum*.

Два епиграфски документа, почти от една и съща епоха, отнасящи се до една и съща сфера – монументализацията при урбанистичното реструктуриране в Нероновата (а по-късно Флавиева) колония Путеоли<sup>22</sup>, ни дават информация по поставените въпроси. И двата декрета потвърждават, че за да се строи на публична земя е било необходимо предварително разрешение от сената.

1. Първият от тях е декрет<sup>23</sup>, с който се предоставя право на августалите<sup>24</sup> от града да построят сграда на едно място, считано за публично – между амфитеатъра и публичния път. Гласи следното:

1 *Idibus Iunis*

*in basilica Augusti Anniana.*

*Scribundo adfuerunt L. Oppius Rufinus,*

<sup>22</sup> Разположена на горната тераса на града, между големия амфитеатър и форума, подобно на находката в Лос Банялес – основа на това изследване. Поцуоли е италианска община, на територията на в Неапол, регион Кампания.

<sup>23</sup> CAMODECA, G. Un nuovo decreto decurionale puteolano con concessione di *superficies* agli augustali e le entrate cittadine da *solarium*. *IL capitolo delle entrate nelle finanze municipali in occidente ed in oriente*, Actes de la X<sup>e</sup> Rencontre franco-italienne sur l'Épigraphie du monde romain, Rome (27-29 mai, 1996), Rome, 1999, p. 1-23. Авторът съобщава за него на тази среща, но не знам дали понастоящем декретът вече е включен в *CIL*. Сложила съм номерацията, за да улесня анализа му.

<sup>24</sup> Августалите са лица, принадлежащи към колегиите, посветени на култа към Август. Тези колегии имали публичен характер.

*M. Laelius Placidus, T. Apusulenus*

5 *Lupercus.*

*Quod L. Annius Modestus, Q. Tadius Rivus*

*Ilviri verba fecerunt de loco dando Augustalibus,  
quid de ea re fieri placeret, de ea re ita censuerunt;*

*placere huic ordini petentibus Augustalibus*

10 *locum inter ampitheatrum et stratam*

*viam publicam novo aedificio exstructum,  
quem publici iuris esse conveniebat, splendi  
dissimo corpori concedi ea condicione*

*ne ab eo transferatur dominium, quando*

15 *res publica suum credat esse quod ab tam  
multis possidetur. Censuerunt.*

Decuriones adfuerunt CXIII

След като им била предоставена публична земя, августалите направили надпис с декурионския декрет върху една колона, която поставили на земята като финал между амфитеатъра и публичния път, за да определят границите на предоставената им площ. Не знаем в коя година е издаден декретът, тъй като липсват имената на консулите, но благодарение на данните, предоставени от друг декурионски декрет, в който е изписано същото *L. Annius Modestus*, може да заключим, че най-вероятно става дума за 110 или 139 г. сл. Хр.<sup>25</sup>.

*Relatio*, тоест предметът на декрета, започва от шести ред. Става дума за концесия на публична земя на августалите, които са я поискали (*petentibus Augustalibus*). Върху това публично място августалите били построили нова сграда (ред. 11, *locum ...novo aedificio exstructum*). Тази колегия се радвала на високо обществено и финансово положение в града (ред 12, *splendidissimum corpus*).

Концесията е дадена при условие да не се прехвърля собствеността, както може да се заключи от ред 14 (*ne ab eo transferatur dominium*), като се има предвид правото, признато на концесионера, да продаде собствения си правен статус по

<sup>25</sup> CAMODECA, G. Ibidem, p. 3.

отношение на суперфициарната сграда. За такова право на продажба свидетелства и един пасаж от Улпиан (D. 18, 1, 32)<sup>26</sup>, и то е приложимо за всички видове суперфициарни концесии, а не само за цитираните за строителство на кантори на банкерите (*tabernae argentariae*), и става дума за прехвърляне на едно вече придобито право, а не за първоначално учредяване. Терминът *dominium*, който е използван тук, е неточен и вероятно е употребен по неспециализиран начин, както Плиний (*Ep.* 7, 18) назовава *dominus* концесионера на *ager vectigalis* на колонията Комо, като използва думата по същия начин. Знаем, че за юриспруденцията от онази епоха *dominium* на сградата, построена върху публична земя от августалите, е принадлежала на *dominus soli*, тоест на *res publica Puteolanorum*, както е видно от споменатите източници (D. 41, 1, 7, 10; D. 43, 18, 2); само във фрагмента D. 6, 2, 12, 3, който е почти сигурно, че е интерполиран според *Camodeca*<sup>27</sup>, *superficiarius* е посочен като *dominus* на суперфициарната *insula*. Обаче ако на равнище изготвяне на правни текстове принципът „*superficies solo cedit*“ е бил безспорен, то на практика понякога правото на концесионера на публична земя имало наглед сходни характеристики и правомощия с тези на породените от едно вещно право на собственост. Какъв е обхватът на *usus*, който разглеждаме, ако в него може да се разграничи едно вещно право, е въпрос, който не бил решен от римските юристи<sup>28</sup>.

Подобен език виждаме в суперфициарната концесия от 193 г. на Adrastus, освободенец на император Септимий (CIL VI 15856 b = FIRA III, 110). Там се говори за *aedificium suum* като се има предвид сградата, построена от него, за

---

<sup>26</sup> Ulp. lib. 44 ad Sab.: *Qui tabernas argentarias, vel ceteras, quae in solo publico sunt, vendit, non solum, sed ius vendit, quum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos pertinet.* Camodeca посочва, че ако *vel ceteras* е плод на интерполация, това няма голямо значение в случая, защото очевидно принципът се е прилагал за всички видове подобни концесии, а не само за *tabernae argentariae* (CAMODECA, G., op. cit., p. 9). SOLAZZI, S. *Usus proprius*, en *Scritti* 4, cit., p. 216 ss.; във *Vectigales aedes*, *Scritti* 5, cit., p. 73 ss., авторът смята, че терминът *solarium* е приложим само за отношенията между частни лица, терминът *vectigal* е бил използван за строителството, извършвано от частни лица върху обществена земя. Също така ARANGIO-RUIZ, V., FIRA, III (*Negotia*), p. 357 nt. 1. За приложимостта му не само за отношенията между частни лица, но и за концесиите на обществени площи. Vid ORESTANO, R., <<*solarium*>>, In: NNDI, 17, 1970, p. 829 цитираната там библиография.

<sup>27</sup> CAMODECA, G., cit., p. 10.

<sup>28</sup> ARANGIO-RUIZ, V. *Istituzioni*, cit., p. 287.

негова сметка, върху публична земя (*a solo iuris sui pecunia sua, praestaturus solarium sicut caeteri*).

2. За да разберем концесията, дадена на августалите от града, трябва да споменем друг декрет от ПUTEОЛИ (CIL X 1783 = FIRA III, 111), издаден малко по-късно, но със сходно съдържание на разгледания по-горе. *Atimetus* – освободенец на декуриона *M. Laelius Placidus*, бил построил сграда върху публична земя, на място, намиращо се на пътя между форума и града. Освободенецът иска опрощаване на *solarium* – годишния данък, който трябвало да плаща, и в замяна предлага да прехвърли на колонията наследствените си права върху сградата, като се отказва от правото да я предаде по наследство.

*Atimetus*, (това е името на освободенеца), описва правото си на строеж с термина *usus et fructus potestasque*:

*III Nonas Septembres in curia templi basilicae Augusti Annianae. Scribundo adfuerunt Q. Granius Atticus, M. Stlaccius Albinus, A. Clodius Maximus, M. Amullius Lupus, M. Fabius Firmus.*

*Quod T. Aufidius Thrasea Ti. Claudius Quartinus Ilviri verba fecerunt de desiderio Laeli Atimeti optimi civis, quid de ea re fieri placeret, de ea re ita censuerunt:*

*Cum M. Laelius Atrimetus vir probissimus et singulis et universis karus petierit in ordine nostro uti solarium aedifici quod extruit in transitorio remitteretur sibi ea condicione, ut ad diem vitae eius usus et fructus potestasque aedifici sui ad se pertineret, postea autem rei publicae nostrae esset, placere huic ordini tam gratam voluntatem optimi civis admitti remittique ei solarium, cum plus ex pietate promissi eius res publica nostra postea consecutura sit.*

*In curia fuerunt numero LXXXII.*

Camodeca<sup>29</sup> смята, че освободенецът вече е имал право на строеж за сградата и е бил започнал да плаща *solarium*, както е видно от искането: *uti solarium aedificii ... remitteretur sibi*.

<sup>29</sup> CAMODECA, G., cit., p. 10.

Отношението между сградата, построена от *Atimetus*, и земята на колонията ПUTEОЛИ първоначално е имало съдържанието и характеристиките на суперфиция, и впоследствие се е трансформирало в един вид плодopolзване след опрощаването на *solarium* и ограничението във времето до края на живота му. Докато в този декрет се поставя като условие за опрощаването на *solarium* отказът на концесионера от наследственото прехвърляне на правото за строеж, в предишния пример *ordo decurionum* поставя като условие за даването на разрешение за строеж августалите да се откажат от правото си на отчуждаване, което предполага и забрана да се променя общественото ползване на сградата. Предпазливостта на *ordo decurionum* е оправдана, тъй като концесията е дадена на *corpus* на августалите безсрочно по дефиниция, поради което тя на практика е вечна<sup>30</sup>.

Не знаем дали августалите са били освободени от плащането на *solarium* за построяването на сградата. Ако е било така, вероятно е било определено с друг декрет. Във всеки случай става дума за *aedificium*, а не за *templum* или друга свещена сграда, която би била освободена със сигурност от плащането<sup>31</sup>.

Възможността августалите от ПUTEОЛИ в бъдеще да упражнят правото си да продадат<sup>32</sup> суперфицията върху сградата трябва да е била значителна. Тъй като правото се състояло в *uti-frui* на сградата, суперфициарят вероятно е имал един вид аномално притежание, дефинирано в съвременната догматика като *quasi corporis possessio*<sup>33</sup>. Гаранциите в отношенията между субекти като една колония

---

<sup>30</sup> Относно *collegia*, CRACCO RUGGINIU, L. Stato e associazioni professionali nell'età imperiale romana, en *Akten VI. Intern. Kongr. Gr. Lat. Epigraphik*, München, 1972, Monaco di B., 1973, p. 271 ss.; DE ROBERTIS, F.M. La capacità giuridica dei collegi romani e la sua progressiva contrazione, in *Sodalitas. Scritti A. Guarino*, 3, Napoli, 1984, p. 1259 ss.; CRESCENZI, V., *Minima de collegis (corporibusque)*, 2017.

<sup>31</sup> Plin. *Ep.* 10, 8, 2, се отнася за искането на декурионите на *municipium Tifernum Tiberinum* на концесия на обществен терен за построяване на храм, в който да бъдат поставени статуите на обожествените императори. Тъй като става дума за свещена сграда, за концесията на обществения терен със сигурност не е бил дължим *solarium*.

<sup>32</sup> Относно продажбата на суперфицията - véase PASTORI, F. La superficie nel diritto romano. Milano, 1962, p. 48 ss. От друга страна знаем, че *collegia*, чрез своите представители (*curatores, magistri*, и др. подобни) можели да продават, купуват, получават дарения и пр.; BISCARDI, A. Rappresentanza sostanziale e processuale del collegia in diritto romano, *Iura*, 31, 1980, 11 s. Понастоящем непубликуван надпис от 148 г., cit. от SAMODECA, G., cit., p. 9, съдържа различни *stipulationes dei curatores* на колегията и поемането на задължения от августалите.

<sup>33</sup> Вж. *quasi corporis possessio*, PASTORI, F., cit., p. 242 ss. Едва посткласическите юристи започват да говорят за *possessio* на *superficies*; BONFANTE, P. Istituzioni di diritto romano, 10<sup>a</sup> ed., Milano, 1987, p. 288-300.

и една колегия никога не са били прекомерни по мнение на декурионите от ПUTEОЛИ. Затова са изрично подчертани в декрет по траен начин, тоест върху камък, собствеността на *res publica* върху *locus* и върху сградата, построена от августалите, както и за кого е предназначено ползването и разполагането със сградата, а именно настоящите и бъдещите членове на колегията на августалите в израза *quod ab tam multis possidetur*.

Романистичната доктрина отдавна изучава въпроса за правомощията на *collegia*<sup>34</sup> да притежават и да ползват земи и недвижимости<sup>35</sup>. Ако римските юристи са спорили относно дееспособността на *municipes* да притежават и да ползват *per se* (D. 41, 2, 1, 22, Paul.; D. 41, 2, 1, 2 Ulp.), аналогичен е проблемът по отношение на *collegia* (D. 10, 4, 7, 3 Ulp.).

Разрешението на *ordo decurionum* да се строи върху публична земя, както и съответното плащане на *solarium*<sup>36</sup>, били изисквани винаги, както сочат Юлиан (D. 43, 8, 7) и Улпиан (D. 43, 8, 2, 17), като в противен случай сградите можело да бъдат разрушени, както и ако пречат на общественото ползване. Но същите автори уточняват, че построеното върху публична земя не трябвало винаги да се събаря, за да не се загрозява града с руини. Още през 184 г. пр.Хр. цензорите Катон и Флако накарали за тридесет дни да бъдат разрушени сградите, построени от частни лица върху публична земя, а през 383 г. сл.Хр. императорите Грациан, Валентиниан и Теодосий наредили да бъдат разрушени всички сгради, построени на публични места в ущърб на удобството и красотата на града.

При кадастралните документи, с които се разполагало по онова време, не винаги е била ясно разграничението между публичната и частната собственост, което давало основания за много спорове, до степен, че Август, предприемайки

---

<sup>34</sup> Нямамо е съществена разлика между *collegium* и *corpus*. По времето, за което се отнася декретът, вече се използвал терминът *corpus* (*splendidissimum corpus*), като употребата му е по-честа след III в.; вж. J. P. WALTZING, *Étude historique sur les corporations professionnelles chez les Romains*, Lovanio, 1895-1900, 1, p. 340 s.; 2. p. 139 s.; DE ROBERTIS, F.M. *Storia delle corporazioni e del regime associativo nel mondo romano*, 1, Bari, 1973, 14 s., con bibliog.; CRACCO RUGGINI, L. *Collegium e corpus: la politica economica nella legislazione e nella prassi*, in *Istituzioni giuridiche e realtà politiche nel tardo impero (III-V sec. dC)*, Milano, 1976, p. 63 ss.

<sup>35</sup> CRACCO RUGGINI, L. *Collegium e corpus*, cit., p. 59 ss; Stato e associazioni professionali nell'età imperiale romana, cit., p. 271 ss.; DE ROBERTIS, F.M., *ibidem*.

<sup>36</sup> D. 43, 8, 2, 17, final: *Vectigal enim hoc sic appellatur, solarium ex eo, quod pro solo pendatur*.



дейности по урбанистичното преустройство, постановява, че в случай на съмнение (Suet., Aug. 32) да се приема решение в полза на частните лица. От друга страна, като споменава Лабеон (D. 43, 8, 2, 15), Улпиан изрично прави разлика между онзи, който строи на публична земя с предварително получено разрешение, и онзи, който строи без разрешение, незаконосъобразно.

Декурионите трябвало да отдават специално внимание на икономическите интереси на *res publica*, когато решавали да дадат на концесия муниципална земя. В Декрета от Путеоли (CIL X 1783) като оправдание за опрощаването на *solarium* в полза на Атимет се вземат предвид напредналата възраст на молителя и ползата, която предполага възможността да се разполага свободно със сградата след смъртта му и тя да се отдава под наем, срещу което да се получава съответния *canon*; или да се даде друго предназначение на построената сграда, предвид обстоятелството, че Атимет се отказва изрично от наследственото прехвърляне на правото си на суперфиция от любов към родината (*ex pietate*).

Тежката икономическа и финансова криза на градовете през втората половина на III век и административната реформа, извършена от Константин и неговите приемници допринасят за промяна в управлението на имуществото на града, като се започне от самото опазване на обществените сгради. Порутените паметници и обществени сгради вече не се реставрират и дори се използват като източник на строителни материали или пък се преустройват в частни жилища. През краткия период на своето управление Юлиан се опитва да обърне този деградационен процес. Той издава три конституции за строителните парцели и незаконното заемане на градски терени. Очевидно това става в момент на колапс на системата, защото те се оказват безполезни.

## 6. Заключение

Във връзка с надписа, предизвикал това изследване, без да отхвърлям други хипотези, смятам, че е възможно да става дума за номерация, свързана с местата, на които ще се строят постоянни търговски сгради и, следователно, на

местата, където ще строят частни лица, ползващи се от *ius superficies*. В този смисъл съществуват множество надписи, събрани от Arangio-Ruiz във FIRA III (*Negotia*) № 111 и 112. Също така може да става дума за обозначение на парцели за отдаване под аренда (№109) или за района, където да се изгради определен обществен обект (№152): *Opera publica in via Caecilia locantur*, (№153): *Lex parieti faciundo puteolana*.

Както посочват авторите, процесът на превръщане на задължението, чийто предмет е дадена *superficies*, във вещно право със същото име, започва след сложни адаптации на исковете, произтичащи от възникващите с времето договорни отношения, и след издаването на интердикта *de superficibus*; вероятно в резултат от работата на посткласическите юристи, които имитират решенията на класическите юристи, които допускат това при концесията на публична земя за строеж на магазини. Обаче този, който го прогласява като ново вещно право, е Юстиниан. За този процес на преобразуване допринася най-вече отхвърлянето от юстиниановите компилатори на съществуващото противоречие между договора като източник на облигационни задължения, и учредителния акт на вещните права, както и влиянието на елинистичното право върху компилацията. То не познава принципа *superficies solo cedit* и не вижда пречка да се разделя недвижимата собственост на хоризонтален принцип. Затова ако не се стига до отказ от стария принцип и суперфицията се класифицира като *iura in re aliena*, то се дължи най-вече на един своеобразен компромис между старото и новото, между римското и източното, характерен за Юстиниановото право.

## МЕСТНИТЕ ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ КОМИСИИ В КЪСНОИМПЕРСКИТЕ И ПРАВИЗАНТИЙСКИТЕ ГРАДОВЕ\* (НА БЪЛГАРСКИ ЕЗИК)

Проф. д-р Росалия Родригес Лопес

Университет в Алмерия, Испания

**Резюме:** Императори като Майоран, Юстиниан и други съзнават, че градоустройствените интереси пораждат алчност у много владетели поради финансовите изгоди или предвидимите политически ползи, които носят. Противозаконните практики на частните лица обхващат и различните нива на управлението. Корупцията, купуването на длъжности и т.н. се разпростират ендемично във всички области. Затова по законодателен ред се налага политика на „чисти ръце“, за да се оздрави публичната администрация и тя да стане съпричастна към борбата срещу измамите. По тази линия се създава и Комисия по градоустройство, която да проверява състоянието на строящите се обекти.

**Ключови думи:** *Potentiores; defensor civitatis;* спекулации в градоустройството; *spolia; renovatio imperii.*

---

\* Статията със заглавие „LAS COMISIONES LOCALES DE URBANISMO EN LAS CIUDADES TARDOIMPERIALES Y PROTOBIZANTINAS“ е публикувана в: Mateos Cruz, P., Morán Sánchez, C.J. Exemplum et Spolia. La reutilización arquitectónica en la transformación del paisaje urbano de las ciudades históricas. Mérida, 2020, p. 285-293 и е предоставена за превод и издаване на български език с изричното съгласие на автора и издателя.