

за остваривања одређених права итд. — Решавање свих ових питања није тешко кад се заузме став по основним проблемима.

VIII

Покушали смо да изнесемо важнија и интересантнија питања која су се у пракси поставила у области обавезног осигурања поштиљака на железницама. Расматрање тих питања довело нас је до закључка да наш садашњи систем овог осигурања, иако настао у периоду административног управљања нашом привредом, по својој концепцији одговара и потребама наше привреде данас и нашем правном поретку уопште. Тај систем обавезног осигурања робе има, мислимо, све услове да буде проширен и на друге гране транспорта, у првом реду копненог (у поморском транспорту долази у обзир само унутрашњи превоз), где су га нека возарска предузећа већ и сама увела. Могућност његовог проширења, и на остала државна (сада друштвена) саобраћајна средства већ је предвиђена и самим прописима којима је оно спроведено у железничком транспорту. У техници и организацији садашњег система намећу се извесне реформе и допуне, посебно детаљније регулисање извесних питања од стране законодавца, да би се потпуније задовољиле потребе обезбеђења робе од губитака и оштећења у нашем транспорту. — Иначе, уопште узев, обавезно осигурање поштиљака на железницама претставља једну лепу тековину нашег новог, социјалистичког права.

Др Владимир Капор

SUPERFICIES SOLO CEDIT

Познати римски правни принцип „*superficies solo cedit*” (1), реципиран у многим буржоаским грађанским законцима (2), извирао је, теоретски посматрано, из две основне поставке римског права. Његов посредан извор било је римско схватање својине као апсолутног права, по коме је сопственик имао овлашћења на неограничени *usus*, *fructus* и *abusus* својих ствари (3), односно, негативно одре-

(1) Алузију на постојање тога правила налазимо у делима Сенеке, али је оно првипут јасно формулисано у Гајевим Институцијама (2,73).

(2) И поред постојања различитих схватања о суштини права својине у случајевима аквизије, при чему се, углавном, искристалисало германско схватање дистинктивне својине, средњовековно схватање подељене својине и схватање римског права о могућности стварних права над туђим стварима, правило „*superficies solo cedit*” заступљено је у Code civil (чл. 552), Немачком BGB (чл. 946), Шварцајском грађанском законнику (чл. 667), аустријском BGB (чл. 417—419), Српском грађанском законнику (чл. 277—279) и др.

(3) Слобода употребе, коришћења и располагања својим стварима у римском праву је ишла тако далеко да је као правно правило важило: *nemo damnus facit nisi qui id fecit, quod facere ius non habet* (D 50, 17, 151). Тек је у средњовековној доктрини из разбацаних и непрецизних римских фрагмената (D. 39, 3, 1, 12; 39, 2, 5; 39, 2, 9 seq.) створен почетак науке о шикани.

ђено, његов посредан извор било је схватање својине као ексклузивног права, по коме је сопственик имао овлашћења да свако треће лице искључи из употребе, коришћења и располагања својим стварима (4). Непосредан извор тог принципа налазио се у факту што је земљишна својина у римском праву — због пресудне економске важности земљишта у робовласничким друштвима, па и у робовласничком Риму — имала примарни значај.

Нема сумње, обе наведене поставке — апсолутност и ексклузивност својине, с једне стране, и примарност земљишне својине, с друге стране — у римском праву врло су значајне и истакнуте. О томе говори, у првом реду, Јустинијанова кодификација, али о томе говори и сачувани материјал из дела класичних римских правника.

Притом, познато је, ни Јустинијанова кодификација, ни дела класичних правника не дају општу дефиницију својине, али се посредно из њихових појединих закључака и појединих наглашених овлашћења која су осигурана сопственицима може доћи до закључка о, више или мање, апсолутним или ексклузивним елементима својинских овлашћења уопште и до закључка о примату земљишних сопственика. За илустрацију примата римске земљишне својине није потребно да се овде детаљније задржавамо на старим установама римског права о начинима прибављања својине, који су само за земљишта и њихове пертиненције (*res mancipi*) били нарочито свечани (5) а није потребно insistирати ни на чињеници да је већ у закону XII таблица време одређено за „*usucapio*” земљишних поседа било двоструко толико, колико се захтевало за одржај осталих ствари (6). Та пракса повлашћивања земљишне својине продужена је и у каснијем законодавству, па је довела чак до *praescriptio longissimi temporis* (7), по којој је време за одржај земљишних удела одређено на четрдесет година. Све те повластице земљишних сопственика није потребно нарочито истицати, јер је примат римске земљишне својине над осталим предметима својине најрељефније истакнут у стварању правног принципа „*superficies solo cedit*” — као принципа по коме ексклузивна апсолутна права земљишних сопственика преовлађују у свим случајевима колизије, односно сукоба права својине у вези са земљиштима. О том принципу Гај је, на пример, писао: „*Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intelligitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit*” (8). Одмах после тога он је додао: „*Ex di-*

(4) Виндикационе, негативне и остале стварне тужбе, затим интердикти и многа друга правна средства имала су за циљ да сопственицима омогуће мирно искоришћавање својих ствари и искључе сва остала лица од пресијања у њихова права

(5) Уп. *Ulpianus Regulae* 19, 1; *Gaius* 1, 120; 2, 14a.

(6) Закон XII таблица 6, 3: *usus auctoritas fundi biennium est, — ceterum rerum omnium — annuus est usus.*

(7) С 7, 39, 2.

(8) D 41, 1, 7, 10.

verso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium cuius et solum est, et si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intelligitur" (9). Гајево мишљење, изнесено у наведеним фрагментима, у потпуности је заступљено и код Улпијана: „Qui tabernas argentarias vel ceteras, quae in solo publico sunt, vendit, non solum, sed ius vendit, cum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos pertinet" (10). Али, класично место за одређивање домашаја и правних последица принципа „superficies solo cedit" налази се у Гајевим Институцијама: „Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit. Multoque magis id accidit et in planta, quam quis in solo nostro posuerit, si modo radicibus terram complexa fuerit. Idem contingit et in frumento, quod in solo nostro ab aliquo satum fuerit" (11).

Као што је очевидно, на основу принципа „superficies solo cedit", сопственику земљишта припадало је све оно што је неко на његовом земљишту саградио или засадио или посејао, сопственику је припадала свака инплантација или инефикација, а по даљим консеквенцама и свака корист коју је неко, против воље сопственика, имао од једног таквог земљишта. Притом није требало водити рачуна о релативној вредности ствари. Спор је увек решаван строго принципијелно: сопственик земљишта је увек имао предност. Само у извесној мери, у односу на сопственика земљишта, био је заштићен *conductor* и *possessor bonae fidei* (12).

Таква овлашћења сопственика земљишта била су израз потпуно развијене приватне својине над земљиштима до које је, како је познато, у Риму дошло по *lex agraria* из 111 године пре наше ере. Циљ таквог регулисања земљишне сопствености, а по томе и правила „superficies solo cedit", био је да заштити и задржи земљишну својину у рукама поседника латифундија који су истовремено претстављали и владајући слој Рима.

Међутим, у условима релативног недостатка робовске радне снаге примена тога принципа могла је у практичном животу Рима изазвати врло незгодне последице. У првом реду, примена тога принципа могла је у извесној мери имобилисати и кочити пољопривредни развој, а могла је деловати и на застој у изградњи градова — под претпоставком да сами сопственици земљишта не могу или неће, да га рационално искористе. Кад су се са прелазом на принципат и у пракси почеле све чешће јављати незгодне последице примене тога принципа римско право је, повињавајући се економским потребама, а задржавајући се на позицијама владајуће класе — великих земљопоседника — проналазило и правно уобличавало

(9) D 41, 1, 7, 12.

(10) D 18, 1, 32.

(11) Gaius 2, 73—75.

(12) Gaius 2, 76; D 41, 1, 7, 12.

извесне начине суспендовања дејства тога принципа, иако се никад није поставило принципијелно питање његовог аброгирања.

У периоду принципата, познато је да су нужне и неотклоњиве привредне потребе да се искористи туђе земљиште у циљу пољопривредне производње или у циљу грађевинске делатности, решаване специјалним уговорним односима између закупаца и сопственика земљишта. У циљу пољопривредне обраде извесних земљишта требало је закључити уговор о *ius perpetuum* (ако је земљиште припадало држави, такав уговор је добијао назив *ius in agro vectigali*, а ако је земљиште потицало из приватног фонда, уговор је добијао општи назив — *ius perpetuum* или касније, у одређеним случајевима, емфитеуза), а ако се радило о градским земљиштима, између сопственика и закупца требало је закључити уговор који се звао „*superficies*“. У тим уговорима радило се о трајном и наследном закупљивању земљишта. На темељу таквог уговора закупца је добијао право да, уз услов плаћања извесне дажбине, назване *vectigal*, *canon*, *solarium* или *pensio*, ужива закупно добро на тај начин што је овлашћен да га пољопривредно искоришћава или да на њему подигне зграду, коју ће моћи да трајно употребљава и поред тога што није њен сопственик. Ти уговори били су заштићени најпре лично, а касније посесорним интердиктима и на крају стварним тужбама *in factum*.

Ius perpetuum над пољопривредним добрима и *superficies* над земљиштима намењеним за изградњу зграда омогућили су да се робовласници, у периоду кад је проблем радне снаге робова постајао све критичнији, боре против привредне кризе и задрже економске позиције и надаље у својим рукама. И једна и друга установа имале су за циљ да сопственицима земљишта осигурају сталан приход са њихових имања која они не би били у стању да обраде и користе и која би за њих, у периоду кад више није било довољно робовске радне снаге а да није било таквог правног регулисања, била потпуно бескорисна. Разумљиво је, зато, зашто су установе *ius perpetuum* и *superficies* настале у периоду почетка опадања робовласничког Рима, а јасан је и њихов домацај — биле су правна реализација тражења излаза из кризе која је претила робовласничком систему. Уствари, обе ове установе истовремено су добрим својим делом биле и увод у стварање феудалних земљишних односа у условима робовласничке привреде и робовласничке државе и права.

И *ius perpetuum* и *superficies*, заснивали су се на општем принципу „*superficies solo cedit*“, а формирали су се као правни послови у почетку избијања кризе робовласничког привредног система. Питање је зато да ли је и принцип „*superficies solo cedit*“ био сталан принцип римског права. Није ли и он био историски условљен, као што су историски били условљени његови деривати.

У одговору на то питање, мислимо, период класичног римског права не задаје никаквих тешкоћа. Чињеница је да је у времену класичног римског права принцип „*superficies solo cedit*” био опште признат и опште примењен. Доказе за то не пружају само директне вести Гаја, Улпијана и Јустинијанове кодификације, које смо већ навели (13), већ као индиректан доказ, мислимо, служи и сам постанак установа *ius perpetuum* и *superficies*.

Међутим, у римском посткласичном праву, иако је принцип „*superficies solo cedit*” реципиран у Јустинијанову кодификацију, питање примене и значаја тога принципа није више потпуно јасно. Познато је да баш у Јустинијановој кодификацији постоје углавном два реда ограничења примене тога принципа.

У првом реду, примена тога принципа ограничена је у извесном смислу за пољопривредна имања (*praedia rustica*) али и за имања која су била способна и нужна за обављање неких важних привредних делатности непољопривредног карактера, чији сопственик је одбијао или није могао да их сам искоришћава у том правцу. Тако, у Јустинијановом кодексу наређено је да власник земљишта мора допустити истраживање и рад рударима на својим приватним парцелама, с тим да од њих добија десетину од извађених руда: „*Cuncti qui per privatorum loca saxorum venam laboriosis effossionibus persequuntur, decimas fisco, decimas etiam domino repraesentent, cetero modo suis desiderii vindicando*” (14). Другачије је то питање било решено у време Улпијана: „*Si constat in tuo agro lapidinas esse, invito te nec privato nec publico nomine quisquam lapidem caedere potest, cui id faciendum ius non est*” (15). — Затим у циљу подизања агрикултуре, ограничење правила „*superficies solo cedit*” спроведено је у Јустинијановој кодификацији, односно у римском посткласичном праву, на тај начин што је појединцима остављано да окупирају напуштена земљишта која потом прелазе у њихову својину без обзира на рокове одржаја: „*qui occupaverint, possidendi ac fruendi [h]eredique suo relinquendi in ius datur, quod ex lege Hadriana comprehensum de rudibus agris et iis qui per X annos inculti sunt*” (16).

С друге стране, ограничења примене принципа „*superficies solo cedit*” спроведена су и на градским земљиштима (*praedia urbana*), односно над земљиштима која су била намењена за изградњу зграда. У Јустинијановом зборнику постојало је правило да сопственици порушених и запуштених зграда по градовима морају да их оправа. Уколико то не ураде сами сопственици, државни орган или било који приватник могао је то урадити о свом трошку. Уколико сопственик у таквим случајевима не накнади издатке учињене за из-

(13) Поред наведених места треба видети D 7, 1, 9, 4; D 19, 2, 19, 4; D 8, 1, 5, 3 итд.

(14) C 11, 7/6/3.

(15) D 8, 4, 13, 1.

(16) Girard, *Textes*, p. 873.

градњу, зграда се могла продати или је прелазила заједно са земљиштем у својину градитеља: *Ad curatoris rei publicae officium spectat, ut dirutae domus a dominis extruantur. Domum simptu publico extractam, si dominus ad tempus pecuniam impensam cum usuris restituere noluerit, jure eam res publici distrahit* (17).

Ограничења примене принципа „*superficies solo cedit*“ у времену посткласичног права, како смо видели, врло су знатна. У пракси, мислимо, њима је укинута и апсолутност и ексклузивност земљишне својине. Најважнији разлог који је довео до тога, сматрамо, била је привредна ситуација Рима у времену пропасти робовласничке привреде. Општа економска криза захтевала је да се својина над земљиштем схвати на један нови начин — начин који је био опречан схватању те својине у времену цветања робовласничког поретка. За излазак из кризе и за одолевање варварима било је потребно што више заинтересовати људе за производњу, било је потребно решити питање исхране римског становништва, јер то више није могло бити решено применом робовског рада. Огромни комплекси земљишта који су остајали необрађени, мањкање радне снаге на огромним латифундијама и салтусима довело је до тога да су римски земљишни поседници путем императора, били присиљени да напусте ранији принцип ексклузивности и апсолутности приватне земљишне својине и допуштали окупацију земљишних поседа. Тиме је, уствари, био аброгиран, бар као општи принцип, принцип „*superficies solo cedit*“, а тиме су створене и основе за прелаз на схватање о „подељеној земљишној својини,“ што је било карактеристично за феудално схватање својине (18).

Слични разлози деловали су да дође до аброгирања тога принципа и на градским земљиштима. Пред крај римске империје, како је познато, настала је озбиљна депопулација градова, јер је градско становништво под пресијом привредне и политичке анархије напуштало градове и бежало на село. У градовима су услед тога остајале многе напуштене зграде, па је јавни интерес захтевао да се те зграде оправљају и спасава живот римских вароши. У томе циљу, сем наведеног ограничења примене принципа „*superficies solo cedit*“, била су прописана и многа друга ограничења приватних сопственика у располагању својим зградама. Забрањено је било, на пример, продавати украсне стубове, рушити зграде да би се извукао и продао вреднији материјал и слично (18).

Општа криза робовласничког система довела је, дакле, до делимичног аброгирања принципа „*superficies solo cedit*“. Оно је, истина, фигурирало и даље у Јустинијановој кодификацији али је у пракси,

(17) D 39, 2, 46, а упореди и C 8, 10, 5.

(18) Овде би требало указати и на важност установе *praesidium*-а, јер је путем те установе врло често баш то окупирано земљиште поново долазило у својину великих поседника, док је само детенција до опозива остала у рукама ситних људи.

под притиском новонасталих економско-друштвених односа, изгубило од свог значаја и фактички је било на снази тек утолико што је још увек осигуравало оне сопственике земљишта који су могли и настојали да на економски одговарјући начин употребљавају своја имања. У свим случајевима кад су та имања прелазила границе могућности економске експлоатације појединих сопственика, другим речима, кад су била запуштена, сопственици су се извржавали опасности да их изгубе и да се на њих више не примењује поменути принцип, већ да се с њима поступи управо обрнуто.

Погрешно је зато, чини се, принцип „*superficies solo cedit*” посматрати као принцип који је живео и био нужно везан са схватањем римске својине. Он је, као што смо видели, у условима просперитета робовласничког друштва, у условима кад су сопственици огромних земљишних поседа могли да у свако време за обраду тих поседа добију довољан број робовске радне снаге, имао значаја и одржавао је и фактичке и правне односе над римским латифундијама. Али, то је трајало само дотле док су постојале такве могућности. Како је тих могућности постепено нестајало, нестајало је и примене тога принципа.

Сама чињеница да принцип „*superficies solo cedit*” није био трајно и доследно спроведен у римском класичном и посткласичном праву, да је имао свој економско и друштвено условљени развој, мора наметнути питање кад се и због чега се тај принцип и појавио у римском праву.

Знамо да је он потпуно јасно и недвосмислено изнесен у Гајевим институцијама. Да ли је можда ту и порекло тога принципа?

Као што смо већ поменули, све до аграрног закона од 111 године пре наше ере режим својине над латифундијама које су тек настајале био је режим јавно-правне својине. Латифундије је највећим делом сачињавао окупирани део *agri publici*. Њихови сопственици су били обавезни да државној благајни плаћају одређене доприносе — *vectigal*, *sriptura* итд. (19). Тек законом од 111 године окупатори латифундија ослобођени су од дажбина према држави и добили су земљишта у слободно располагање. Од тога времена у пуном свом опсегу почиње развој приватне својине над земљиштима у Риму.

Чини се да у том перисду развоја римске земљишне својине још увек није био формиран принцип „*superficies solo cedit*”. На ту мисао долазимо поводом једног Цицероновог текста: „*Item quod in re pari valeat, valeat in hac quae par est. Ut quoniam usus auctoritatis fundi biennium est, sit etiam aedium. At in lege aedes non ap-*

(19) Финансиски ефекат убраних доприноса био је незнатан. Види о томе Frank, *An Economic Survey of Ancient Rome* v. 1, *Rome and Italy of the Republic*, Baltimore, 1933, p. 139 seq. p. 229 seq.

pellantur et sunt ceterarum rerum quarum annuus est usus. Valeat aequitas, quae paribus in causis paria jura desiderat" (20).

На том месту Цицерон, расправљајући о компарацији као доказном средству, јасно указује да се још у његово време, дакле, у периоду пред крај републике, могао да се замисли и да је постојао пренос својине над зградама независно од преноса својине над земљиштем на коме су зграде саграђене. Цицерон, даље, на том истом месту каже да режим над зградама и над земљиштем, због тога што и једно и друго од њих претставља „causas pares”, треба да се по прописима римске „aequitas” повињава „paribus juris“.

Такав Цицеронов текст, сматрамо, одлучан је аргуменат за мишљење да принцип „superficies solo cedit” није старији од класичног доба римског права. Да је тај принцип важио у Цицероново време, немогуће би било да Цицерон, пишући књигу за правника Требација Тесту, учини такву основну грешку и да претпостави да је могуће, независно и диспаратно од судбине земљишта, узупацијом преносити својину над зградама подигнутим над одређеним земљиштем. То би значило одвојити акцесоријум од принципалне ствари или градити зграде у ваздуху.

Ако, дакле, у времену Цицерона није важио принцип „superficies solo cedit”, мислимо, у томе треба видети остатак ранијег режима земљишне својине. Цицероново схватање одражавало је онај период у режиму земљишне својине, кад је поседницима латифундија било у интересу да независно од земљишта, које је сматрано државним и на тај начин у неку руку неотуђивим, постигну пуну својину над зградама и имплантацијама које су извршили на окупираном земљишту и да независно од судбине земљишта осигурају слободу преноса на својим мелиорацијама, које су се, уствари, поклапале са економским искоришћавањем земљишта. Земљиште је притом у принципу остајало својина државе а правни промет са земљиштима водио се као правни промет над имплантацијама и ине-дификацијама. То је био период кад је принцип „superficies solo cedit” био противан интересима владајућих и кад зато још није могао да буде формулисан као правно правило.

О том периоду развоја римске земљишне својине, кад још није био формиран принцип „superficies solo cedit” известио је и Апијан. Он, истина, не говори о постојању тачно формулисаних правних правила али износи ванредно интересантно мишљење владајуће земљопоседничке аристократије. Поводом дискусије о аграрном закону браће Граха, Апијан помиње (21) да је земљопоседничка аристократија, међу аргументима религиозног, историског и сентименталног карактера, као један од одлучујућих разлога против

(20) Cicero, Topica, 4, 23.

(21) Apianus, B. C., 1, 10.

аграрне реформе наводила баш чињеницу да је „ager publicus” имплантацијама и инефикацијама, извршеним од стране поседника, задобио сву своју вредност и да би било неправедно и нерационално да се земљиште одузме онима који су од некорисног земљишта створили узорна пољопривредна имања. Другим речима, по Апијановом изказу, земљорадничка аристократија у времену преовладавања режима *agri publici* сматрала је да као правну максиму треба прихватити принцип дијаметрално опречан принципу „*superficies solo cedit*”, који би требало формулисати: *superficies solum cedit*. Да то нису биле само празне жеље римских аристократа, показала је чињеница што је тај принцип, уствари инверзија принципа „*superficies solo cedit*”, коначно и озакоњен. У том смислу треба тумачити *lex agraria* од 111 године пре наше ере. Тим законом је одређено да сви поседници, односно сви они који су извршили имплантације и инефикације на одређеним врстама *agri publici* постају и сопственици тога земљишта: *q]ibu [s i]n terra Italia IIIvir dedit adsignavit reliquit inve formas tabulasve retuht referive iussit: ager locus aedificium omnis quei supra scriptu[s est... extra eum agrum locum de quo supra except]um cavitu[m]ve est, privatus esto... eiusque loci agri aedificii emptio venditi]o ita, utei ceterorum locorum agrorum aedificiorum privatorum est, esto; censor que quei quomaque erit facito, utei is ager locus aedificium, quei e[x] hace lege privatus factus est, ita, utei ceteri agri loca aedificia privata in censum referatur (22).*

Тим фактом, међутим, настале су квалитативне промене у интересима земљопоседника, постављени су темељи за настајање принципа „*superficies solo cedit*”, који, иако у времену Цицерона још није јасно формулисан, добија тачну и прецизну формулацију у времену Гаја и отада важи за све време просперитета римске државе као општи принцип римског права, док под утицајем настале кризе робовласничког система и сувише великог распона латифундија и салтуса не постаје анахронизам. Тада царско законодавство уводи ограничења која се у суштини противе и која у суштини уништавају принцип који је био израз просперитета робовласничког Рима, који је био израз сагласности између производних снага робовласничке државе и њених продукционих односа.

Историја принципа „*superficies solo cedit*”, тако посматрана, показује да је тај принцип био плод тачно одређених историских услова робовласничког Рима и да се у римском праву задржао тако дуго док су деловали услови који су га произвели. Чим је нестало тих услова, нестајало је и тога начела, а пре него су ти услови формиран и њега није ни било.

Др. Иво Пухан

(22) *Lex agraria*, 7 et 8 (Bruns, Fontes, p. 75).