

# Dostęp do światła – komparatystyka starożytnych przepisów rzymskich i obecnych przepisów polskich

## Access to light – Comparison of the ancient Roman recipes and the current Polish regulations

### Streszczenie

Niniejszy artykuł jest początkiem badań nad *Digestami* Justyniana, skupia się na tomie 8 – o służebnościach. Szczególną uwagę zwrócono na przepisy odpowiadające przepisom budowlanym (w dzisiejszym rozumieniu), a zwłaszcza te, które dotyczą dostępu budynków do światła. Rzymianie wyodrębnili 19 zapisów dotyczących służebności związanych ze światłem, dzieląc je na służebności dla gruntów miejskich i wiejskich, były one regulacjami cywilnymi. W Polsce mamy paragrafy 12, 13, 60 WT, które mówią o nasłonecznieniu i przesłanianiu, są one obowiązujące dla zabudowy miejskiej i wiejskiej (zasady dla zabudowy śródmiejskiej funkcjonują jako wyjątek od ogólnie panujących przepisów). W artykule zostały porównane starożytne zapisy z obecnie obowiązującymi przepisami polskimi, zwraca się uwagę na podobieństwa i różnice między nimi.

### Abstract

This article is the beginning of research on Justinian's Digest, concentrating on Volume 8 – On Servitude. Particular attention has been paid to regulations that comply with building regulations (in today's sense), and in particular, those one that relate to the access of buildings to light. The Romans identified 19 lightning-related records, dividing them into servants for urban and rural land, and mostly they were civil regulations. In Poland we have paragraphs 12, 13, 60 WT, which talk about sunlight and the termination, they are obligatory for urban and rural development (principles for urban development function as an exception to the general rule). The article has compared the ancient records with the current Polish regulations, attention is drawn to the similarities and differences between them.

**Słowa kluczowe:** dostęp do światła, nasłonecznienie, przesłanianie, przepisy budowlane, służebności, Justynian Wielki, Digesta, prawo rzymskie

**Keywords:** light, access to light, sunlight, building regulations, easements, servitudes

### 1. Wstęp

Od 2012 r. prowadzony jest projekt badawczy<sup>1</sup>, którego celem jest tłumaczenie i opracowanie Digestów Justyniana Wielkiego. Dzięki temu otrzymujemy możliwość wglądu w ten wyjątkowy dorobek prawa rzymskiego. Na naszą szczególną uwagę zasługują te fragmenty, które mają związek z budownictwem. Ze względu na ich obszerność skupimy się tylko na tych, które dotyczą regulowania konfliktów sąsiedzkich związanych z dostępem budynków do światła. Znajomość tych przepisów pozwala nam spojrzeć na realne problemy z jakimi borykali się Rzymianie, jak i na sposób w jaki je rozwiązywali, a także porównać je z obowiązującymi polskimi przepisami w tym zakresie.

Niniejszy artykuł należy traktować jako wstęp do badań nad *Digestami*, obejmuje on analizę księgi ósmej (o służebnościach). Potrzebne są dalsze badania, uwzględniające szerszy kontekst, holistyczne spojrzenie na prawodawstwo rzymskie.

### 2. Rys historyczny

Gdy na tron cesarstwa wschodniorzymskiego wstąpił cesarz Justynian I Wielki (527–565), postanowił uporządkować obo-

### 1. Introduction

Since 2012 a research project is under way to translate and develop Justinian's Digest Digits – one of the three books of the Justinian Code. This gives us a much simpler insight into this unique piece of Roman law. Those fragments that concern construction deserve our special attention, but due to their abundance, we will focus only on those that deal with the regulation of neighborhood conflicts related to the access to light of buildings. The knowledge of these regulations would allow us to look at the real problems faced by the Romans and how they deal with them and compare them with the Polish regulations.

This article is the beginning of the research on Justinian's Digests, including the analysis of the book 8 ("on servitude"). Taking into account the broader context and a historical look at Roman legislation more research is needed.

### 2. History of Justinian Code

When Justinian I (527–565) became the Emperor of the Byzantie, he decided to put in order the

\* Arch. Wojciech Gwizdak absolwent Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej w Gliwicach w 1996 r. Uprawnienia do projektowania od 2004 roku. od 2012 prezes Stowarzyszenia Architektów Polskich oddział Kielce / Architect Wojciech Gwizdak. Graduated in 1996 from the Faculty of Architecture, Silesian University of Technology in Gliwice. Since 2004, licensed architect. Since 2012, head of the Kielce branch of the Association of Polish Architects, wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

wiążące prawo. W latach 528–534 powstał *Corpus Iuris Civilis*, który gromadził i starał się porządkować wszystkie przepisy prawne starożytnego Rzymu. *Corpus Iuris Civilis* składa się z trzech części: zbioru ustaw cesarskich<sup>2</sup>, instytucji<sup>3</sup> i interesujących nas Digestów i stał się najbogatszym źródłem wiedzy o rzymskiej jurystyce.

Pracę nad *Digestami* (*Digesta Iustiniani*) cesarz powierzył specjalnie utworzonej, 17-osobowej komisji<sup>4</sup>, która miała za zadanie wybrać i ułożyć cytaty z pism wybitnych prawników rzymskich<sup>5</sup>, poczynając od I wieku p.n.e. aż do III wieku n.e. Zawierają one ok. 9 tys. cytatów, które podzielone są na 50 ksiąg zawierających 429 fragmentów. Uwzględniają: prawo ustrojowe (księga 1), cywilne (2–46), karne (47–48), procesowe (49) i administracyjne (50). Justynian ogłosił Digesta 16 grudnia 533 r. konstytucją *Tanta*<sup>6</sup>.

### 3. Digesta księga III tom 8 – „O służebnościach”

Tom 8 *Digestów* cytuje dorobek rzymskich jurystów o służebnościach, które do dziś funkcjonują w obecnym prawie polskim (Kodeks Cywilny, art. 285–305).

W prawie rzymskim jednym z najwcześniej ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych były służebności gruntowe (łac. *servitutes praediorum*). Powstały na tle faktycznym, wynikającym z realiów, a także prawnym. Ich powstanie w starożytnym Rzymie wynikało z kilku powodów, m.in. ze specyficznego ukształtowania terenu, rozdrobnienia gruntów, właściwości klimatycznych. To sprawiało, że użytkowanie gruntu jednego właściciela było uzależnione od możliwości korzystania z gruntu sąsiedniego. Przeszkodę stanowiło ówczesnie obowiązujące prawo własności, w świetle którego pojedyncze grunty stanowiły ściśle zindywidualizowane i zamknięte sfery uprawnień właścicieli, były one wyznaczone bardzo dokładnie, ale niekoniecznie racjonalnie. Względny praktyczny przemawiały za ustanawianiem ich pomiędzy gruntami sąsiednimi, choć tego wymogu nie trzymano się kurczowo. Prawo rzymskie dopuszczało służebności gruntowe tylko wtedy, gdy zwiększały użyteczność jednego gruntu. Musiały również odpowiadać trwałej potrzebie i trwałej możliwości jej zaspokajania.

Należy zwrócić uwagę także na fakt, że w prawie rzymskim nie było ogólnej definicji służebności, można jednak powiedzieć, że jest to prawo upoważniające każdego właściciela gruntu władającego do korzystania z gruntu służebnego w pewien określony sposób. Treść służebności gruntowej może przybrać formę służebności czynnej (np. przejazdu, przejścia, drogi koniecznej, czerpania wody) i służebności biernej (np. służebność światła). Rzymskie służebności były ściśle określone i chronione za pomocą roszczeń<sup>7</sup>.

W omawianym tomie istnieją 163 fragmenty o służebnościach, wśród nich znajdujemy 19 wypisów dotyczących służebności związanych z prawem światła (*iura luminum*). To porównanie pokazuje nam, jak ważnym problemem były te służebności. W *Digestach* mamy podział na służebności dla gruntów miejskich (łac. *servitutes praediorum urbanorum*): służebność polegająca na obowiązku niewznoszenia przez właściciela gruntu obciążonego budowy ponad określoną wysokość (*servitus altius non tollendi*), służebność okapu, służebność polegająca na zakazie wznoszenia na gruncie obciążonym

law matters. During the years 528-534, the Corpus Iuris Civilis was established, which gathered and tried to organize all the laws of ancient Rome. Corpus Iuris Civilis consisted of three parts: a collection of imperial statutes, an institution and the Digests; the latter, in which we are interested in became the richest source of knowledge about Roman jurisprudence.

Work on the Justiniani’s Digest was entrusted to a 17-member commission which was choosed to select and compile citations from the writings of prominent Roman lawyers beginning with the 1st century bc until the third century ac. They contain about nine thousand quotes that are divided into 50 books containing 429 fragments, including: civil law (book 1), civil (2–46), criminal (47–48), process (49) and administrative (50). Justinian announced the Digest on December 16, 533, being the Constitution of Tanta.

### 3. Digest, book III volume 8 – “on servitude”

Volume 8 Digest cites the achievements of Roman jurists which are still functioning today (Civil Code, Articles 285–305).

In Roman law one of the earliest established limited rights in rem was land servant (Latin servitutes praediorum).

Law was created on a factual basis, resulting from realities and legal. It’s origin began in ancient Rome for several reasons, including of specific terrain, land fragmentation, climatic characteristics. It provoked that usage of a field of one owner depended of the possibility of using the field of the neighbour. In this case the obstruction was the applicable right of property – in the light of which every single land was a strictly individualized and closed sphere of owner rights that were set very carefully but not necessarily rationally. Practical considerations were advocated to place them between neighboring land, although this requirement was not hindered. Roman law allowed land easements only when they increased the usefulness of one land. They also had to respond to a lasting need and a lasting ability to meet it. It should be noted that there was no general definition of servitude in Roman law.

However there is the right to authorize the landowner to use the serviced land in a certain manner agreed by the owners of the land. The content of the land easement may take the form of an active easement (eg. passage, necessity, water) and passive easement (eg. easement of light). Roman servitude was strictly defined and protected by claims. There are 163 fragments of servitude in this volume and among them there are 19 leaflets on the easement of the law of light (*iura luminum*). This comparison shows us how important this issue was. In digests we have a division into the easements for urban lands (łac. *servitutes praediorum urbanorum*): servitude consisting in the obligation of the landowner to not overpass a certain height (*servitus altius non tollendi*), servitude of the eaves, servitude of the prohibition of obscuring the view of the owner of the servicious property (*servitus prospiciendi*), the easement consists

konstrukcji zasłaniających widok właścicielowi nieruchomości (*servitus prospiciendi*), służebność polegająca na prawie wpuszczenia belki w mur sąsiada, służebność polegająca na prawie wejścia konstrukcją budynkową w słup powietrza i służebność polegająca na prawie oparcia konstrukcji budynku o budynek wzniesiony na gruncie sąsiednim i wiejskich (łac. *servitutes praediorum rusticorum*)<sup>8</sup>: służebność przechodu, służebność przegonu bydła, służebność przesyłu, prawo wchodzenia na cudzy grunt w celu czerpania wody. To pokazuje, że już starożytni Rzymianie wyraźnie rozróżniali dwa typy zabudowy: miejską i wiejską. Natomiast w Polsce przepisy wyrażone przez §16, 12 i 13 traktują zabudowę miejską jedynie jako wyjątek od ogólnych zasad.

### 4. Omówienie wybranych *Digestów* w kontekście przepisów polskich

#### II O SŁUŻEBNOŚCIACH GRUNTOWYCH MIEJSKICH

*2(...) Służebności gruntowe miejskie są następujące: służebność podwyższania budynku i utrudniania sąsiadowi dostępu do światła, albo zakazu budowy ponad pewną wysokość. (...) Fragment ten wymienia istniejące służebności gruntowe miejskie.*

Strony mogą umówić się między sobą, co do wysokości zabudowy (zgodę na nadbudowę jak i na nie podwyższanie budynku) oraz utrudniania lub nie dostępu do światła w zależności od geometrii budynku.

*3 (...) Jest i taka służebność, która polega na niezasłanianiu widoku.*

Strony mogły się umówić między sobą odnośnie do zapewnienia widoku z okna.

Niezasłanianie widoku i dostęp do światła jest jedną z form służebności gruntowych biernych.

*4 (...) Uważa się, że poprzez ustanowienie służebności wybić otworów okiennych <wychodzących> na grunt sąsiada nabywa się prawo do tego, by sąsiad akceptował istnienie naszych okien <i nie zasłaniał ich>. Z kolei, gdy ustanowiono służebność nieutrudniania dostępu do światła, uznaje się, że uzyskaliśmy przede wszystkim to, by sąsiad nie miał prawa do wznoszenia wbrew naszej woli budowli powyżej określonej wysokości i zmniejszać w ten sposób dopływ światła do naszych budynków.*

Polskie przepisy nie dopuszczają wybijania okien w granicy działki. Zdaniem autora niniejszego artykułu jest to zaleta przepisów budowlanych. Dzięki temu budynki są niezależne. Słuszne wydaje się, że rozwiązanie zaproponowane przez Digesta za bardzo hamuje zabudowę.

*6 (...)Te prawa zaś (służebności gruntowe miejskie) wygasają jeśli nie są wykonywane przez określony czas, podobnie jak służebności gruntowe wiejskie. Różnica jest tylko taka, iż nie w każdym przypadku wygasają one przez niewykonywanie, lecz tylko jeśli sąsiad doprowadza równocześnie do zasiedzenia stanu uniemożliwiającego wykonywanie służebności. Jeżeli, na przykład, twój dom jest obciążony na rzecz mojego służebnością zakazu wznoszenia powyżej określonej wysokości czy nieutrudniania dostępu do światła, a ja przez czas ustalony <dla zasiedzenia> trzymać będę zamknięte okiennice lub zamuruję okna, to stracę moje prawo tylko wtedy, jeżeli ty w tym okresie*

of the right to let the beam into the neighbor’s wall, the easement consisting in the entrance of the building’s structure into the air pillar, the easement consisting of the right to lean on the building’s construction with a building erected on the neighboring and rural land (adjacent and rural land) (latin: servitutes praediorum rusticorum)<sup>1</sup>: easement of passage, slaughter of cattle, easement of transport, the right of entering another’s land to draw water.

It shows that the Romans clearly distinguish two types of buildings: urban and rural. In Poland, the provisions expressed in §12, 13 and 60 treat urban development only as an exception to the general principles.

### 4. Overview of selected Digests in the context of Polish regulations

#### 8.2 URBAN PRAEDIAL SERVITUDES

*8.2.2(...) Urban praedial servitudes are as follows: the right to build higher and obstruct a neighbor’s light or the right to prevent such building; the right to discharge eavesdrip on to a neighbor’s roof or vacant ground or the right to prevent such discharge; (...)*<sup>2</sup>

This section lists the existing urban easements. The parties may agree with each other on the height of the building (approval of the superstructure as well as the height of the building) and obstructing or not accessing the light depending on the geometry of the building.

*8.2.3(...)There can also be a servitude giving the right to have one’s prospect unobstructed.*

*8.2.4(...)When a servitude giving right to light is created, what it’s been acquired is the right to the effect that a neighbor must respect our light. On the other hand, when a servitude preventing the obstruction of light is imposed, what we are have acquired is the right that a neighbor shall not be entitled to raise the height of his building in a manner as to decrease the access of light to our property.*

In the Polish construction regulations the installation of windows at the border of the plot is unacceptable by the regulations. This should be considered as an advantage of building regulations, making the buildings independent. It is correct that the solution suggested by Digesta is too slow for development.

*8.2.6(...)As with the rustic praedial servitudes these rights are lost by the unusage over a specific period, with some exceptions.*

They are not lost if, at the same time, the servient proprietor acquires freedom from the servitude by a lapse of time. Suppose, for example, that your house is burdened with a servitude in favor of my house, preventing it from being raised in height lest it obstructed my light; and suppose that I keep an obstruction in front of my windows or keep them blocked up for the prescribed period. I would lose my right only if you have raised and kept raised the height of your house throughout the same period. On the other hand, if you had made no alterations, I would retain the servitude.



*podwyższyłeś (nadbudowałeś) swój dom. W innym wypadku, jeśli nie dokonałeś żadnych zmian, zachowam służebność. (...) Prawa te w starożytnym Rzymie mogły wygasnąć. Obecnie w Polsce są ograniczone służebności, ale te, które przetrwały nie wygasają i są na stałe wpisane do hipoteki, tak jak np. prawo przejazdu przez działkę.*

*7 (...) nie osiągnąłbym jednak tego samego, [wygaśnięcia służebności – komentarz autora] co mogę, jak się twierdzi, użyć dla mojego domu w wyniku zasiedzenia stanu uniemożliwiającego wykonywanie służebności, gdybym miał drzewo rosnące w tym samym miejscu. Jest to słuszna opinia, ponieważ drzewo, ze względu na swój naturalny rozwój, nie trwa w tym samym stanie i miejscu tak jak mur.*

Drzewo może się zmieniać, rosnąć i ze względu na jego naturę służebności nie wygasają. Obecnie w przepisach o nasto-

necznieniu i przestanianiu nie uwzględnia się drzew i roślinności, ze względu na trudność opisu.

*9 (...) Przeciw osobie, która nadbudowując <swój budynek> ogranicza dostęp do światła budynkowi sąsiedniemu, względem którego nie jest obciążony służebnością, nie przysługuje żadna skarga.*

Zapis mówi o tym, że aby korzystać z tego przepisu konieczna jest umowa między właścicielami sąsiednich budynków. Obecnie są one elementem umów cywilno-prawnych.

*10 (...) mam dwa domy i jeden z nich lub użytkowanie na nim zapisuję tobie. Mój spadkobierca podwyższa drugi i zasłania ci światło. Jaką skargę możesz przeciw niemu wytoczyć? I czy, twoim zdaniem, ma znaczenie, czy nadbudowuje on dom własny czy odziedziczony? Pytam też o to, czy spadkobierca ma obowiązek zabezpieczyć dostęp do zapisanej rzeczy przez drugi dom, jako że zazwyczaj stawia się to pytanie w przypadku, gdy przedmiotem zapisu jest użytkowanie parceli, do której można dojść jedynie przez inną. Marcellus udzielił odpowiedzi: jeśli ktoś miał dwa domy i jeden zapisał, to bez wątplenia spadkobierca może podwyższając drugi dom ograniczyć dostęp światła do okien domu przekazanego jako zapis. Tak samo należy orzec, jeżeli ktoś zapisał jednej osobie dom, a innej użytkowanie drugiego. (...). W odniesieniu do zapisanych budynków dopuszcza się jednak utrudnianie dostępu światła dziennego i zaciemnianie ich w taki sposób, by nie zasłaniano całkiem dostępu światła, ale pozostawiono go na tyle, aby wystarczało mieszkańcom dla potrzeb używania <budynków> za dnia.*

Powyższy zapis wskazuje, że te umowy były osobiste, nie były wpisane na hipotekę (w naszym rozumieniu), i jeżeli osoba sprzedała dom lub go zapisała, to nie przekazała jednocześnie prawa służebności.

Ciekawe jest ostatnie zdanie, ponieważ dostrzeżono, że można rzucać cień czy zasłaniać, ale należy to robić w taki sposób by pozostawić pewną część dostępu światła do budynku. Wadą tego było brak precyzji w określeniu ile tego światła powinno być. Obecnie w Polsce §13 i §60 geometryzuje i precyzuje, kiedy dostęp do światła jest „wystarczający” do użytkowania budynku za dnia.

*11 (...) Ten, kto <odbudowując coś> ma zamiar ograniczyć sąsiadom dostęp do światła, albo uczynić coś innego, co byłoby dla nich niekorzystne, musi wiedzieć, że powinien zachować kształt i położenie wcześniej istniejących budynków 1. Jeśli ty*

These laws in ancient Rome could be extinguished. Nowadays, there are limited easements in Poland, however those that have survived are not subject to expiration and are permanently inscribed in the mortgage, for example, the right of way through the parcel.

*8.2.7(...) I can succeed in obtaining freedom from a servitude for my building through a lapse of time, Mucius quite rightly states that I would not achieve the same result if I kept a tree planted on that same spot. The reason is that a tree would not remain in its original condition and position, as would a wall, due to the natural movement of the tree.*

The tree can change, grow and because of its nature, the easements will not expire. At present, the regulations on sunshine and determination do not take into account the trees and vegetation, because of the difficulty in the description.

*8.2.9(...)There is not any right to act against a man who raises the height of his building in order to obstruct the light access to a neighbor's house, if there is no servitude to prevent him doing so.*

As an example of a record that requires a contract between the owners of neighboring buildings to use this provision. Currently they are part of civil law contracts.

*8.2.10(...)I have two houses and I'd like to leave one of them to you as a legacy. My heir raises the height of the other house and obstructs your light. What action, if any, can you take against him? And do you think it's relevant whether the house whose height he raised was his own property or the house which came with the inheritance? Further, I would like to know whether the heir is bound to furnish access through another house to the property which was left by legacy.*

A similar question is often asked when the usufruct of a site is left as a legacy and the site can only be reached by crossing someone else's land. Marcellus replied in the following way: If a man had two houses and left one of them as a legacy, there is no doubt that it is legally permissible for the heir to block the access of light to the house left as a legacy by raising the height of another house. The same must be said if a man bequeaths a house to one person and the usufruct of another house to another person. However, this conclusion does not always apply in the case of an iter in the grounds that a legacy of a usufruct is worthless without access to the site; whereas one can live in a house, even if the access of light to it is blocked. Indeed, when the usufruct of a site has been left as a legacy, access to the site must also be provided because, if the legacy had been one of a right to draw water, an iter for that purpose would also be given. On the other hand, in the case of obstructing light and thus darkening a house which has been left as a legacy, the following qualification is conceded. The light should not be blocked out entirely, but as much should remain as is sufficient for reasonable daily use of the property by the inhabitants.

This entry indicates that contracts concluded between persons were treated as personal contracts

*i twój sąsiad nie porozumiełście się co do wysokości, do jakiej możesz wznieść budynek, który zacząłeś budować, trzeba dać ci możliwość przyjęcia <wyznaczonego do tej sprawy> sędziego.* W tym zapisie zwraca się uwagę na problem trwałości. Rzymianie nie wypracowali przepisów jednoznacznie regulujących zasady zabudowy (takich jak §12, §13, §60 WT), ale polegali na uzgodnieniach między sąsiadami. W oczywisty sposób mogło to prowadzić do konfliktów, które wg prawa rzymskiego należało rozstrzygać przed sądem.

*15 (...) Pomiędzy treścią służebności nieutrudniania dostępu do światła i służebności niezasłaniania widoku występuje jedna różnica. Osoba, której przysługuje służebność niezasłaniania widoku, ma dodatkowe uprawnienie, by jej w niczym nie ograniczano swobodnego i przyjemnego widoku. W przypadku służebności nieutrudniania dostępu do światła chodzi natomiast <tylko> o nieprzeszkadzanie <dopływowi światła>, aby czyjeś okna nie były go pozbawione. Jeżeli zatem grunt jest obciążony tą służebnością, można zabronić właścicielowi podejmowania wszelkiego rodzaju działań, które powodowałyby ograniczenie dostępu światła. Jeśli zaś czyni coś, co mogłoby wpłynąć negatywnie na dostęp światła <do gruntu sąsiedniego>, można wniesć sprzeciw co do nowej budowli.* O ile nasze przepisy mówią jedynie o dostępie do światła (§13), to Rzymianie mieli prawo, zgodnie z którym mogli porozumieć się także w kwestii niezasłaniania widoku, co nie występuje we współczesnych polskich przepisach prawnych (chyba że zapisy w planie miejscowym mówią inaczej).

*16 (...) Służebność nieutrudniania dostępu do światła oznacza możliwość widzenia nieba (Lumen id est, ut caelum videtur). Zachodzi różnica pomiędzy służebnościami nieutrudniania dostępu do światła i niezasłaniania widoku. Widok można bowiem mieć także z miejsc położonych niżej, natomiast dostęp do światła w miejscu niżej położonym nie jest możliwy.* Podobnie jak w D. 8, 2, 15<sup>9</sup>, rzymscy legislatorzy kładli wyraźny nacisk na rozróżnienie prawa do widoku i prawa dostępu do światła.

*17 (...) Jeśli ktoś sadi drzewo tak, że ogranicza ono dostęp do światła <gruntowi panującemu>, podobnie należy stwierdzić, że postępuje on wbrew ustanowionej służebności, także drzewo może bowiem sprawić, że niebo staje się niewidoczne. Przyjmijmy jednak, że to, co umieszczono, nie ogranicza w żaden sposób dostępu do światła, lecz tylko zasłania słońce. Jeśli jest to miejsce, w którym zaciemnienie było pożądane, można uznać, że nie zrobiono niczego sprzecznego ze służebnością. Jeśli jednak przesłonięto pokój, który miał być nagrzewany przez słońce, czy taras, który miał być nasłoneczniony, trzeba będzie stwierdzić, że postąpiono wbrew nałożonej służebności, ponieważ stworzono cień w miejscu, w którym słońce było konieczne. 1. Jeśli zaś przeciwnie, usunął budynek czy gałęzie drzewa, wskutek czego miejsce cieniste stało się pełne słońca, nie postępuje wbrew służebności. Miał bowiem obowiązek nie ograniczać dostępu światła, w tym zaś przypadku nie tylko nie ogranicza dostępu światła, lecz nawet sprawia, że jest go więcej niż trzeba. 2. Niekiedy można powiedzieć, że także ten ogranicza dostęp do światła, kto burzy dom albo go obniża. Dzieje się tak na przykład wtedy, gdy światło pada na budynek wskutek jakiegoś załamania bądź odbicia.*

and did not encumber the „mortgage” of the building. If the person who sold the house or inscribed it did not give the right of easement at the same time.

Interesting is the last sentence, because it has been found that you can limit access to the sun, but you should do so to leave partial access to the building. The disadvantage of this was the lack of precision in determining how much light should be. Currently in Poland §13 and §60 geometry, specify when access to light is „sufficient” to use the building during the day.

*8.2.11(...)Should a man wish to obstruct his neighbors' light or construct anything else that will prove detrimental to their interests, he should bear in mind that he must keep the form and condition of the original buildings as they were. 1. If you and your neighbor are not agreed on the height to which you may raise buildings which you have undertaken to build, you can have an arbitrator appointed.*

This note highlights the issue of sustainability. The Romans did not elaborate regulations that explicitly governed the building rules (such as §12, §13, §60 WT) but relied on agreements between neighbors. Obviously this could have led to conflicts which, according to Roman law, had to be settled before a court.

*8.2.15(...)A number of differences are recognized between the servitude preventing one from obstructing a neighbor's light and the servitude preventing one from spoiling his prospect. As regards the latter, the right of the dominant owner is more extensive in that nothing may be done to prevent him having a pleasant and unimpeded view. In the case of the former, on the other hand, the right is that the servient owner must not do anything to diminish the access of light to the other's property. Therefore, whatsoever the servient owner does that constitutes an obstruction to the access of the other's light can be stopped, if a servitude exists.* While our regulations speak only about the access to light (§13), the Romans had the right to communicate also on the issue of non-viewing, which is not present in contemporary Polish law (unless otherwise stated in the local plan) .

*8.2.16(...)The right to light means that the sky should be visible. There is this difference between the right to light and the right of prospect. A right of prospect may exist over places on a lower level, but there can be no right to light over such a place.* As in D. 8, 2, 15, the Roman legislators place a strong emphasis on the distinction between the right to sight and the right of access to light.

*8.2.17(...)If the servient owner plants a tree so as to obstruct the dominant owner's light, he must be said, in all fairness, to have acted in contravention of the servitude imposed; even a tree can cause less of the sky to be visible. On the other hand, suppose what was planted and it does not interfere in any way with the access of light, but only kept off the sun. If this affected a spot in which it was agreeable to be without the sun, it could be said that the servient owner had done nothing.*



Służebność ta była służebnością do światła, a nie do cienia. Nie można było zasłaniać światła, ale można było usunąć przeszkodę powodującą cień.

Rzymianie uwzględniali także światło odbite, czego nasze przepisy nie biorą pod uwagę, dlatego że jest to praktycznie niemożliwe do sparametryzowania i zapisania w formie przepisu łatwego do weryfikacji (tak jak zostały zapisane §12, §13, §60 WT).

22 (...) *Ten, kto ma budynek, może nałożyć na sąsiada służebność, zgodnie z którą musi on dać zabezpieczenie nie tylko odnośnie do dostępu światła do okien, które istnieją teraz, ale też do tych, które będą istnieć później. (podobnie w D. 8, 2, 23)*

Starożytni dopuszczali możliwość porozumienia się między sąsiadami nie tylko w odniesieniu do zabudowy istniejącej, ale także zamiarów inwestycyjnych jednej ze stron. Obecnie w Polsce przepisy w ograniczony sposób chronią inwestorów działek sąsiednich. §13 i §60 działają wg zasady „kto pierwszy, ten lepszy”, należy nie przesłaniać okien istniejących, a nie domniemanych, które mogą pojawić się w przyszłości, ponieważ nie sposób jest rozważać wszystkich możliwych sposobów zabudowy działek sąsiednich.

31 (...) *Spadkobierca został zobowiązany w testamencie do tego, by nie ograniczać sąsiadowi dostępu do światła i ustanowić służebność takiej treści. Jeśli <następnie> zburzył budynek, zapisobiercy należy udzielić skargi analogicznej gdyby spadkobierca próbował później wznieść budynek wyższy od poprzedniego.*

Widzimy tu, że służebność nie była związana z gruntem, ale z osobą właściciela budynku, który mógł w testamencie zobowiązać spadkobiercę do dalszego przestrzegania swoich zobowiązań i taki zapis w testamencie był wiążący także przed sądem.

40 (...) *ci, którzy nie mając prawa (służebności) wybicia otworu okiennego <wychodzącego> na grunt sąsiada wykonali otwory we wspólnej ścianie i wprawili w nie okna, zrobili to bezprawnie.*

O ile polskie przepisy nigdy nie pozwalały na budowę okna w granicy działki, o tyle taka możliwość w świecie antycznym była zależna od istnienia służebności na wybicie tego okna.

### III O SŁUŻEBNOŚCIACH GRUNTOWYCH WIEJSKICH

2 (...) *Do służebności gruntowych wiejskich należy <również> prawo podwyższenia budynku i ograniczenia sąsiedniej rezydencji wiejskiej dostępu do światła, (...)*

Fragment ten wymienia istniejące służebności gruntowe wiejskie. Jak widać, Rzymianie na terenach wiejskich dostrzegali inne problemy, jeśli chodzi o dostęp do światła, niż w miastach (por. D. 8, 2, 2).

16 (...) *Również w testamencie można zobowiązać swojego spadkobiercę, by nie wznosił wyżej własnego budynku, by nie ograniczał budynkom sąsiadów dostępu do światła, (...)*

Służebność była związana z osobą, a nie gruntem (por. D. 8, 2, 10).

### V GDY ŻĄDA SIĘ SŁUŻEBNOŚCI LUB PRZECZY PRAWU INNEJ OSOBY DO NIEJ

6 (...) *A jeśli na przykład właściciel gruntu położonego w środku między naszymi, z uwagi na to, że nie jest obciążony służebnością, podniesie wysokość swego budynku tak, iż już nie będzie można uznać, że ja <przez nadbudowę>*

*ing in contravention of the servitude. However, if this affected a sunroom or a sundial, the servient owner must be said to have acted in contravention of the servitude imposed, because he had put in the shade a spot for which sunlight was essential. 1. Conversely, if the servient owner removed a building or the branches of a tree with the result that a spot which was formerly in the shade is now fully exposed to the sun, he does not act in contravention of the servitude. He was bound to observe a servitude to the effect that he should not obstruct his neighbor's light; but, in this instance, he has not obstructed his neighbor's light, but afforded him more light than was strictly necessary. 2. Yet there are some cases in which it can be said that even a servient owner who pulls down a building or lowers its height does obstruct his neighbor's light, for example, where light found its way into his neighbor's house by reflection or in some such similar fashion.*

The servility was an easement to light, not to shade. It was impossible to cover the light, but it was possible to remove the obstacle causing the shadow. The Romans also included reflected light, which our regulations do not take into account because of the practical difficulty of parameterizing and writing in the form of an easily verifiable formula (as stated in §12, §13, §60 WT).

8.2.22(...) *The owner of a building can impose on a neighboring proprietor a servitude requiring him to give an undertaking with reference not only to such lights as exist at present but also to those that may come into existence in the future.*

The ancients allowed the possibility of agreement among neighbors not only on the existing development but also on the investment intent of one of the parties. At present, regulations in Poland restrict the protection of investors of neighboring plots. §13 and §60 operate on a „first come, first served” basis, not to overlap the existing windows, not those that may appear in the future, because it is impossible to consider all possible ways of developing neighboring parcels.

8.2.31(...) *Suppose an heir, who is obliged by the terms of a will to not obstruct a neighbor's light and to afford a servitude to this effect, pulls down the servient building. The legatee [the neighbor] must be allowed an actio utilis to stop the heir, should he later on attempt to raise the building beyond its former limits.*

We see here that the easement was not land-related, but with the owner of the building who could oblige the heir to continue to comply with his obligations in the will, and such a provision in the will was also binding on the court.

8.2.40(...) *I gave it as my opinion that those who did not have the right to admit light acted in an unauthorized way when they made an opening in a party wall and inserted windows in it.*

While the Polish regulations never allowed the construction of a window at the border of the plot, such an opportunity in the ancient world was dependent on the existence of the easement to knock out this window.

*ograniczyć dostęp światła do twoich okien to jeśli podwyższę swój budynek, bezskutecznie będziesz występował na drogę sądową o stwierdzenie, że nie mam prawa do budowania w ten sposób bez twojej zgody. Jeśli jednak w przeciągu ustalonego <w ustawie> czasu sąsiad ponownie obniżyłby swój budynek, odzyskasz prawo do wniesienia skargi rzeczowej chroniącej służebność. 1. Należy w każdym razie mieć świadomość, że w tego typu służebnościach występuje posiadacz prawa (ten, kto faktycznie wykonuje ich treść) i również on może być powodem. Jeśli na przykład nie podwyższałem budynku na moim gruncie, posiadacz tego prawa staje się moim przeciwnikiem. Albowiem przez to, że niczego nowego nie zrobiono <na gruncie> on ma uprawnienie do posiadania tego stanu i może mnie, gdybym budował, powstrzymać zarówno za pomocą skargi przewidzianej przez ius civile, jak i interdyktu quod vi aut clam. Tak samo <jako posiadacz prawa> może przeszkodzić budowie <składając protest> poprzez symboliczny akt rzucenia kamyka na jej teren. Gdybym jednak rozbudował za jego zgodą, to ja stanę się tym, kto posiada <prawo>.*

W świecie antycznym nie było przepisów ogólnych, powszechnie obowiązujących. Relacje były kształtowane między sąsiadami. W przypadku braku prawa powszechnego obowiązującego wszystkich może dojść do sytuacji przytoczonej w powyższym fragmencie.

Istnieją działki A, B, C. Służebność niezasłaniania dostępu do światła zachodzi między działką A i C, nie ma natomiast ustalonej służebności między sąsiadami A i B oraz B i C. Właściciel działki C nie może podwyższyć swojego budynku, ponieważ zasłaniałby dostęp światła budynkowi znajdującemu się na działce A, ale może to zrobić właściciel działki B, ponieważ nie obowiązuje go służebność. Jeżeli właściciel działki B skorzysta z tego prawa i nadbuduje swój budynek, zasłaniając budynek A, to właściciel gruntu C może podwyższyć swój budynek i nie zasłoni w ten sposób budynku A, ponieważ budynek A jest już zasłonięty przez budynek B. Jeżeli zaś zdarzy się sytuacja, w której właściciel działki B pomniejszy swój budynek, to właściciel działki A będzie mógł skorzystać ze swojej służebności względem gruntu C.

15 (...) *Zdarza się, że dostęp do światła dla domu, będącego własnością małoletniego w wieku poniżej dwudziestu pięciu lat lub niedojrzałego, zostaje ograniczony wskutek nadbudowania własnego budynku przez kogoś, kto był ich kuratorem lub opiekunem. Chociaż zarówno on, jak i jego spadkobiercy ponoszą także odpowiedzialność w razie pozwania z tytułu sprawowania kurateli albo opieki, z tego powodu, że nie powinni sami dopuszczać się tego, czego, działając z urzędu, musieliby zakazać innym, którzy to robią, należy jednak udzielić niedojrzałemu lub małoletniemu skargi również przeciwko posiadaczowi tego <nadbudowanego> budynku, aby usunięto to, czego dokonano sprzecznie z prawem.*

Zapis ten nie dotyczy bezpośrednio regulacji nasłonecznienia i przesłaniania, ale mówi o prawach i obowiązkach kuratorów i opiekunów, którzy powinni przestrzegać praw małoletniego, np. dotyczących niepodwyższania budynku zapisanych w testamencie.

### 8.3 RUSTIC PRAEDIAL SERVITUDES

8.3.2(...) *Rustic praedial servitudes include the right to raise the height of one's buildings and thus obstruct the light of a neighbor's property(...)*

This section lists existing rural land easements. As you can see, the Romans in rural areas have seen other problems in terms of access to light than in cities (see D. 8, 2, 2).

8.3.16(...) *The deified Pius declared in a rescript to bird catchers that it was not reasonable for them to go fowling on other people's land without the permission of the landowner.*

The servility was associated with the person, not the land (see D. 8, 2, 10).

### 8.5 WHERE AN ACTION IS BROUGHT TO RECOVER A SERVITUDE OR TO CONTEST ANOTHER'S RIGHT TO ONE

8.5.6(...) *If it should happen that the man who owns the intervening property, seeing that he is not bound to observe a servitude, raises the height of his house with the result that if I built, I could now be held to obstruct your light, a claim on your part to the effect that I have no right to keep my buildings in this condition without your consent would meet with no success. However, if within the prescribed period, your neighbor takes down his building again, your right of action would revive. 1. It should be understood that as far as these servitudes are concerned, the person who is in possession of the right may also be the plaintiff. So suppose that I have not raised the height of a building on my land; my opponent is in possession of the right. As nothing new has been done, he has possession and he can prevent me from building by means of a civil action or the interdict against force or stealth, just as he could stop me by the throw of a pebble. However, if I build with no objection on his part, I will become the possessor.(...)*

In the ancient world there was no general rules, generally binding. Relationships were shaped between neighbors. In the absence of universal law applicable to all, the situation mentioned in the above paragraph may occur.

There are parcels A, B, C. The unblocking access to light is between A and C, but there is no fixed easement between neighbors A and B, and B and C. The landlord C can not increase his building because it would block access to the building. Get on plot A, but it can be done by landlord B because it does not apply to servitude. If the landlord B makes use of this right and builds up his building, blocking the building A, the landowner C can increase his building and will not block the building A because building A is already covered by building B. If the situation happens, in which the landlord B decreases his building, the landlord A will be able to use his easement with respect to land C.

8.5.15(...) *By raising the height of his house, a man caused it to obstruct the light from the house of a minor below the age of twenty-five, or of an impubes, whose curator or tutor he was. Although, in this case, the man in question and*

Tabela 1. Porównanie zagadnień poruszanych w Digestach i przepisach budowlanych

Zagadnienie	Digesta Justyniana Wielkiego tom 8		Przepisy budowlane
	Miasto	Wieś	Różnice między zabudową miejską i wiejską są słabo wyeksponowane, w zasadzie obowiązują te same przepisy. Jedyna zmiana przepisów jest, jeśli chodzi o zabudowę śródmiejską, ale funkcjonują one na zasadzie wyjątku od ogólnie panujących reguł, co nastrocza wielu problemów w praktyce.
Antyczny system służebności a współczesne przepisy prawa	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 3 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 17 D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23 D. 8, 2, 31 D. 8, 2, 40	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	Obecnie przepisy regulują relacje i są powszechnie obowiązujące. A zapisy dotyczące przesłaniania nie mogą być rozstrzygane na zasadzie umowy czy wpisu na hipotekę.
	D. 8, 5, 6 D. 8, 5, 15		
	W Antyku relacje międzysąsiedzkie ustalano na zasadzie umów bilateralnych, służebności.		
Bezpośrednie światło słoneczne (sunlight)	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10(?) D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 17		§60
Niebo (daylight)	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10(?) D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 17 D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	§13
	D. 8, 5, 6		
Światło odbite	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 17		Współcześnie nie uwzględnia się światła odbitego, ponieważ trudno byłoby to określić i zapisać w formie przepisu.
Widok z okna	D. 8, 2, 3 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16		Zagadnienie widoku nie istnieje w przepisach budowlanych. Niekiedy jednak jest on uwzględniany przez zapisy w planie miejscowym.
Geometria, precyzyjność	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	
	D. 8, 5, 6		
Okna w granicy działki	D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 40		Według obowiązujących przepisów taka sytuacja nie jest możliwa. Nie można
Trwałość	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 16	Przepisy są ściśle związane z nieruchomością, są one trwałe, tzn. obowiązują zawsze, niezależnie od osoby właściciela i okoliczności. Sytuację może zmienić jedynie modyfikacja przepisów. + (chyba że zmieniają się przepisy);
	D. 8, 5, 6		
Roślinność	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 17		W obecnych przepisach dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania nie uwzględnia się roślinności.
Analiza przyszłej zabudowy	D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23		o. o. o.

Table 1. Comparison of issues discussed in Digesta and building regulations

Issue	Digesta Justyniana Wielkiego tom 8		Przepisy budowlane
	City	Village	Differences between urban and rural buildings are poorly exposed, in principle the same rules apply. The only change in regulations is in terms of urban development, but they function as an exception to the generally prevailing rules, which has many problems in practice.
Antique system of servility and modern law	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 3 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 17 D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23 D. 8, 2, 31 D. 8, 2, 40	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	At present regulations regulate relations and are generally binding. And the provisions on the surrender can not be settled on the basis of a contract or entry into the mortgage.
	D. 8, 5, 6 D. 8, 5, 15		
	In Antyk, relations between neighbors were established on the basis of bilateral agreements, easements.		
Right to direct sunlight	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10(?) D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 17		§601 Minimum sun exposure time for rooms 1. Premises intended for the collective residence of children in nursery, kindergarten and school, except for chemical, physical and plastic workshops say that they shall be provided with a minimum of 3 hours sun exposure on the equinox days (21 March and 21 September) at 8.00-16.00 hours. And, living rooms – 7.00-17.00 hours. 2. In a multi-room apartment, the requirement in paragraph 1 to at least one room, whereas in the inner city the it's reduce to 1.5 hours, and for a one-room apartment in such development does not specify the required time of sun exposure.
Right to natural daylight	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10(?) D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 17 D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	§13. Construction plots and related buildings and facilities must be accessible and accessible to the public road, suitable for the purpose and use of the road and fire protection requirements specified in the separate regulations. The width of the roadway must not be less than 3 m. 2. It is permissible to use the approach and access to the building plots from pedestrian thrust, provided that it has a width of not less than 5 m, allowing pedestrian traffic and vehicle traffic and stops. 3. For buildings and related equipment requiring commuting, this function may satisfy the approach providing that their width is not less than 4.5 m. 4. Arrivals and commuting to buildings, with the exception of single-family, farm and individual recreation, shall have electrical lighting installed to ensure their safe use after dusk.
	D. 8, 5, 6		
Right to the light	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 17		Nowadays, reflected light is not taken into account, as it would be difficult to identify and record in the form of a recipe.
Right to view from the window	D. 8, 2, 3 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16		The issue of the view does not exist in building regulations. Sometimes, however, it is included in the local plan.
Precise record of access to light	D. 8, 2, 2 D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 9 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 15 D. 8, 2, 16 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 2 D. 8, 3, 16	The current provisions of §13 and §16, despite certain errors, aim at precisely setting the parameters of access to light. In the case of the Romans, however, the matter was decided in a discretionary manner by the judge during the trial.
	D. 8, 5, 6		
Windows in the boundary of the plot	D. 8, 2, 4 D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 40		According to the current legislation such a situation is not possible.
Durability	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 10 D. 8, 2, 11 D. 8, 2, 31	D. 8, 3, 16	The regulations are closely related to real estate, they are durable, ie they always apply, regardless of the owner and the circumstances. The situation may change only the modification of the rules. + (unless the rules change);
	D. 8, 5, 6		
Vegetation	D. 8, 2, 6 D. 8, 2, 7 D. 8, 2, 17		In the current legislation on insolvency and overgrown vegetation is not taken into account.
Analysis of future developments	D. 8, 2, 22 D. 8, 2, 23		The applicable Building Law for the administrative proceedings requires the designation of the area of influence of the object considering all possible ways of developing neighboring cages. The advantage that neighbor whose plot is in the area of impact of the object, is the right to participate in the administrative proceedings before the authorities of architectural-construction administration.



## 5. Podsumowanie

Wydawać by się mogło, że oczywiste w naszym kraju problemy z dostępem do światła nie powinny mieć znaczenia na terenach południowej Europy. Jednak do czasu wynalezienia światła elektrycznego (praktycznego i taniego źródła sztucznego światła) środki zapewniające światło, takie jak świece, kaganki na oliwę, były relatywnie drogie, więc dostęp do darmowego światła był niezwykle ważny parametrem użytkowym budynku.

Przytoczone przepisy noszą charakter regulacji cywilnych, a nie budowlanych w dzisiejszym rozumieniu tego słowa. Wszelkie konflikty rozstrzygano na drodze sądowej, a nie w trybie administracyjnym. Nie znano oczywiście pozwoleń na budowę.

Przepisy rzymskie dotyczące służebności nieutrudniania dostępu do światła w rzeczywistości oznaczały porozumienie między sąsiadami, którzy umawiali się na konkretną wysokość budowli. Obecnie w Polsce przepisy te są dużo bardziej sparametryzowane i uszczegółowione. Są też bardziej obiektywne i nie wymagają rozmów dwustronnych, gdyż państwo wzięło na siebie rolę rozjemcy i regulatora.

Jeśli chodzi o same *Digesta* to cesarz Justynian dwukrotnie zakazał komentowania ich: najpierw w konstytucji powołującej prace nad nimi: *Postanawiamy następnie, że nasze dzieło, które za boskim przyzwoleniem zostanie przez nas ukończone, nosić będzie nazwę Digestów albo Pandektów, a żaden jurysta niech nie waży się w przyszłości dodawać do niego jakieś komentarze albo niweczyć swoim gadulstwem zwiększyć wyżej wspomnianego dzieła, tak jak stało się to w dawniejszych czasach, kiedy w wyniku sprzecznych opinii interpretatorów całe prawo zostało wprowadzone w stan niemal całkowitego zamętu*; a następnie w konstytucji ogłaszającej je: *Szanujcie zatem te oto prawa i przestrzegajcie ich, pozostawiając w spokoju wszystkie wcześniejsze. Niech nikt z Was nie waży się porównywać ich z wcześniejszymi albo badać, czy pojawiła się jakaś sprzeczność pomiędzy nimi a tamtymi, ponieważ sądzimy, że wszystko, co zostało tu umieszczone, jest jedynym prawem, które należy przestrzegać*<sup>10</sup>.

Jego decyzja stanowiła próbę zahamowania mechanizmu, który poprzez ciągłe komentowanie poprzednich wyroków prowadził do pojawiania się rozbieżności, a w konsekwencji do pojawiania się sprzecznych interpretacji. Stąd też wynikała konieczność uporządkowania przepisów i ich skodyfikowania. Dlatego też Justynian z jednej strony skodyfikował prawo, z drugiej zakazał jego dalszych wynaturzeń.

Niestety nasze dzisiejsze sądownictwo administracyjne cierpi na podobną przypadłość. O ile Rzymianie mogli powoływać się na poprzednie wyroki i ich opisy (komentarze) w podobnych sprawach, o tyle w Polsce nie obowiązuje prawo precedensowe. Mimo to powszechnie używa się decyzji sądów administracyjnych w rozstrzyganiu sporów i kolejne wyroki NSA, WSA i SKO powołują się na wyroki już wydane, których decyzje niejednokrotnie utrudniają funkcjonowania prawa budowlanego. Bardzo często zdarza się tak, że w kwestiach budowlanych wypowiadają się osoby, które nie mają pełnej wiedzy ten temat, a ich wyroki burzą system np. przyjętego nazewnictwa.

*his heirs will be liable to an action, because he should not have committed an act which, by virtue of his position, he was required to stop anyone else from doing, still, an action should also be allowed to the impubes or minor against the person in possession of the offending house, to obtain the demolition of what had been unlawfully constructed.*

This provision does not apply directly to sunshine and overriding regulation, but rather to the rights and duties of curators and carers who should respect the minor’s rights, such as those relating to the non-upgrading of the testamentary building.

### 5. Summary

It would seems that problems with light in our country wouldn’t matter on areas of southern Europe. However until the invention of the electric light (a practical and cheap source of the artificial light), all means guaranteeing the light, so as candles, cressets of oil, etc were relatively expensive, so the access to the free lighting had been extremely important with functional parameter of the building.

Quoted regulations have a character of civil, rather than building regulations in today’s understanding. All conflicts were being settled in legal actions, instead of in supervisions. Of course building permits weren’t used.

The Roman regulations concerning the servitude of not-hampering the access to the lighting meant in fact the agreement between neighbors which arranged the meeting for oneself to the specific height of the building. Nowadays in Poland these provisions are much more parameterized and elaborated. They are also more objective and don’t require bilateral conversations, because the state held the soil of the arbitrator and the adjuster to itself. Emperor Justynian twice forbided to comment Digesta at first in the constitution appointing works on them: *“We are deciding next that our work with the divine consent will be finished by us, will be have the name Digesta or Pandektów, and the jurist won’t dare in the future to add more comments to it or to thwart none with their’s garulousness conciseness of aforementioned work, the way it happened in old times, when as a result of contrary opinions of interpreters the entire law was enforced into a state of almost total confusion”*; and next in the announcing constitution: *“And, respect these laws and follow them, leaving in the peace all earlier. Let nobody of you dare to compare them with what was earlier or to examine, whether some contradiction appeared between them and those, since we think that everything what was here put, is the only law which one should mind”*

His decision constituted the attempt to stop the mechanism which by constant commenting on previous sentences provoked divergences, and in consequence contradictory interpretations. The size of this phenomenon caused the need to tidy provisions up and to codify them. A ban on implementing changes and comments of the code es-

Ciekawym jest także fakt, że reliktem prawa rzymskiego w zakresie dostępu do światła są przepisy obowiązujące w Wielkiej Brytanii, tzw. *ancient lights*.

### PRZYPISY

<sup>1</sup> Projekt badawczy (na postawie umowy z dnia 13.01.2012 r. nr 01117/FNITP/H11/80/2011) Polski przekład i edycja Digestów justyniańskich prowadzony od 2012 r. pod kierownictwem dr. Tomasza Palmirskiego z Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Na chwilę obecną zostały opublikowane 6 pierwszych tomów, które obejmują księgi 1–36 Digestów. Gotowe są 2 następne tomy, obejmujące księgi 37–44. Prowadzone są już prace nad tłumaczeniem ksiąg 45–50, które zostaną opublikowane w 9 i 10 tomie.

<sup>2</sup> Ustawy cesarskie – (łac. Codex Iustinianus) zostały ogłoszone 7 kwietnia 529 r. konstytucją Summa, kodeks, zbiór konstytucji (ustaw) cesarzy poczynszy od Hadriana.

<sup>3</sup> Instytucje – (łac. Institutiones sive Elementa) zostały ogłoszone 21 listopada 533 r. konstytucją Imperatoriam, podręcznik w 4 księgach będący równocześnie ustawą.

<sup>4</sup> W skład komisji wchodzili: przewodniczący Trybonian i urzędnik – comes sacrum largitionum, 4 profesorowie (antecessores) Theophilus i Cratinus z Konstantynopola oraz Dorotheus i Anatolius z Berytu, 11 adwokatów z sądu prefekta pretorii Wschodu (praefectus praetorii Orientis).

<sup>5</sup> Powoływano się między innymi na: Gaiusa, Ulpianusa, Paulusa, Pomponiusa, Marcellusa, Iulianiusa, Neratiusa.

<sup>6</sup> Zob. Prawo rzymskie, <http://www.starozytny-rzym.info/prawo-rzymskie.html>; Kodeks Justyniana, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Kodeks\\_Justyniana](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kodeks_Justyniana); Digesta Justyniana, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta\\_Justyniana](https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta_Justyniana), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

<sup>7</sup> Zob. Służebności gruntowe, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Servitutes\\_praediorum](https://pl.wikipedia.org/wiki/Servitutes_praediorum); Służebność, <https://pl.wikipedia.org/wiki/Służebność>; P. Lewandowski, Służebność w prawie rzymskim, <https://superfluum.wordpress.com/2012/06/16/sluzebnosci-w-prawie-rzymskim/>, (dostęp online: 06.07.2017 r.)

<sup>8</sup> Historycznie starsze służebności określano mianem służebności gruntów wiejskich (łac. servitutes praediorum rusticorum). Nowszą kategorią służebności są służebności gruntów miejskich (łac. servitutes praediorum urbanorum). Ich rozwój jest związany ze spalaniem Rzymu przez Gallów w 390 r. p.n.e., ponieważ po tym zdarzeniu miasto odbudowywano w sposób bardziej zwarty i ciasny, to stwarzało większą współzależność pomiędzy właścicielami gruntów sąsiednich.

<sup>9</sup> Skróty przyjmowane na zapisy Digestów: D. (skrót od Digesta), numer księgi, numer tytułu, numer fragmentu, numer paragrafu.

<sup>10</sup> Cyt. za: W. Wołodkiewicz, Acus, czyli igła, [http://palestra.pl/old/pdf\\_pliki/35\\_wo\\_odkiewicz\\_acus.pdf](http://palestra.pl/old/pdf_pliki/35_wo_odkiewicz_acus.pdf), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

### LITERATURA

[1] Lewandowski P., *Służebność w prawie rzymskim*, <https://superfluum.wordpress.com/2012/06/16/sluzebnosci-w-prawie-rzymskim/>, (dostęp online: 06.07.2017 r.) Wołodkiewicz W., Acus, czyli igła, [http://palestra.pl/old/pdf\\_pliki/35\\_wo\\_odkiewicz\\_acus.pdf](http://palestra.pl/old/pdf_pliki/35_wo_odkiewicz_acus.pdf), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[2] *Digesta Justyniana*, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta\\_Justyniana](https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta_Justyniana), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[3] *Kodeks Justyniana*, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Kodeks\\_Justyniana](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kodeks_Justyniana), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[4] *Prawo rzymskie*, <http://www.starozytny-rzym.info/prawo-rzymskie.html>, (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[5] *Służebność*, <https://pl.wikipedia.org/wiki/Służebność>, (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[6] *Służebności gruntowe*, [w:] [https://pl.wikipedia.org/wiki/Servitutes\\_praediorum](https://pl.wikipedia.org/wiki/Servitutes_praediorum), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

tablished by him was the second step Justyniana, but law but this ban, was still in his lifetime broken. Our today’s administrative judiciary is suffering from similar affliction. Provided Romen could quote previous sentences and their descriptions (comments) in similar cases, as in Poland isn’t applying to the case law. Despite they are using the decisions of the administrative tribunals in the settlement of disputes and Supreme Administrative Court decisions, WSA and SKO are already being quoted in pronounced sentences, whose decisions many times hamper the functioning of the building code. Very often in such a way that in building issues people which don’t have a full knowledge to this subject are giving their opinion, and their sentences are demolishing the system of for example, accepted onomastics.

An interesting fact is that the access to the lighting provisions being applicable in Great Britain are a relic of the Roman law “ancient lights”.

### ENDNOTES

<sup>1</sup> Historically, older servings have been termed servility of rural land (Latin servitutes praediorum rusticorum). A new category of easements are the servitude of urban land (Latin servitutes praediorum urbanorum). Their development is related to the burning of Rome by the Gauls in 390 BC because, after this incident, the city was rebuilt in a more compact and cramped manner, it created greater interdependence between neighboring landowners.

<sup>2</sup> All texts translated from „The Digests of Justinian” by Alan Watson

### BIBLIOGRAPHY

[1] Lewandowski P., *Służebność w prawie rzymskim*, <https://superfluum.wordpress.com/2012/06/16/sluzebnosci-w-prawie-rzymskim/>, (dostęp online: 06.07.2017 r.) Wołodkiewicz W., Acus, czyli igła, [http://palestra.pl/old/pdf\\_pliki/35\\_wo\\_odkiewicz\\_acus.pdf](http://palestra.pl/old/pdf_pliki/35_wo_odkiewicz_acus.pdf), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[2] *Digesta Justyniana*, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta\\_Justyniana](https://pl.wikipedia.org/wiki/Digesta_Justyniana), (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[3] *Prawo rzymskie*, <http://www.starozytny-rzym.info/prawo-rzymskie.html>, (dostęp online: 06.07.2017 r.)

[4] *Rzymskie prawo prywatne, kompendium*. Antonii Dębiński, wyd. LexisNexis, Warszawa 2011 r.

[5] *Rzymskie prawo prywatne*, M. Kurylowicz, A. Wiliński (Wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, 2016)

[6] *Prawo Rzymskie*, Władysław Rozwadowski (wyd. ars boni et aequi, Poznań)

[7] *The digesta of Justinian*, Alan Watson (University of pensilvania Press)