

ANETA SKALEC

Uniwersytet Warszawski

## REGULACJE DOTYCZĄCE ODLEGŁOŚCI MIĘDZY BUDYNKAMI W PRAWACH ANTYCZNYCH

Regulacje dotyczące odległości między budynkami znajdujemy już w Ustawie XII Tablic (tab. 7,1).

Varro, *De lingua Latina* 5,22: *XII tabularum interpretas ambitum circuitum esse describunt. – Maecianus, assis distr. 46: Sestertius duos asses et semissem (valebat), quasi semis tertius, – lex – XII tab. argumento est, in qua duo pedes et semis ‘sestertius pes’ vocatur*<sup>1</sup>.

W prawie decemwiralnym wymagane było zatem, aby dookoła budynków pozostawiony był wolny pas gruntu (*ambitus*) o szerokości 2,5 stopy (ok. 75 cm), co wykluczało istnienie wspólnego muru pomiędzy budynkami. Informacje o *ambitus* znajdujemy także w dwóch fragmentach dzieła Festusa, *De verborum significatu*<sup>2</sup>, które potwier-

---

<sup>1</sup> Interpretatorzy [Ustawy] XII piszą, że mury [domu] otacza wolny pas ziemi. – *Maecianus, assis distr. 46*: Sesterc miał wartość dwóch asów i połowy, jakby połowę trzeciego,... argumentem jest Ustawa XII Tablic, w której dwie i pół stopy nazywa się *sestertius pes*. Tłumaczenie M. i J. ZABŁOCCY, *Ustawa XII Tablic. Tekst – tłumaczenie – objaśnienia*, Warszawa 2000, s. 42-43.

<sup>2</sup> Festus, *De verb. sign.*, s.v. *ambitus*, L. 5: *Ambitus proprie dicitur circuitus aedificiorum patens in latitudines pedes duos et semissem, in longitudinem idem quod aedificum: sed et eodem vocabulo crimen avaritiae vel affectati honoris appellatur;*

dają, iż *ambitus* biegł dookoła budynku na całej jego długości i był szeroki na 2,5 stopy.

Kwestia szerokości odstepu pomiędzy budynkami była przedmiotem sporu pomiędzy współczesnymi autorami zajmującymi się tym zagadnieniem – czy 2,5 stopy stanowiło całą szerokość *ambitus*, a więc na każdego z właścicieli przypadało po 1,25 stopy, czy też odstęp między budynkami stanowił sumę dwóch *ambitus* i wynosił 5 stóp? Za pierwszym rozwiązaniem opowiadał się Fustel de Coulanges<sup>3</sup> i Dirksen<sup>4</sup>, ale obecnie większość autorów przyjmuje rozwiązanie, iż *ambitus* mierzył 5 stóp (ok. 1,5 m)<sup>5</sup>. Poza powoływaniem się na źródła antyczne, przede wszystkim tekst Festusa, Brugi<sup>6</sup>, który jako pierwszy zaproponował taką interpretację tekstu, wskazał także na praktyczne motywy takiego rozumowania, a szczególnie na fakt, iż dachy antycznych domów rzymskich wystawały daleko poza ściany budynków, i gdyby *ambitus* wynosił tylko 0,75 m dachy sąsiednich budynków stykałyby się ze sobą, uniemożliwiając w ten sposób swobodne poruszanie się po takim terenie, o której to praktyce informuje nas zarówno Festus jak i Warron<sup>7</sup>.

Rzymianie widzieli zatem w *ambitus* przede wszystkim wolny pas ziemi umożliwiający właścicielowi chodzenie wokół domu, ale tak-

---

L. 15: *Ambitus propie dicitur inter vicinorum aedificia locus duorum pedum et semipedis ad circumeundi facultatem relictus.*

<sup>3</sup> N.D. FUSTEL DE COULANGES, *La Cité antique*, Paris 1864 s. 71; cyt. za A.-M. PATAULT, *Limitations au droit de propriété à Rome*, «RHD» 55/1977, s. 243.

<sup>4</sup> H. E. DIRKSEN, *Uebersicht der bisherigen Versuche zur Kritik und Herstellung des Textes der XII Tafelfragmente*, Leipzig 1824, s. 465, przyp. 258 a; cyt. za: A.-M. PATAULT, *op. cit.*, s. 243.

<sup>5</sup> A.-M. PATAULT, *op. cit.*, s. 243-245; B. BRUGI, *L'ambitus' e il 'paries communis' nella storia e nel sistema del diritto romano*, «RISG» 4/1887, s. 161; A. PALMA, *'Iura vicinatis', Solidarietà e limitazioni nel rapporto di vicinato in diritto romano dell'età classica*, Torino 1988, s. 59-60.

<sup>6</sup> B. BRUGI, *op. cit.*, s. 161, 166-167.

<sup>7</sup> Festus, *De verb. sign.*, L. 15; Varro, *De ling. Lat.* 5,22.

że na odprowadzanie wody deszczowej, chociaż nie wiadomo, czy ta druga funkcja była oryginalna<sup>8</sup>.

Co do natury *ambitus* w regulacji decemwiralnej także powstały różne teorie. Według niektórych ten pas ziemi wyznaczał sferę suwerenności *pater familias* i miał na celu zapewnienie każdemu z właścicieli całkowitej niezależności<sup>9</sup>, a Fustel de Coulange<sup>10</sup> oraz Daremberg i Saglio<sup>11</sup> widzieli w *ambitus* przede wszystkim funkcję ochrony kultu bóstw domowych, które poprzez oddalenie od sąsiednich budynków unikały zbeszczeszczenia z zewnątrz. Jednak inni autorzy, poczynając od Brugiego<sup>12</sup>, twierdzą iż *ambitus* stanowił prawdziwą granicę własności, a jego utworzenie podyktowane było interesem społecznym i względami praktycznymi, takimi jak: zapewnienie przestrzeni do odprowadzania wody, zarówno tej wykorzystywanej do celów higienicznych, jak i deszczowej, bez szkody dla sąsiadów; umożliwienie przejścia sąsiadom lub całej społeczności; zapobieganie pożarom<sup>13</sup>.

Według niektórych *ambitus* mógł pełnić funkcję podobną do *iter limitare*<sup>14</sup>; *ambitus* w takim przypadku oznaczałby przejście pomiędzy budynkami, *iter limitare* pomiędzy gruntami wiejskimi. Autorzy popierający takie twierdzenie, zdając sobie sprawę, że żadne znane nam źródło nie przypisuje *ambitus* bezpośrednio tej funkcji, a *gromatici* nie wymieniają go pośród przestrzeni wykorzystywanych w tym celu, tłumaczą to faktem, iż opisywali oni rzeczywistość wiejską i najprawdopodobniej nie byli zainteresowani zjawiskami charakterystycznymi dla obszarów zurbanizowanych<sup>15</sup>. Według innych takie porównania

<sup>8</sup> B. BRUGI, *op. cit.*, s. 177, 185.

<sup>9</sup> P. BONFANTE, *Corso di diritto romano*, II: *La proprietà*, Roma 1926, s. 330.

<sup>10</sup> N. D. FOUSTEL DE COULANGES, *op. cit.*, s. 61 n.

<sup>11</sup> CH. DAREMBERG, E. SAGLIO, *Dictionnaire de Antiquités grecques et romaines*, Paris 1873, s.v. *ambitus*.

<sup>12</sup> B. BRUGI, *op. cit.*, s. 174-176.

<sup>13</sup> A. PALMA, *op. cit.*, s. 58-59; A. ZACCARIA RUGGIU, *Spazio privato e spazio pubblico nella città romana*, Roma 1995, s. 191.

<sup>14</sup> Cic., *De leg.* 1,21,55; A. PALMA, *op. cit.*, s. 65-71, P. BONFANTE, *op. cit.*, s. 277.

<sup>15</sup> A. PALMA, *op. cit.*, s. 62-63.

nie mają żadnego oparcia w źródłach i nie można wyprowadzać wniosków o pełnieniu takiej funkcji przez *ambitus*<sup>16</sup>.

Jak się wydaje, normy przewidujące wymóg pozostawienia przestrzeni pomiędzy budynkami, czy szerzej rzecz ujmując, różnymi konstrukcjami, istniały już wcześniej, stanowiąc wzór dla regulacji, które znajdujemy w Ustawie XII Tablic. Gaius (D. 10,1,13 – Gai. 4 *ad leg. duodec. tab.*) informuje, że normy, którymi powinien kierować się *arbiter* powołany do rozstrzygnięcia sporu o granicę w drodze *actio finium regundorum*, to reguły ustanowione przez Ustawę XII Tablic, dotyczące odległości pomiędzy gruntami, budynkami i sadzonymi roślinami, które powstały na bazie antycznego prawa Solona dla Aten. Reguły te były drobiazgowo i miały na celu zapobieganie konfliktom pomiędzy sąsiadami, jak i racjonalne zaplanowanie terenu<sup>17</sup>. Zgodnie z nimi, kto wznosił ogrodzenie na granicy, nie mógł jej przekroczyć, kto wznosił mur, zobowiązany był pozostawić 1 stopę odległości od gruntu sąsiedniego, a kto budynek – 2 stopy; kto wznosił fosę musiał oddalić się od sąsiada o odległość równą jej głębokości; kto studnię – o 6 stóp. Jeśli chodzi o sadzenie drzew, to jeśli sadzone były oliwki lub figi trzeba było zachować dystans 9 stóp od sąsiedniego gruntu, w przypadku pozostałych drzew wystarczało natomiast 5 stóp.

Minimalna odległość wskazana przez Gaiusa, jako wymagana przez prawo Solona pomiędzy dwoma budynkami wynosiła zatem 4 stopy, jako że każdy budynek musiał być oddalony od granicy o 2 stopy, a więc o 0,5 stopy mniej niż przewidziane było w przypadku *ambitus* (różnica jest w rzeczywistości nieduża i wynosi ok. 15 cm). Próby wytłumaczenia tej różnicy są różne. Być może wynikała ona z faktu, iż stopa attycka i rzymska nie były identyczne, a więc 4 stopy attyckie mogłyby odpowiadać 5 rzymskim<sup>18</sup>. Brugi sugeruje także, że różnica ta mogła wynikać z faktu, iż normy te mogły mieć zastosowanie jedynie do terenów wiejskich, jako że Gaius mówi o nich w kontekście *actio finium regundorum*, która ze swej natury ograni-

<sup>16</sup> A.-M. PATAULT, *op. cit.*, s. 249.

<sup>17</sup> A. PALMA, *op. cit.*, ss. 56-57.

<sup>18</sup> B. BRUGI, *op. cit.*, s. 165-166.

czona była do gruntów wiejskich, a nie miejskich, które charakteryzowały się występowaniem *ambitus*<sup>19</sup>. Jeśli faktycznie regulacje Solona dotyczyły wyłącznie odległości między budynkami na terenach wiejskich, to wydaje się dziwne, że jest ona mniejsza od tej przewidzianej dla miast, co sprzeczne jest z rzeczywistością. Wydaje się więc, że tekst prawa Solona nie został tu przytoczony w całości, a powołując się na niego Gaius chciał jedynie wskazać, że regulacje podobne do tych, przewidzianych w Ustawie XII Tablic, znajdowały się także w prawie attyckim.

Co ciekawe, takie same wymagania, co do odległości w przypadku budowania, sadzenia i kopania przy granicy, jak w prawie Solona, znajdujemy w *Dikaiomata*<sup>20</sup>, prawie miejskim Aleksandrii, datowanym na okres po 259 r. p.n.e. Może to wskazywać na rzeczywiste istnienie norm attyckiego prawodawcy w tym zakresie, jak i ich żywotność i znaczenie. Znajdujemy tutaj jednak także pewne różnice w porównaniu do tekstu przekazanego nam przez Gaiusa – poza określeniem postępowania w razie naruszenia reguł przewidzianych przez prawo (które najprawdopodobniej także zostało zaczerpnięte z prawa Solona), mamy tutaj również wyraźne zróżnicowanie odległości w przypadku wznoszenia muru lub budynku w zależności od tego, gdzie tego rodzaju działania były podejmowane. O ile w prawie Solona mamy przewidzianą tylko jedną odległość w tego rodzaju sytuacji, to w *Dikaiomata* jest ona różna w przypadku muru lub budynku wznoszonego poza miastem lub w mieście. W pierwszym przypadku odległość była taka sama jak w prawie Solona (a więc odpowiednio 1 i 2 stopy), natomiast w drugim była ona zredukowana o połowę (a więc 0,5 i 1 stopa), co niewątpliwie wynikało z braku przestrzeni do zabudowy w mieście i związanym z tym wzrostem kosztów ziemi<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> Tamże, s. 164.

<sup>20</sup> P.Hal. 1. II. 80-105. Tłumaczenie R.S. BAGNALL, P. DEROW, *The Hellenistic Period: Historical Sources in Translation*, Malden 2004, s. 206-210.

<sup>21</sup> G. HALENSIS ed., *'Dikaiomata': Auszüge aus alexandrinischen Gesetzen und Verordnungen in einem Papyrus des Philologischen Seminars der Universität Halle (Pap.Hal. 1) mit einem Anhang weiterer Papyri derselben Sammlung*, Berlin 1913, s. 69.

Stanowi to odbicie następującego w Egipcie procesu urbanizacji, powodującego konieczność szukania nowych rozwiązań i doprowadzając w końcu do wznoszenia budynków stykających się ze sobą ścianami, które stały się powszechnym elementem budownictwa w okresie hellenistycznym na Wschodzie.

Podobne zjawisko zaszło też w Rzymie. Normy związane z *ambitus* zaczęły być nieprzestrzegane już najprawdopodobniej w III w. p.n.e., na skutek rozwoju urbanistycznego i wzrostu demograficznego, które doprowadziły do konieczności maksymalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej<sup>22</sup>. Z czasów Plauta<sup>23</sup> pochodzą pierwsze świadectwa mówiące o istnieniu pomiędzy budynkami *paries communis* (wspólnej sciany), która wraz z upływem czasu stała się powszechnym elementem budownictwa miejskiego, dając ostatecznie miejsce insulom miejskim i zwracając uwagę prawników ostatniego wieku Republiki na związane z nią problemy<sup>24</sup>.

Zjawisko to stało się także przyczyną licznych niebezpieczeństw budowlanych, jak zawalenia się budynków czy szybkie rozprzestrzenianie pożarów, których nieustannie obawiali się mieszkańcy Rzymu, jak i całego Cesarstwa<sup>25</sup>, a przed którymi to zagrożeniami miał wcześniej chronić, a przynajmniej ograniczać je, *ambitus*. Najprawdopodobniej właśnie z tych względów Neron próbował przywrócić *ambitus*<sup>26</sup>. Cesarz ten wśród dyspozycji wydanych po pożarze Rzymu w 64 r. n.e, mających na celu odbudowanie zniszczonych dzielnic, poza udzieleniem generalnych wskazówek dotyczących urbanistyki, która miała być bardziej uporządkowana i uregulowana niż wcześniej, zakazał także wznoszenia budynków posiadających wspólne mury, nakazując, aby każdy budynek był otoczony własnymi ścianami i przywracając

---

<sup>22</sup> L. FRANCHINI, *La desuetudine delle XII Tavole nell'età arcaica*, Milano 2005, s. 28-32.

<sup>23</sup> Przede wszystkim Plaut., *Mil. Glor.* 2,1,140-143.

<sup>24</sup> Przede wszystkim Cic., *Top.* 4,24, który przywołuje opinię P.M. Scaevoli oraz D. 39,2,43,1 pochodzące z *Digesta* Alfenusa Varusa w przedmiocie *paries communis*.

<sup>25</sup> A. PALMA, *op. cit.*, s. 63, 65.

<sup>26</sup> Tac., *Ann.* 15,43.

w ten sposób pas bezpieczeństwa. Wydaje się jednak, że próby te nie odniosły żadnego skutku w Rzymie<sup>27</sup>, na co może wskazywać reskrypt Marka Aureliusza i Lucjusza Werusa, który nie dotyczył wprawdzie odległości pomiędzy poszczególnymi budynkami, ale nakazywał, aby pomiędzy całymi insulami pozostawiany był odpowiedni odstęp, co sugeruje częste naruszanie norm dotyczących tego zagadnienia<sup>28</sup>.

Następnie źródła długo milczą i dopiero po około stu pięćdziesięciu latach znajdujemy kolejne przykłady uregulowania odległości między budynkami przez Cesarzy. Konstantyn w 326 r. n.e., nakazał zachowanie pomiędzy budynkami prywatnymi, a spichlerzami (*horrea*) dystansu 100 stóp, w celu ochrony tych ostatnich przed ryzykiem pożarów<sup>29</sup>.

Kolejne regulacje w tym przedmiocie są już częste. W 406 r. n.e. imperatorzy Arkadiusz i Honoriusz wraz z Teodozjuszem II ustanowili odstęp 15 stóp (ok. 4, 45 m) jako odległość, która musiała być zachowana pomiędzy budynkami publicznymi i prywatnymi, dla ochrony tych pierwszych przed ryzykiem szkód i zniszczenia w razie złego wykonania konstrukcji domów prywatnych, a tych drugich przed ich usunięciem, które groziło w razie niezachowania wymaganej odległości<sup>30</sup>.

Wynika z tego jasno, że głównym przedmiotem zainteresowania cesarzy w tym czasie było uwolnienie budynków publicznych, w pierwszym rzędzie spichlerzy (*horrea*), od wszystkich konstrukcji, które

---

<sup>27</sup> A. ZACCARIA RUGGIU, *op. cit.*, s. 194.

<sup>28</sup> D. 8,2,14.

<sup>29</sup> C.Th. 15,1,4: *Omnis intra centum pedes vicinitas, quantum ad horrea pertinent, arceatur ac, si quid constructum fuerit, diruatur, quoniam experimentis nuperrimis palam factum est aedificiorum quae horreis adhaerebant, incendiis fiscales copias laborasse.*

<sup>30</sup> C. 8,10,9: *Si cui loci proprietas aedificandi iuxta publica aedes animum dederit, quindecim pedum spatio interiecto inter publica ac privata aedificia ita sibi noverit fabricandum, ut tali intervallo et publicae aedes a periculo vindicentur et privatus aedificator velut perperam fabricato loco destructionis quandoque futurae non timeat detrimentum.*

zostały dodane do nich, albo znajdowały się zbyt blisko, stanowiąc zagrożenie dla ich stabilności i bezpieczeństwa<sup>31</sup>.

Zawierały one zatem regulacje dotyczące wyłącznie odstępów między budowlami publicznymi i prywatnymi. Szczególnie istotne są dwie kolejne konstytucje, w których pojawiają się także uregulowania odległości między budynkami prywatnymi. Konstytucja cesarza Honoriusza i Teodozjusza II, z 423 r. n.e.<sup>32</sup> adresowana do Sewerinususa prefekta Konstantynopola, zakazywała wznoszenia budynków, jeśli nie była zachowana między nimi odległość 10 stóp (ok. 3 m) w przypadku domów prywatnych i 15 (ok. 4,50 m), jeśli jeden z nich był budowlą publiczną. Kolejnym aktem regulującym to zagadnienie była konstytucja cesarza Zenona<sup>33</sup> (powtarzająca i uzupełniająca przepisy zawarte już wcześniej w konstytucji cesarza Leona, którą znamy jedynie ze wzmianek właśnie w C. 8,10,12), która przewidywała konieczność zachowania dystansu 12 stóp (ok. 3,60 m) między budynkami prywatnymi od fundamentów, aż po sam ich szczyt. Przy spełnieniu tych warunków możliwe było wybicie okien według uznania i wzniesienie budynku na dowolną wysokość niezależnie od tego, czy chodziło o nową, czy istniejącą już konstrukcję. W sytuacji, gdy kształt istniejącego budynku uniemożliwiał zachowanie wymaganych 12 stóp wystarczający był dystans 10 stóp, aby móc podwyższyć budynek lub wybić okna, ale w tym przypadku tylko doświetlające<sup>34</sup>. W konstytucji tej<sup>35</sup> znajdowało się ponadto doprecyzowanie, zgodnie z którym przepisana odległość określała minimalny odstęp między budynkami i nikt w sytuacji, gdy jego dom był oddzielony od budynku naprzeciwko ulicą szersza niż 12 stóp nie mógł zagarnąć przestrzeni publicznej na własne potrzeby. To sprecyzowanie niewątpliwie związane było z nadużyciami, jakie mogły powstawać na tle niewłaściwej interpretacji prawa i miało na celu ochronę przestrzeni publicznej przed zajmo-

<sup>31</sup> A. ZACCARIA RUGGIU, *op. cit.*, s. 196.

<sup>32</sup> C. 8,10,11.

<sup>33</sup> C. 8,10,12,2.

<sup>34</sup> C. 8,10,12,3a.

<sup>35</sup> C. 8,10,12,3.



waniem jej przez osoby prywatne. Co warte zaznaczenia, w znacznie późniejszej 113 konstytucji cesarza Leona VI Filozofa (886-912), zostało podkreślone, iż odległość przewidziana między budynkami, zgodnie z postanowieniami dawnych władz, wynosiła 10, a nie 12 stóp, jak w konstytucji Zenona.

W okresie późnego antyku, poza konstytucjami cesarskimi, uregulowania dotyczące odstępów pomiędzy budynkami znajdujemy także w jednym z lokalnych źródeł bliskowschodnich, a dokładniej w *Traktacie Juliana z Askalonu*. Jest to bardzo szczegółowy zbiór norm zwyczajowych dotyczących budownictwa prywatnego na terenie Palestyny, spisany pod koniec V albo w VI w. n.e. przez architekta Juliana z Askalonu<sup>36</sup>.

W § 16 tego tekstu znajdujemy generalną regułę dotyczącą odległości pomiędzy budynkami prywatnymi, podobną do tych znanych z konstytucji cesarskich:

§ 16 Trzeba, żeby wznoszący i budujący w mieście nowy parterowy budynek odsunął się od sąsiada lub sąsiadów o 10 stóp i będzie mógł wtedy umieścić okna jak tylko zechce (fig. 1)<sup>37</sup>.

Mowa jest zatem w tym paragrafie tylko o budynku parterowym, natomiast w odniesieniu do wyższych konstrukcji konieczne jest przytoczenie kolejnego fragmentu traktatu:

§ 21,1. Jeśli ktoś ma już dom dwukondygnacyjny i ktoś inny chce dodać piętro do swojego budynku, co nie było przewidziane od początku, może to uczynić pod warunkiem zachowania odstępu 10 stóp, jeśli domy są od początku podobne do siebie i nie nazbyt duże.

---

<sup>36</sup> C. SALIOU, *Le traite d'urbanisme de Julien d'Ascalon*, Paris 1996; H.B. HAKIM, *Julian of Ascalon treatise of construction and design rules from sixth-century Palestine*, «Journal of the Society of Architectural Historians» 60.1/ 2001, s. 4-25.

<sup>37</sup> Wszystkie tłumaczenia fragmentów Traktatu Juliana z Askalonu zawarte w artykule, są tłumaczeniami własnymi.

2. Nie jest bowiem słuszne, żeby dom stał się bezwartościowy, gdy jego wartości zostanie wyrządzona szkoda przez wzniesienie drugiego domu. W takim przypadku należy oddalić go o 20 stóp.

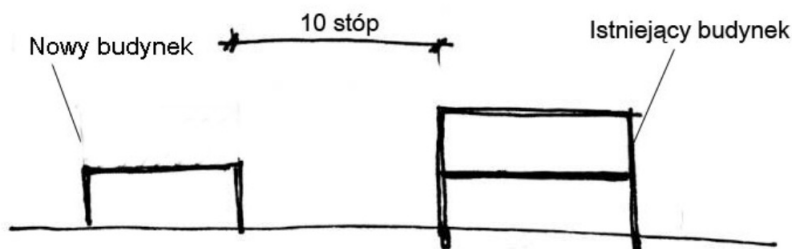


Fig. 1. Odległość między budynkami według Juliana z Askalonu (rys. Łukasz Skalec).

Generalnie więc, wystarczyło zachować dystans 10 stóp pomiędzy budynkami parterowymi, jak i kilkupoziomowymi, pod warunkiem jednak, że sąsiadujące ze sobą domy były podobne do siebie i nie za duże, co jak się wydaje należy interpretować jako domy mające podobną ilość pięter i zbliżone gabaryty. Natomiast, gdy brakowało tej proporcjonalności, czyli np. przy domu jednopiętrowym wznoszono czteropiętrową insulę, konieczne było zachowanie podwójnego, bo 20-stopowego dystansu, aby uchronić dom przed spadkiem jego wartości.

Poza tymi generalnymi zasadami dotyczącymi odległości pomiędzy budynkami prywatnymi o przeznaczeniu mieszkalnym, znajdujemy w traktacie cały szereg szczegółowych regulacji, dotyczących dystansów, jakie musiały być zachowane między różnymi warsztatami, pracowniami itp., a sąsiednimi domami. Zawarte były one w pierwszym dziale traktatu (Ogień – § 2-15) i niewątpliwie związane były z niedogodnościami wynikającymi z działalności rzemieślniczej, które prowadziły do decyzji o jej usuwaniu z domów czy centrów miejskich. Chodziło tutaj przede wszystkim o wytwarzane przez warsztaty dymy,

pary, nieprzyjemne zapachy, niezdrowe wycieki czy drgania. W przekonaniu Juliana uzasadniało to odsunięcie tego typu warsztatów od sąsiadów o ściśle określoną przez niego odległość, wykluczenie niektórych z nich z lokalizowania w domach zamieszkałych przez inne osoby czy w ogóle z obrębu miasta.

Przykładowa regulacja wyglądała tak:

- § 3,1. Trzeba zatem, gdy osoba prywatna podejmuje się zbudowania łaźni (*βαλανείον*), żeby oddaliła od sąsiada piec. Jeśli łaźnie wznoszone są na południe lub zachód od budynku sąsiada, mającego dwa lub trzy poziomy i okna wychodzące na łaźnie, (muszą zostać one oddalone) o 20 łokci (ok. 10 m). Zimowe bowiem wiatry wieją z tych kierunków, okna sąsiada nie są ciągle otwarte, gorąco ognia jest zaś rozpraszane i ograniczane przez wilgotny wiatr.
2. Jeśli zaś (łaźnie) są wznoszone na północ lub wschód od sąsiada, zaś budynek sąsiada ma dwa lub trzy poziomy i okna wychodzące na wspomniane łaźnie, wtedy wznoszący oddali je od budynku sąsiada o 30 łokci (ok. 15 m). Letnie bowiem wiatry wieją z tych kierunków wiatry i okna zazwyczaj są wtedy otwarte i szkoda jakaś może być wyrządzona właścicielowi domu (fig. 2).
  3. Gdy ściany domu zwrócone w stronę łaźni są ślepe, przewidziane miary mogą być zmniejszone przez budującego do 1/3.
  4. Jeśli zaś budynek jest jednopiętrowy, to znaczy parterowy jest dom i drzwi lub okna ma wybite jak zostało powiedziane, odległość może być (zmniejszona) jak dla ślepego muru. Jeśli zaś ściany parterowego budynku są ślepe, dozwolone jest zmniejszenie odległości do 1/6 miary przewidzianej dla budynków piętrowych.
  5. I tak jest w mieście. Na wsiach (wystarczy) połowa przewidzianych odległości.

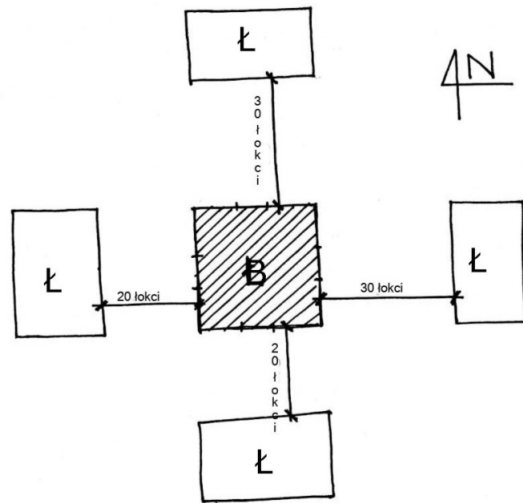


Fig. 2. Lokalizacja łaźni według *Traktatu Juliana z Askalonu*  
(rys. Łukasz Skalec)

Regulacje dotyczące wymaganych odległości w przypadku lokalizowania warsztatów były zatem zróżnicowane, w oparciu o różne czynniki. Najczęściej, tak jak w przypadku łaźni, różne odstępy były przewidziane zależnie od tego czy sąsiedni budynek był parterowy, czy kilkupoziomowy i czy był zwrócony w stronę warsztatu ścianą z oknami, czy też ślepym murem. Drugim kryterium była lokalizacja warsztatów w stosunku do kierunku wiatrów, co wyraźnie podkreśla lokalny charakter tych regulacji. Mniejszy odstęp był wymagany od zachodu i południa, gdyż z tych kierunków wiatry w Palestynie wieją zimą, przez co wszelkie uciążliwości były mniej dotkliwe. Okna domów były wtedy zazwyczaj zamknięte, a chłód rozpraszał gorąco. Natomiast większy, gdy warsztat mieścił się od północy i wschodu, ponieważ z tych kierunków wiatry wieją tam latem i wszystko jest bardziej dokuczliwe, gdyż wszelki pył, hałas itp. łatwiej dostaje się do domów przez pootwierane okna, co może wywoływać szkody.

Bardzo zbliżone regulacje do tych poświęconych łaźniom znajdujemy także w odniesieniu do innych warsztatów. I tak w przypad-

ku piekarni (*άρτοκοπεῖον*) jej piec powinien być oddalony: o 6 łokci od budynku parterowego i 2/3 odległości przewidzianej dla łaźnie w przypadku domu dwu lub trzypoziomowego, a na wsiach o ½ dystansu przewidzianego dla miast. Uzasadnione było to faktem, iż piec stanowił źródło gorąca i zadymienia, jednakże nieco mniej uciążliwego niż łaźnie, ponieważ piekarnie funkcjonowały przede wszystkim w nocy (§ 4).

W przypadku pieca garncarskiego (*φοῦρον κεραμικόν*) uregulowana była jedynie kwestia lokalizowania go na wsi, co odpowiadało jego tradycyjnemu umieszczeniu poza miastem. Musiał być on oddalony od sąsiedniego budynku o 12 lub o 20 łokci w zależności od kierunku wiatru, przy czym dystans ten był zredukowany do 1/3 w przypadku ślepej ściany. Ponadto, jeżeli dwa warsztaty tego rodzaju sąsiadowały ze sobą, to odległość musiała być zwiększona odpowiednio do 30 i 15 łokci (§ 5-7).

W przypadku warsztatu gipsiarskiego (*γυψαρεῖον*) odległości wynosiły odpowiednio 8 i 4 łokcie dla budynku parterowego, 24 dla piętrowego oraz jedynie 2, jeśli mur był ślepy. W braku zachowania tych odległości według Juliana sąsiad dusiłby się oparami dymu przenikającymi przez okna, a ogień niszczyłby mur. Zakazane było również tłuczenie gipsu w pobliżu sąsiedniego muru, a ten, kto wykonywał tego rodzaju czynność musiał zachować dystans 6 łokci od ściany, gdyż w przeciwnym razie mógł spowodować jej zniszczenie (§ 8).

Piec do prażenia wapna (*φοῦρον ἀσβέστου*) musiał być oddalony zawsze o 100 łokci od budynku dwu, trzy lub więcej piętrowego, niezależnie od kierunku, gdyż emanował niezdrowe wyziewy. Jeżeli znajdował się w pobliżu pustej przestrzeni wystarczający był dystans 50 łokci (§ 9).

Poza tego rodzaju regulacjami znajdujemy także inne, nieco odmienne. Po pierwsze takie, które zabraniały lokalizowania danego rodzaju warsztatu w obrębie budynku zamieszkałego przez osoby inne, niż sam rzemieślnik. Jeśli chodzi o farbiarnie (*ἐργασία τῶν θερμοβρόχων καί βαφέων*), to w związku z tym, że farbiarze bardzo często używali ognia i to w sposób ciągły, nie powinny być one lokalizowane na parterze, w sytuacji, gdy mieszkania znajdujące się powyżej należały do

innych właścicieli. Podyktowane było to tym, że znajdujące się poniżej innych pomieszczeń źródło ciepła szkodziło zarówno zdrowiu osób mieszkających nad nim, jak i stwarzało zagrożenie dla budynków i mogło wywołać szkody (§ 10). Podobnie działalność karczmarzy (*καπήλος*) i kucharzy (*ἀμμοδαριός*), jako stwarzająca nie tylko zagrożenie rozprzestrzenienia się ognia, ale i wytwarzająca nieprzyjemne zapachy szkodliwe dla ludzi, nie mogła być umieszczana poniżej pomieszczeń należących do innych osób. Ponadto ich drzwi musiały być ulokowane w odległości 3 i 1/3 łokcia od innych drzwi (§ 12).

Warsztaty wyplataczy lin (*σχοινοπλόκος*) i piłśniarzy (*ἐρεολυτός*) również stanowiły istotne potencjalne źródło szkód i zagrożeń, głównie wskutek częstego wykadzania siarką, która bardzo śmierdziała. Poza zadymieniem, ogień wytwarzał także stałe ciepło wpływające negatywnie na mury budynków. Dlatego też, tego typu warsztaty powinny być według Juliana odizolowane od innych zabudowań i nie mogły być połączone z żadną inną strukturą. Jeżeli jednak konieczne było ulokowanie ich w pobliżu budynków lub gdy stykały się one z nimi, to właściciel tego rodzaju warsztatu musiał zagwarantować na piśmie mieszkańcom sąsiednich budynków, że nie będzie używał siarki do celów odkażania (§ 13).

Niekiedy Julian w swoim traktacie wręcz zakazywał lokalizowania określonego rodzaju warsztatów w miastach, dopuszczając od tego wyjątki tylko w ściśle określonych przypadkach. Umieszczanie warsztatów szklarskich (*ὕελουργός*), kowalskich (*σιδηρουργός*) czy brązowniczych było, co do zasady zakazane w miastach ze względu na wykorzystywanie w produkcji ognia, stanowiącego zarówno duże zagrożenie dla budynków, jak i zdrowia ludzkiego. Jeśli jednak musiały znajdować się w miastach, to tylko w ich częściach mało zaludnionych i zewnętrznych (§ 11).

Podobnie przedstawiała się sytuacja z wytwórniami serów lub garum (*τέχη τῶν γαρεψῶν καὶ τῶν τυροποιῶν*). Lokalizacja tego typu budynków w miastach i na wsiach również była zasadniczo niedopuszczalna, jako że produkcji garum i serów towarzyszył bardzo nieprzyjemny i silny zapach, rozprzestrzeniający się na duże odległości i długo się utrzymujący. Jeżeli jednak ich istnienie w miastach czy na wsiach

było konieczne, to musiały być oddalone od najbliższego budynku o 3 stadia ( $3 \times 400$  łokci = 1200 łokci = ok. 600 m) (§ 14). Także lupanaria nie mogły być zakładane w miastach z powodu zniewagi, jaką stanowiły dla sąsiadów (§ 19).

W regulacjach tych wyraźnie widać dużą wiedzę Juliana z zakresu funkcjonowania różnego rodzaju warsztatów: w jakich okresach podejmowano w nich działania, jakie środki stosowano podczas produkcji i na czym przede wszystkim polegały wywoływane przez nie szkodliwe działania.

Kwestia zagrożenia wywoływanego przez działanie ognia, dymu, hałasów itp. nie była nigdzie indziej regulowana w tak dokładny sposób, co nie oznacza oczywiście, że była całkowicie pomijana. Regulacje dotyczące odległości między różnego rodzaju warsztatami, czy wręcz wykluczenie niektórych z przestrzeni miejskiej (garum, szklarze itp.), znajdujemy bowiem zarówno w Talmudzie, prawach miasta islamskich jak i współczesnych Julianowi już średniowiecznych miastach Europy Zachodniej<sup>38</sup>.

Bardzo trudne jest zweryfikowanie czy odległości pomiędzy budynkami przewidziane w ustawodawstwach antycznych z różnych okresów były w rzeczywistości przestrzegane, co wiąże się z faktem, iż w większości przypadków na stanowiskach archeologicznych odsłaniane są nawarstwiająca się na siebie pozostałości architektoniczne, bardzo utrudniające interpretację i wyjątkowo rzadko dające możliwość pewnego odtworzenia układu ulic i stosunków sąsiedzkich. Nawet jeśli odkryto większe części miast czy wsi, w publikacjach bardzo rzadko podawane są informacje o szerokości ulic czy odległościach między poszczególnymi budynkami, a z planów wykonanych w dużej skali nie zawsze można stwierdzić z wystarczającą dokładnością czy droga miała 2,5 czy może 3 m. Bardzo rzadko odkopywane są również warsztaty, których lokalizacji Julian poświęca tyle uwagi w swoim traktacie.

Nie ulega jednak wątpliwości, że zagadnienie odległości pomiędzy budynkami było problemem, któremu ustawodawcy poświęcali dużą

---

<sup>38</sup> C. SALIOU, *op. cit.*, s. 118.

uwagę, ze względu na jego znaczenie dla prawidłowego ukształtowania przestrzeni miejskiej, jak i relacji pomiędzy sąsiadami, czy zapobiegania niebezpieczeństwom, takim jak pożary czy szkody jakie mogły być wyrządzone przez zawalenie się budynków. Fakt częstego uregulowania tych zagadnień w konstytucjach cesarskich może wskazywać także na powszechną praktykę sprzeczną z wymogami prawa.

LEGAL REGULATIONS OF THE DISTANCE BETWEEN  
THE BUILDINGS IN ANCIENT LAWS

Summary

Regulations concerning the distance between the buildings can be already found in the law of the XII Tables, which prescribed that 2,5 fots of free space must be left around every house. That space was called *ambitus*. But most probably, it was the earlier law of Solon in Athens, that served as a model for Romans, and a few centuries later (III BC) was also applied in *Dikaionata* – the law of the city of Alexandria in Egypt. As far as the Roman Empire is concerned, we can find series of constitutions issued by imperators, usually concerning the distance between public buildings, and, as regards the fifth century AD, also the distance between private buildings (the most important of them is the constitution of Zenon). This question was an object of interest also for the author of the compilation of local Palestinian laws – Julian of Ascalon, in whose Treatise the problem was regulated in very detailed way. *Julian of Ascalon's Treatise* dealt also with the distance between private buildings and many types of workshops.