

Др Мајдолна Сич, ванредни професор  
Универзитет у Новом Саду  
Правни факултет у Новом Саду

## КАТАСТРИ, ЗЕМЉИШНИ РЕГИСТРИ И ИСПРАВЕ О КУПОПРОДАЈИ У СТАРОМ РИМУ – ЕЛЕМЕНТИ МОДЕРНИХ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА<sup>1</sup>

**Сажељак:** Разлој овој исцраживања јесте схваћање које постоји у цивилизацији да римско право у области евиденције неокрећности није дало никакав допринос. Истина, у току римске историје укњижба није била конститутивни елемент за стицање права својине на неокрећним стварима, као што је то по немачком систему земљишних књига и правима земља која се заснивају на аустријском Ојштем грађанском законнику, није су били засиљени сви принципни савремених земљишних књига, али се ипак не може тврдити да је модерни земљокњижни систем потпуно оригиналан. Елементи савремене евиденције неокрећности постоје већ у римско доба, а то су: катистри, јавне (цензорске) књиге и неопходности исцраве о правним пословима промене неокрећности, посебно о уговору о купопродаји. Није лако реконструисати ове елементе у старом Риму, јер су сачувани извори фрагментарни, али они ипак дају довољно основа за тврђење да модерне земљишне књиге имају своје претече у римском праву.

**Кључне речи:** катистри; земљишни регистри; исцраве о купопродаји; порези; римско право

### Увод

Друштвени положај становника Рима је од најстаријих времена био одређен његовим имовим стањем. Имовина је била основ како његових права тако и обавеза.<sup>2</sup> Уопштено посматрано можемо констатовати да је

<sup>1</sup> Овај рад је настао као резултат рада на пројекту: „Теоријски и практични проблеми стварања и примене права (ЕУ и Србија)“

<sup>2</sup> Cic. *Pro Manilio*, 7, J. Zlinszky, *Ius publicum*, Budapest 1998, стр. 58 – 59; 149 – 159.

евиденција непокретности у старом Риму служила заштити неког јавног, првенствено фискалног интереса. Међутим, посредно, како ћемо видети, она је штитила и интересе власника непокретности.

Према традицији Ромул је свакој породици (*consortium* или *familia*) доделио по 2 југера (пола хектара) земље<sup>3</sup> тзв. *heredium*. Највероватније да су породице добиле ону земљу на којој им је стајала кућа, пратећи на овај начин принцип „*superficie solum cedit*” (земља прати грађевину).<sup>4</sup> Додељени *heredium* је био означен каменом међашем, најстаријом евиденцијом непокретности, ознаком на лицу места.<sup>5</sup> Међе су биле под заштитом посебног божанства који је назван *Terminus* и потиче из времена које је претходило етрурском утицају.<sup>6</sup> Ову традицију потврђује и строги закон Нуме Помпилија. Према Дионизију (2, 74) Нума Помпилије је одредио:

„*De terminis agrorum legislatio: iubens unumquemque terminare agrorum suum et lapides in finibus ponere, eos Iovi Termino sacrauit. Si quis vero terminos sustulisset vel transtulisset, deo sacrum esse qui fecisset, sanxit.*” („О регулисању земљишних међа: Одређује се да свако ограничи своју земљу и да постави камене међаше на њене границе, посвећене *Iovis Terminusu*. Ако би неко ипак повредио или преместио међе, онај ко би то учинио да се жртвује божанству).<sup>7</sup>

Промет земље, која се у најстарије време ретко обављала, обзиром на то да је земља спадала у *res mancipi*, одвијала се путем манципације. Јавност овог акта и промене власника обезбеђивала је свечана форма манципације *per aes et libram* пред пет сведока у присуству мерача са вагом и јавности. Коришћење писмена је у то време била ретка.<sup>8</sup> Саркална заштита међа и јавност промета је била довољна заштита у то време у ком се још не

<sup>3</sup> Према G. Luzzatto, *Ekonomiska povijest Italije*, Zagreb 1960, стр. 33. сматра се, да је обрадива површина земље износила само 1/3 *ager Romanusa* (око 60 000 југера).

<sup>4</sup> I. Puhar, *Superficies solo cedit*, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, Beograd 3 – 4/ 1953, стр. 332 – 340.

<sup>5</sup> Према О. Stanojević, *Zajam i kamata*, Beograd 1966, стр. 59, у Месопотанији су у ту сврху користили „*kuduru*” камење са ознаком власника и терета, чији дупликаци су чували у храмовима, а према М. I. Finley, *Studies in Land and Credit in Ancient Athens*, New Brunswick, N.J. : Rutgers University Press, 1951, стр. 98., код Грка је у ту сврху служила „*horoi*” мермерна или гранитна плоча. Нестанак *horoi* се објашњава увођењем хипотекарних књига у Атини око средине II века пре н. е., о томе, S Avramović, *Isejevo sudsko besedništvo i atinsko pravo*, Beograd 1988, стр. 159.

<sup>6</sup> D. Stojčević, *Formiranje rane rimske države*, *Zbornik radova iz pravne istorije posvećen Albertu Vajsu*, Beograd 1966, стр. 62. *Festus*, 162; *Livius*, I, 55, 3; V, 57, 7; *Plinius*, *Nat. hist.* III, 53.

<sup>7</sup> Да се казни смртном казном – *sacer esto*.

<sup>8</sup> Према V. Novak, *Latinska paleografija*, Beograd 1980, стр. 35 – 79., најстарији римски писани натпис потиче из VI/V века пре н. е. тзв. *Lapis Romuli* или *Lapis niger*. Први рукописи писани на латинском језику, међутим, сачувани су само из I века н. е.

јавља ни схватање о разлици између својине и државине. Према раном схватању онај који користи, поседује земљу тај је и њен власник – и каже да је земља његова (*meum esse*). Према Паулу:

D. 41, 2, 1, пр *Paulus libro quinquagesimo quarto ad edictum*: „*Possessio appellata est, ut et Labeo ait, a sedibus quasi positio, quia naturaliter tenetur ab eo qui ei insistit.*” (Посед /*possessio*/ се тако назива, што и Лабеон каже, према седишту /*sedere*/ или постављању /*positio*/, јер је природно да је држи онај који на њему стоји).

Јавност поседа (евиденција) је такође фактичка, налази се на месту, где се налази (лежи) сама парцела земље.

У интересу заједнице тзв. општем интересу, највероватније, веома се рано јавила и писана евиденција поседовних односа. Наиме, устав Сервија Тулија (средина V века пре н. е.) базирао се на имовинском цензу, који се утврђивао на основу пријаве имовине. Према Ливију (1, 42, 5) Сервије Тулије је: „*Censum – instituit, - classes centuriasque et – ordinem ex censu descripsit.*” (Установио је имовински ценз, разреде и центурије и одредио је редове по цензу), а према Дионизију (4, 15): „*incensis poenam constituit, bonis privari et virgis caesos venum dari*” (оног који није извршио пријаву, казнио је одузимањем имовине и продајом неударних кћери).<sup>9</sup>

Попис имовине у доба републике био је у надлежности цензора, а обављен је на Марсовом пољу свечаним окупљањем грађана.<sup>10</sup> У раду цензора је учествовала комисија састављена од претора, трибуна и изабраних грађана (*iuratores*).<sup>11</sup> Они су примали и бележили пријаве грађана дате под заклетвом. Попис је обављен по редоследу територијалних јединца (*ordo tribuum*).<sup>12</sup> Очеви породица (*pater familias*) су били позивани по територијалним јединицама (трибама). Они би „*ex animi sententia*” навели своје име, статус, место становања (*tribus*), године старости (имена и доб супруге и деце<sup>13</sup>). После тога би извршили пријаву имовине: *res mancipi* у квиритској

<sup>9</sup> О евиденцији имовине сведоче: *Liv. IV, 8;22; Var. de Re Rustica III, 2, 4*. Све до 312. године пре н. е. у ценз је пријављивано само земљиште (*res mancipi*) које је било у квиритској својини римских грађана (*praedia* или *iugera agri censui censendo*). Тек је касније евидентирана и остала имовина изражена у новцу (*as*). О томе: П. Вилемс, Римско јавно право, Београд 1898, стр. 94.; Th. Mommsen, *Römische Geschichte*, Bde. 1–3. Weidmann, Leipzig 1854–56, Том. I, стр. 297.

<sup>10</sup> *Livius, IV, 22, Varro, de r. r. III, 2, 4. Varro, de l. l. VI*, (овај извор на латинском језику са еглеским преводом у, [http://archive.org/stream/onlatinlanguage01varruoft/onlatinlanguage01varruoft\\_djvu.txt](http://archive.org/stream/onlatinlanguage01varruoft/onlatinlanguage01varruoft_djvu.txt), приступљено 3. 09. 2013).

<sup>11</sup> А њихови помоћници су били: *curatores tribuum, nomenclator censorius, scribae* и *servi publici* (*Varro, de l. l. VI, 9, Livius, IV, 8: XLIII, 16*).

<sup>12</sup> *Dionis, V, 75: Cic., p. Flacc, 32, 80*.

<sup>13</sup> Ово, највероватније само почев од периода принципата.

својини, пре свега земљишну парцелу (*praedia censui censendo*),<sup>14</sup> као и остала добра у квиритској својини (*rationem pecuniae ex formula census*).<sup>15</sup> После тога цензори су одредили да се ова пријава евидентира у књиге (*referre*).<sup>16</sup> Овим списковима су додали и ценз коњичког реда (*recognitio equitum equo publico*), као и оних који нису припадали у трибе: малолетна лица и удовице (*pupilla /orbi/* и *viduae*) под туторством. Тако сачињене плоче (*tabulae*) чували су у цензорским архивама, а службену копију су положили у римску благајну (*aerarium*).<sup>17</sup>

О јавној евиденцији непокретности сведоче и подаци о оснивању колонија.<sup>18</sup> Земљу која је била одређена за доделу првенствено војним ветеранима, и која је могла бити само обрадива површина (*qua falx et arater erit*), измерили су *agrimensori*. Поделили су то на делове (*sortes*) према величини одређеној у *lex coloniae*. Затим су нови власници коцком извлачили припадајућу парцелу.

Јавна евиденција је била припремљена и о власничким деловима на Италској земљи, *ager publicus*. На земљишту у Италији до доношења *lex agraria* 111. године пре н. е. постојали су различити поседовни односи. Од најстаријих времена Римљани су приликом освајања нових територија, одузимали од староседелачког становништва по правилу 1/3 земље. На самом почетку било је могуће стећи земљу простим захватањем (*occupatio bellica*). Сенат је, међутим, веома брзо ставио ово земљиште под своју контролу проглашавајући га јавном својином (чији је титулар сама римска заједница, *civitas*), а затим би га доделио својим члановима, најчешће у виду закупа. Са друге стране, плебејци су борбом за изгласавање аграрних закона на скупштинама повремено успевали да добију мање парцеле земље.<sup>19</sup> Најзад је *Lex agraria* из 111. године пре н. е. на највећем делу Италије установио право својине у корист поседника који су по било ком дозвољеном основу држали земљу без обзира на величинуседа.<sup>20</sup> Ова својина је била такође јавно евидентирана, како то сазнајемо из фрагмената *lex agraria* сачуваног на бронзаним плочама. На пример у 8. реду Закона пише:

<sup>14</sup> *Lex agr.*, I, 8.

<sup>15</sup> *Lex Jul. mun.*, I, 147.

<sup>16</sup> *Lex Jul., mun.* 1, 1; *Livius*, 1, 1.

<sup>17</sup> *Livius*, XXIX, 37. Према Цицерону (*Cic. de leg.*, 3, 3, 6), у Риму ерариј је био под надзором два квестора (*Domi pecuniam publicam custodiendo*). *Aerarium* се налазио у храму Сатурна на Капитолију.

<sup>18</sup> Видети, П. Вилемс, *нав. дело*, стр. 390 – 391.

<sup>19</sup> О томе детаљније, М. Сич, Ситни посед у Риму, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, Нови Сад 1-3/1995, стр. 174 – 186.

<sup>20</sup> Детаљније, А. Маленица, Практикум из римског права, први том, Нови Сад 1997, стр. 82 – 88.

„...*eiusque loci agri aedificii emptio venditio ita, uti ceterorum locorum agrorum aedificiorum privatorum est, esto: censorque queicomque erit facito, uti is ager locus aedificium, quei ex hac lege privatus factus est, ita, uti ceteri agri loca aedificia privati, in censum referatur...*” (...и нека /статус/ куповане и продате парцеле, земљишта и грађевине буде такав какав јесте и осталих приватних парцела, земљишта и грађевина; и ко год буде цензор нека учини да се оно земљиште, парцела и грађевина, које је овим законом учињено приватним упише у ценз на исти начин као и остала приватна земљишта, парцеле и грађевине...).

Уписом стечене својине на основу *lex agraria* у цензорске књиге били су обезбеђени приватни интереси власника, јер је њихова својина била евидентирана, а ова евиденција је била доступна и јавности.

### Катастри

Видели смо да се потреба за евиденцијом имовине јавила већ средином V века пре н. е. Из каснијих извора сазнајемо, да је сваки становник Империје био обавезан да под заклетвом пријави чланове своје породице као и своју имовину од које је најбитнија била парцела земље.<sup>21</sup> Попис становништва и њихове имовине је био посебно наређен за време Октавијана Августа.<sup>22</sup> Октавијан Август је одредио и катастарски премер целокупне територије Империје и настојао је и на формирању јединствених регистара ценза. За време републике није постојао јединствени катастар за целу територију Империје, мада његове претече налазимо при оснивању колонија,<sup>23</sup> доделе земље на основу аграрних закона, као и премера *ager publicusa*, посебно поводом *lex agraria* из 111. године пре н. е.<sup>24</sup> Катастарски премер целокупне територије Империје сматра се завршеним за време Трајана.<sup>25</sup>

Постоји мишљење о томе, да је премер територије целе Империје и класификацијаседа, тј. формирање катастара, био одређен ради правед-

<sup>21</sup> *Dionysius*, IV, 15; Ове пријаве су биле записане на посебне табле (*tabulae publicae*), чији је један примерак био депонован у римској благајни (*aerarium*). *Liv.* XXIX, 37, детаљније у: F. De Martino, *Storia della costituzione Romana*, Napoli 1965, IV/2, стр. 824.

<sup>22</sup> П. Вилемс, *нав. дело*, стр. 509. Поред богате литературе указује и на следеће изворе: *St. Luc. Evang.* II, 1; *Cassiod. Var.* III, 52; *Isid. Orig.* V, 36.

<sup>23</sup> F. De Martino, *нав. дело*, IV/2, стр. 824.; *Sic. Flac.* 154, 16, у *Siculus Flaccus*, *De condicionibus agrorum*, [http://www.intratext.com/IXT/LAT0339/\\_P1.HTM](http://www.intratext.com/IXT/LAT0339/_P1.HTM) (приступљено 3. септембра 2013).

<sup>24</sup> Најстарија катастарска мапа потиче из 162. године пре нове ере. О таквим мапама сведочи и *CIL.* VI, 919. (*CIL\_6\_31541h7461* <http://drc.ohiolink.edu/handle/2374.OX/533?tag-mode=all&show=full> приступљено 4. септембра, 2013.). На премер *ager publicusa* у Африци указују редови 77 и 80 *lex agr.*

<sup>25</sup> F. De Martino, *нав. дело*, IV/2, стр. 824.

није расподеле пореске обавезе становништва. Октавијан Август, сматрајући да треба одустати од даљих ратова и да Империју треба сачувати у постојећим границама, највероватније је био свестан будућих финансијских проблема. Наиме, Италија је била ослобођена плаћања основног земљишног пореза (*tributum ex censu*) још од времена извојевања победе над Македонијом, 167. године пре. н. е.,<sup>26</sup> а ширењем римског грађанства и доделом *ius Italicum*,<sup>27</sup> неки народи су били ослобођени плаћања трибута и у провинцијама. На основу обавезивања становништва Рима у Цезарово доба да пријави своју имовину, постоји мишљење о томе, да су још Цезар и Август намеравали укинути привилегију италског становништва.<sup>28</sup> За Елмора је ово мишљење неприхватљиво. Према његовом мишљењу, пријава имовине римског становништва уведена у Цезарово доба имала је за циљ да смањи број становника који су имали право на бесплатну доделу жита, као и да спречи злоупотребе профитера, а не њихово оптерећивање основним порезима.<sup>29</sup> Сматрамо да је Елмор у праву, јер би оваква мера била веома опасна, могла би изазвати побуне. Наиме, лишавање стечених права и привилегија по правилу изазива негодовање и доводи до отпора против власти која ту меру уводи, а поред тога је додела *ius Italicum* касније била чак и интензивирана.<sup>30</sup>

Сама реч катастар значи премер велике површине земље у сврху обрачунавања пореза.<sup>31</sup> Картографија великог размера развила се у Риму почетком принципата.<sup>32</sup>

Поставља се питање које податке је садржао катастар?

Основне јединице катастарског премера биле су центурије. Положај центурија, путем поступка који је био назван *centuriatio*, био је одређиван

26 П. Вилемс, *нав. дело*, стр. 116; Cic. *De off.* II, 22 §. 76; Plin. XXXIII, 3 §. 56.

27 П. Вилемс, *нав. дело*, стр. 538, н. 2. *Ius Italicum* први пут спомиње Плиније (Plin. III, 3; 25, 21; 139). Видети такође, Т. Н. Watkins, *Coloniae and Ius Italicum in the Early Empire*, *The Classical Journal* Vol. 78, No. 4 (Apr. - May, 1983), стр. 319-336. Published by: The Classical Association of the Middle West and South, <http://www.jstor.org/stable/3296773>

28 J. Elmore, *The Professiones of the Heracleian Tablet, Lex Iulia Municipalis*, *The Journal of Roman Studies*, 5, 1915, стр. 125-137.

29 J. Elmore, *нав. дело*, стр. 136.

<sup>30</sup> О територијама чије становништво је уживало ову привилегију сазнајемо из следећих текстова: D. 50, 15, 1 *Ulpianus libro primo de censibus*; D. 50, 15, 6 *Celsus libro 25 digestorum*; D. 50, 15, 7 *Gaius libro sexto ad legem Iuliam et Papiam*; D. 50, 15, 8 *Paulus libro secundo de censibus*.

<sup>31</sup> O. A. W. Dilke, *Roman Large-Scale Mapping in the Early Empire*, стр. 220. In: *Cartography in Prehistoric, Ancient, and Medieval Europe and the Mediterranean* (1987). Volume 1, Chapter 13, [http://www.press.uchicago.edu/books/HOC/HOC\\_V1/HOC\\_VOLUME1\\_chapter13.pdf](http://www.press.uchicago.edu/books/HOC/HOC_V1/HOC_VOLUME1_chapter13.pdf) (приступљено 3. септембра 2013).

<sup>32</sup> O. A. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 212.

путем правоугаоног координатног система чију су осовину чиниле две укрштене линије: *decumanus maximus* у правцу исток – запад и *kardo maximus* у правцу север – југ. Центурије су биле идентификоване на основу удаљености од ових основних укрштених осовина према пложају исток – запад; север – југ.<sup>33</sup>

Према подацима агримензора Хигина Громатика (*Hyginus Gromaticus*) из II века н. е. северно – јужна осовина (*kardo*) је показивала правац осовине света („*a poli axe*”), док је источно – западна (*decumanus*) пратила кретање сунца („*secundum solis decursum diliguntur*”).<sup>34</sup> Ово, међутим, није било правило, јер формирање центурија није било јединствено. Тако, на пример, у северној Италији у долини реке По, пут – *Via Appia* је одредио правац система центурија градова.

Центурија је била земљишна парцела по правилу правилног квадратног облика у површини од око 200 југера, са странама од око 2400×2400 римске стопе (708×708 метара, односно око 50 хектара). Унутар центурија су измерене парцеле мање површине.

Мерна јединица је била *actus* од 120 римских стопа (раздаљина до које су волови гоњени пре него што би их гонич окренуо назад). Стандардна римска стопа је била 29.57 центиметара, према томе *actus* је износио 35.48 метара. Мерне површине су биле: један квадратни *actus* (*actus quadratus*) = 14,400 квадратних стопа = 0.126 хектара; два квадратна *actusa* = један југер (*iugerum*) = 28,800 квадратних стопа = 0.252 хектара; два југера = један *heredium* = 0.504 хектара (у овом периоду се ретко користио у пракси); сто *heredia* = једна *centuria* = око 50.4 хектара. То је била парцела по правилу од 200 југера колико је износила једна центурија, али је и од тога било одступања у пракси.

Центурије су биле раздвојене границом (*limes*) која је била у одређеној удаљености од главних координанти: од *kardo maximus* и *decumanus maximus*. Ради нумерисања центурија, мерачи су бројали њену удаљеност од центра ових координанти, разликујући (а) *citra kardinem*, СК или КК (са ове стране *kardo*), од *ultra kardinem*, ВК, (испод *kardo*), (б) *sinistra decumani*, SD, (лево од *decumanus*), од *dextra decumani*, DD (са десне стране од *decumanus*). Овим ознакама су затим додали број удаљености центурије од укрштених главних координанти.<sup>35</sup> У катастар су биле уписане ове краће-нице ознака положаја земљишта.

<sup>33</sup> Такође, А. Bődöcs – G. Kovács, *A római kori birtokrendszer kialakítása és tájformálhatása Pannoniában*, Geodézia és kartografia, 2011/3 (63. évf.) стр. 20. ([www.academia.edu/.../A\\_romai\\_kori\\_birtokrendszer...](http://www.academia.edu/.../A_romai_kori_birtokrendszer...))

<sup>34</sup> А. Bődöcs – G. Kovács, *нав. дело*, стр. 21.

<sup>35</sup> О. А. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 215.

Формиране катастре поседа уз ознаку и географске околине (планина, река) приказивали су, по правилу на бронзаној катастарској мапи великог формата. Ове мапе су биле истакнуте на форуму града. Мапама (*forma*), био је додат и посебан земљишни регистар.<sup>36</sup> Копија нацртана на ланеном платну<sup>37</sup> мањег формата била је послата у централну архиву (*tabularium*) у Рим. Сматра се да су бронзане табле биле аутентичне.<sup>38</sup>

Са ових мапа је свако могао да сазна ко је добио и колику површину земље и у којој центурији.<sup>39</sup> Према томе, у катастар су била уписана поред ознака локације поседа и имена поседника. Поред тога бележен је и правни статус земље. Према подацима од Хигина Громатика<sup>40</sup> како на мапи (*forma*), тако и на бронзане табле (*tabulae aeris*) поред осталих ознака требало је уписати, коришћењем уобичајених скраћеница, да ли је земља: додељена (*data adsignata*), гарантована (*concessa*), изузета (*excepta*), враћена у замену за сопствени посед (*reddita commutata pro suo*), враћена старим поседницима (*reddita veteri possessori*), итд.

Најзначајнији писани документ из којег сазнајемо технику прављења мапа и регистара, као и садржину ових докумената јесте збирка позната под називом *Corpus Agrimensorum*.<sup>41</sup> Ова збирка се састоји из веома различитих краћих списа од различитих аутора<sup>42</sup> на латинском језику, који потичу и из различитих времена. Поједини делови овог извора потичу из времена републике, три или четири из времена раног принципата, а један број из позног царства. Неки рукописи садрже и додатке из каснијих времена. Сам *Corpus* је био састављен средином IV века н. е., али је касније, временом на време ревидиран. Према томе овај извор треба користити са опрезом, тумачећи његове податке уз коришћење и

<sup>36</sup> О. А. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 214.

<sup>37</sup> А. Bödöcs – G. Kovács, *нав. дело*, стр. 21. Према О. А. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 214, највероватније да су мапе и подаци регистара биле бележене на воштаним таблицама или папирусу (касније на пергамену).

<sup>38</sup> С. Nicolet, *Space, Geography, and Politics in the Early Roman Empire*, University of Michigan Press, 1991, стр. 152.

<sup>39</sup> А. Bödöcs – G. Kovács, *нав. дело*, стр. 21.

<sup>40</sup> Hyginus Gromaticus, *Constitutio limitum in Corpus Agrimensorum Romanorum*, ed. Carl Olof Thulin Leipzig, 1913; reprinted Stuttgart: Teubner, 1971.

<sup>41</sup> О овом извору, О. А. W. Dilke, *The Roman Land Surveyors: An Introduction to the Agrimensores* (Newton Abbot: David and Charles), 1971.

<sup>42</sup> Од аутора је само *Sextus Julius Frontinus* добро познат (био је управник Британије од 74 до 77. године н. е. Списи који се налазе под његовим именом у *Corpus Agrimensorum* су: О статусу земље; О расправама о земљи; О центуријацији – су само делови његовог оригиналног рада. *Balbus*, чији су кратки осврти сачувани у збирци писао је почетком II века. Затим су ту радови два псеудо (лажна) Хигина, који се позивају највероватније на С. *Julius Hyginus*, књижничара Августа, али потичу из каснијих времена. Поред ова два сматра се да је постојао и трећи *pseudo-Hyginus*.



других извора. Мада се сваки податак овог кодекса не може тачно да се датира, из овог извора свакако можемо сазнати основне податке о катастрима из римског периода.

Нажалост бронзана мапа није сачувана, али су сачувани одломци катастарског премера на камену (мермеру) у Француској у Оранжу (*Orange*) старом римском, а раније галском насељу, *Arausio*.<sup>43</sup> Три примерка земљишних катастара су откривена у овој области на мермеру 1949. године.<sup>44</sup> Сâмо исписано камење сведочи о три врсте документа. Први је Веспасијанов едикт из 77. године н. е.; други су фрагменти три катастра познатих као катастар А, В, и С; а трећи садржи неколико натписа на камену из службених јавних регистара (табуларијума) Оранжа.

Према Пиганиолу,<sup>45</sup> у овом региону могу се пратити и промене у катастарској евиденцији. Најстарији катастар потиче из 35. године пре н. е. и указује на формирање колонија од стране тријумвира. Колонија је била намењена ветеранима друге галске легије, која је 35. године пре н. е. замењена са другом Августовом легијом. Сама колонија је била названа *colonia Julia firma Secundanorum*. Површина додељене земље ветеранима је износила око 33½ југера (8.4 хектара или 20.8 *acres*).<sup>46</sup> Други катастар потиче са краја владавине династије Јулија – Клаудија, док је последња верзија из времена Веспасијана. Веспасијан је, наиме 77. године н. е. одредио обнову ових катастара. О томе је сачуван монументални натпис у дужини од 4,4 метара и 0,38 метара висине.<sup>47</sup>

Према реконструкцији натписа коју је извршио Пиганиол, текст гласи:  
 ligne 1 : *[imp(erator) Cae]sar Ve[spasianus A]ug(ustus), po[ntifex] max(imus) tri(unicia) potestate VIII, im[p(erator), co(n)s(ul) VIII, censor,*  
 ligne 2 : *[ad rest(ituenda) pub]lica, qu[ae] divus Augustus (?) militibus [leg(ionis) II gallicae dederat po[ssessa a priva]tis per aliquod annos,*  
 ligne 3 : *[formam prop]oni [iussit, adnotato] in sing(ulis) [centuriis] annuo vectigali, agente curam L. Valerio Ummidido (?) Basso, procos provi[nc(iae) Narb(onensis)]*

(линија 1: Император цезар Веспасијан Август, врховни свештеник у VIII години своје трибунске власти, император, VIII пута конзул, цензор,

<sup>43</sup> *CIL* XII, 1244.

<sup>44</sup> Детаљније о археолошким налазима и откривању ових документа на овој локацији, С. Jung, *Morphogenèse, fonctions et évolution de la centuriation B d'Orange et essai de restitution diachronique des paléopaysages du Tricastin (Drôme-Vaucluse)*, у: [http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/59/53/43/PDF/texte\\_these\\_Jung.pdf](http://tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/59/53/43/PDF/texte_these_Jung.pdf), стр. 31 (приступљено 3. септембра 2013).

<sup>45</sup> А. Piganiol, *Les documents cadastraux de la colonie romaine d'Orange*, Gallia, suppl. XVI, Paris, 1962. (према F. De Martino, *нав. дело*, IV/2, стр. 825).

<sup>46</sup> О. А. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 221.

<sup>47</sup> Више о томе, С. Jung, *нав. дело*, стр. 32 и даље.

линија 2: ради повраћаја јавних земљишта, која је божански Август доделио војницима II галске легије, а која су била поседована неколико година од стране приватних лица,

линија 3: наредио је да се поставе мапе, са знаком годишњег вектигала за сваку центурију, под покровитељством Л. Валерија Умидија Баса проконзула провинције Нарбоне.)

Парцеле које су додељене су правоугаоне, у катастру В одговарају и стандардној површини од 200 југера, и разликују се три врсте земљишта: *ex tributario solo* (које подлеже намету трибута<sup>48</sup>); *reliqua coloniae* (које је могло бити дато у закуп – продају); и најзад оно додељено домаћем становништву (*Tricastini*).

Ови катастри донекле потврђују податке из *Corpus Agrimensorum*, али дијаграми не садрже топографске податке сем линија центурија, и не протежу се и изван мерене површине. Поред тога у *Arausio*, катастри бележе поред локације земљишне парцеле и финансијке захтеве царства, као и правни статус, а *Corpus* садржи податке само о локацији земишне парцеле и њеном правном статусу.<sup>49</sup>

Оно што је са правног аспекта битно, јесте, да су на овим катастарским документима евидентирали поседовне односе и бележили и промене у статусу и поседовном односу, као и пореску обавезу поседника. О томе сведочи овај делимично сачуван фрагмент из Оранжа:

*/sd/ XIV v /kI/  
/extr(ibutario)/ CLXXV, co  
/l(oniae) XX/ V, pr(aestat) a(era) IIX, /(denar.)  
X/ IIS, sol(vit) Ca  
reia pro IV  
/(denar.) II/-T, Bassus pro  
/I/ V (denar.) II-T, item e/t/  
Pro IIII (denar.) II, rel(iqua)  
Val(erius) Bass(us) XII S (denar.)  
VI = £  
/Kardo Maximus/  
/sdX/ IV ck /I/  
/extr(ibutario)/ CLXX, c  
/col(oniae) X/ XX, pr(aestant)  
/a(era VIII)/ /(denar.)/ XV  
/sol(vit)/...<sup>50</sup>*

<sup>48</sup> Према Луцатоу (Luzzatto, *Epigrafia giuridica*, Jura, 1957, 396) насупрот овом мишљењу ова земљишта су била изузета од пореског намета.

<sup>49</sup> О. А. W. Dilke, *нав. дело*, стр. 222.

<sup>50</sup> Према: [http://terra.antiqua.free.fr/cadastres%20Orange/transcription%20cadastre%20B171\\_jpg\\_view.htm](http://terra.antiqua.free.fr/cadastres%20Orange/transcription%20cadastre%20B171_jpg_view.htm) (приступљено 3. септембра 2013).

## Земљишни регистри

Сматра се да је првенствена намена катастарa била утврђивање пореске обавезе становништва. Самим тим цензорске белешке по правилу се идентификују са катастрима.<sup>51</sup>

У цензорску форму (*forma censualis*) како сазнајемо од Улпијана, из његове књиге „*de censibus*“, требало је уписати имена пореских обвезника и све што су они поседовали да би се то проценило по вредности: земљу (место где се она налази, ко су два најближа суседа, културу која се узгаја на њој, као и величину итд.), робове (по народној припадности, старости, служби и вештини), затим језера, солане, као и колоне.

D. 50, 15, 4: „*Forma censualis cavetur, ut agri sic in censum referantur nomen fundi cuiusque: et in qua civitate et in quo pago sit: et quos duos vicinos proximos habeat. Et arvum quod in decem annos proximum statum erit, quot iugerum sit: vinea quot iugerum (sit) et quot vites habeat: olivae quot iugerum, et quot arbores habeant: pratum, quot intra decem annos proximos sectum erit, quot iugerum: pascua quot iugerum esse videantur: item silvae ceduae. Omnia ipse, qui deferret, aestimet.*” (5 – 7) „*In servis deferendis oservandum est, ut et nationes eorum et aetates et officia et artificia specialiter deferantur. Lacus quoque piscatorios et portus in censum dominus debet deferre. Salinae si quae sunt in praediis, et ipsae in censum deferendae sunt.* 8. *si qui inquilinum vel colonum non fuerit professus, vinculis censualibus tenetur.*” (Формула ценза садржи податке, да би се тако знало на чије име гласи земља уписана у ценз: и у ком граду, у ком селу се она налази: и ко су два најближа суседа. Затим колика је површина обрадиве земље у последњих десет година, колико има југера: виноград колико је југера и колико има лозе: маслина колико југера и колико има дрвета: ливада колико југера је захваћено у последњих десет година: пашњак колико има југера, такође колика је исечена шума. Вредност пријављеног треба проценити... При пријави робова треба узети у обзир: њихову народност, доб, стручност, а посебно треба пријавити њихову вештину (уметничку способност). Рибарско језеро и капију сопственик треба да пријави у ценз. Солану ако постоји на поседу треба такође пријавити у ценз: онај ко није пријавио закупца (*colonus, inquilinus*) треба да сноси терет ценза).

Становници провинција, који нису уживали привилегију италског права (*ius Italicum*) требали су да пријаве своју имовину по овој формули. Није познато, да ли је форма била иста и раније, посебно за време Августа. Међутим, највероватније је ова форма постала основ пријаве пореза касније када је Диоклецијан увео јединствени порез за целу територију Империје тзв. *capitatio – iugatio*.

<sup>51</sup> F. De Martino, *нав. дело*, IV/2, стр. 825.

О почетку спровођења Диоклецијнове пореске реформе сведочи едикт Аристија Оптата префекта Египта из 297. године н. е.<sup>52</sup> У њему се указује на циљ реформе – а то је праведна расподела пореских терета: да неки грађани не би били изутети, док су други преоптерећени овом обавезом. У едикту се указује и на начин разрезивања и одређивања пореза за сваки период, као и на ту погодност да грађани могу да измире своје пореске обавезе сами, без самовоље и притиска сакупљача пореза.

Сачувано је неколико одломака докумената (натписа) о одређивању пореза на основу Диоклецијанове пореске реформе, *capitatio – iugatio*, тј. на основу броја обрађивача (*caput*) и квалитета и величине земље (*iugum*).<sup>53</sup> Мада је реч само о делимично сачуваним натписима са недостацима, ови документи ипак указују на ова два битна основа опорезивања.

На пример, фрагменти регистара пореза из *Нураера, Lydia* (дијецеза *Asiana*) на грчким натписима из 285 – 315. године н. е. указују на власнике и на то у чему се састоји њихова опорезива имовина.

*Tatia*, мајка, стара 48 године

*Mentoriana*, њена ћерка, стара 11 година

....., власник

виногради: 35 југера

засејана житна поља: 35 југера

од маслиновог дрва: . . . ; број бразди:

*Aurelius*, власник домаћинства, он сам 40 године старости

*Eutyche*, 30 године старости

.....није, његов син, 20 године старости

један магарац

једна крмача

Други фрагмент из *Chios*, са Јонског отока, поред навођења имена власника указује и на број обрађивача земље.

Југера

Главе (*capita*) колона (на грчком *paroikoi*)

башта близу радионица (*praxidikeion*)

Југера

Број колона

---

<sup>52</sup> Овај едикт написан на папирусу пронађен је још пре 1924. године, али је први пут објављен 1933. године. Његов текст у енглеском преводу „Edict of Aristius on Taxation“ (Johnson, Coleman-Norton & Bourne, *Ancient Roman Statutes*, Austin, 1961, p. 235, n. 298) доступан је путем <http://webu2.upmf-grenoble.fr/DroitRomain/>

<sup>53</sup> Одломци регистара су дати у енглеском преводу in: <http://www.tulane.edu/~august/handouts/601crtax.htm> (приступљено 4. септембра 2013. године). Видети такође, S. Corcoran, *The Empire of the Tetrarchs*, Clarendon Press Oxford, 1996, стр. 175 – 176, као и *Additional Notes*, стр. 346 – 347.

Имање *Monopeter*

колона: 20

робова: 20

живи инвентар: 20...<sup>54</sup>

Ови регистри се идентификују са њиховом основном сврхом у Риму, са евиденцијом обавеза пореских обвезника.

Мада су Римљани, како то сазнајемо из Едикта префекта Египта Марка Метија Руфа, из 89. године н. е.,<sup>55</sup> знали и за земљишне регистре, које су веома сличне савременим земљишним књигама, јер је њихов првенствени циљ евиденција власништва, као и правних терета на земљи, они ову врсту земљишних регистара ипак нису усвојили.

Одређени утицај ових регистара ипак је био присутан у посткласичном и Јустинијановом праву. Овај утицај се огледа у састављању уговора који се тичу промета непокретности, а то је пре свега уговор о купопродаји земље у писаној форми, као и наметање обавезе новог власника да се региструје у јавне књиге. Са друге стране, међутим, терете као што је хипотека, или стварна права трећих лица (као што је плодоуживање) који леже на земљи нису бележили у те регистре.

Манзано констатује, да је код Римљана уместо земљишних регистара Египатског типа права и сигурна својина преносиоца била доказивана цензорским књигама који су били регистри финансијског типа, као и позивом и изјавама суседа непокретности.<sup>56</sup> Ми би овоме додали и писану исправу о купопродаји (*instrumentum venditionis*), јер је промена власника у цензорским књигама бележена једино на основу писаних исправа.

Указаћемо сада на токове развоја и сврху евиденције нових власника непокретности, пре свега земље, у пракси и законодавству Рима.

### Исправа о купопродаји

При продаји непокретности основ евиденције промене пореског обвезника био је уговор о купопродаји. Ако би неко продао нешто из своје регистроване имовине, купац би као његов правни следбеник преузео на себе пореску обавезу. То је било тако већ у Улпијаново време. Наиме, Улпијан разматра случај куповине земље од стране више лица, при чему је прода-

<sup>54</sup> <http://www.tulane.edu/~august/handouts/601crtax.htm>.

<sup>55</sup> Текст едикта са преводом на српски језик, налази се у А. Маленица, *нав. дело* (Практикум из римског права, први том), стр. 128 – 129. Детаљније о овом документу у: J. L. Zamora Manzano, *The Publicity in the Transfer of Real Estate in Roman Law*, UWM Law Review University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Volume 2, February, 2010 (такође доступно у: [uwm.edu.pl/lawreview](http://uwm.edu.pl/lawreview)), стр. 74 – 76.

<sup>56</sup> J. L. Zamora Manzano, *нав. дело*, стр. 77.

вац у уговору назначио име само једног купца. На овај начин продавац је изиграо интересе у уговору именованог купца, јер је цео терет пореза купљене земље прешао само на њега.

D. 19, 1, 13, 6 *Ulpianus*, 32 *ad edictum*: „*Idem Iulianus dolum solere a venditore praestari etiam in huiusmodi specie ostendit: si, cum venditor sciret fundum pluribus municipiis legata debere, in tabula quidem conscripserit uni municipio deberi, verum postea legem consignaverit, si qua tributorum aut vectigalis indictionisve quid nomine aut ad viae collationem praestare oportet, id emptorem dare facere praestareque oportere, ex empto eum teneri, quasi decepisset emptorem. Quae sententia vera est*”. (Јулијан такође сматра да продавац долозно поступа и у следећем случају: ако продавац знајући да парцелу треба да преда неколицини становника муниципије, у таблу упише да дугује само једном од њих, он је на овај начин изиграо овог купца, јер, заиста, касније бива законом потврђено, да онај чије је име уписано, тај треба да плати разрезани трибут или вектигал у одређено време или путем сакупљања, то овај купац треба да преда, учини и испуни, јер је на то обавезан на основу куповине. И то је заиста тако).

Да би купац као нови власник преузео порез купљене ствари на себе, уговор је требало сачинити у писаној форми. Такве исправе о купопродаји су сачуване и из ранијег периода, из времена пре Улпијана. Ове исправе указују на то, да писани уговор о купопродаји није стварао обавезу странака на касније испуњење, него је то била исправа о већ исвршеној купопродаји. На основу сачињеног документа пореска обавеза је прелазила на купца. О овоме сведочи, на пример, уговор о куповини дела куће, који је био закључен у Дацији у месту *Alburnus maior*, 159. године.<sup>57</sup> У уговору је детаљно описана непокретност, означени су суседи и њихова парцела. Исправа доказује не само закључење већ и извршење уговора: исплату цене и пренос својине ствари манципацијом на купца. Поред тога садржи и стипулацију о преузимању одговорности продавца за случај евикције.<sup>58</sup> Најзад, ту је и споразум странака о пореској обавези: „...Споразумели су се о томе да порезе на кућу до поновног пописа сноси /продавац/ *Veturius Valens*“.

Ова исправа потиче из времена када писане исправе још нису биле распрострањене, а поготову нису биле обавезне за правне послове међу

<sup>57</sup> *CIL* III. р. 945. Превод текста на српски језик видети у: М. Сич, *Практикум, из римској приватној права „Живот и право у римској империји“*, 3. изд. Нови Сад 2009. стр. 214.

<sup>58</sup> Обзиром на то да је реч о провинцијској непокретности коришћење манципације и стипулације је неправилно, а поред тога у случају манципације стипулациона гаранција није била ни потребна. Детаљна анализа уговора дата је у: Е. Pólay, *A dáciai viaszostáblák szerződéssei*, Budapest 1972, стр. 127 – 155.

римским грађанима. За промет *res mancipi* међу римским грађанима била је уобичајена манципација, која је обезбеђивала јавност преноса у време када још размена добара није била интензивна, а временом би све чешће саставили и исправу о манципацији као доказно средство (*forma ad probationem*). У провинцијама, међутим, обзиром на то да провинцијска земља, која није уживала привилегију *ius Italicum*, била оптерећена порезом, сматрамо, да је писана исправа о промету опорезованих добара није коришћена само као доказно средство ради сигурности странака, него је била обавезна ради регистрације пореске обавезе. На основу ове исправе је нови власник био евидентиран у цензорске формуле, како на то и Улпијан указује.

Обзиром на то, да је привилегија изузећа од пореза Италског становништва, као и становништва које је уживало изузеће по *ius Italicum* престала Диоклецијановом пореском реформом, временом је писана исправа добила нову улогу у целом Царству.

Ради успешног спровођења Диоклецијанове пореске реформе промет опорезиве имовине, а првенствено непокретности, требало је подвести под јачу контролу. У царским конституцијама се често позива на основни проблем, да порези не терете правог власника већ оног који је својину на земљи већ одавно изгубио.<sup>59</sup> Стога је одређене мере увео већ Константин Велики конституцијом из 337. године.

C. Th. 3, 1, 2<sup>60</sup> „*Idem A. ad Gregorium. „Qui comparat, censum rei comparatae cognoscat: neque liceat alicui, rem sine censu vel comparare vel vendere. inspectio autem publica vel fiscalis esse debet hac lege, ut, si aliquid sine censu venierit, et id ab alio deferetur, venditor quidem possessionem, comparator vero id, quod dedit pretium, fisco vindicante, perdat. 1. Id etiam placuit, neminem ad venditionem rei cuiuslibet accedere, nisi eo tempore, quo inter venditorem et emptorem contractus sollemniter explicatur, certa et vera proprietatis a vicinis demonstretur; usque eo legis istius cautione currente, ut, etiamsi subsellia vel, ut vulgo aiunt, scamna vendantur, ostendendae proprietatis probatio compleatur.*» (Ко купује сазнаје и порез купљене ствари, јер никоме није дозвољено ствар ни куповати ни продавати без пореза. Овим законом је одређена јавна и фискална контрола, да би у случају, ако је нешто стечено

<sup>59</sup> На пример, Константинове конституције C.Th. 11, 3, 1 из 319 године и 2 из 327. године; FV. 35, 3; 4; 6; 7. О томе да је овај проблем постојао и касније, после Константинових мера сведочи C.Th. 11, 3, 3 и 4 из 363. године; као и C.Th. 11, 3, 5 из 371. године.

<sup>60</sup> Ова одредба је нешто шире унета и у Fr. Vat. 35, без веће суштинске разлике. Видети, M. Sargenti, *Contributi alla palingenesi delle costituzioni tardo-imperiali* (I. Vat. Fr. 35 e C. Th. 3, 1, 2), *Studi sul diritto del tardo impero*, Padova 1986, стр. 259 – 279; M. Sargenti, *La compravendita nel tardo diritto romano, indirizzi normativi e realta sociale (Contributo all' interpretazione di Fr. Vat. 35)*, *Studi sul diritto del tardo impero*, Padova 1986, стр. 279 – 307.

без пореза и ово је од другога пренето, продавац би у корист фиска губио посед, а купац оно што је дао на име цене. 1. Овај закон осим тога одређује, да никоме од продаје ствари не може припадати било шта, уколико у време када је између купца и продавца уговор свечано закључен, није била потврђена стварна и права својина од стране суседа, ова исправа треба да буде састављена по овом закону и неопходно је пружити доказ о својини чак и онда када се продају измерене парцеле земљишта (*subsellia, scamna*).

Константинова конституција (С. Th. 3, 1, 2) захтева свечано закључивање уговора о куповини земљишта, као и потврду продавчеве својине од стране суседа непокретности. Под свечаним закључењем уговора подразумева се писана форма, која је у пракси била већ толико распрострањена, да је конституције често претпостављају.<sup>61</sup> Ову форму, интерпретација конституције која је настала на Западу, сматра пожељном и приликом куповине „ствари средње вредности, да не би била продата туђа ствар“. Испуњењем наведених формалности својина купљене ствари је пренета на прибавиоца.<sup>62</sup>

Да би својина купца била сигурна, ова конституција ставља нагласак на потврду продавчеве својине од стране суседа.<sup>63</sup> Продаја туђе ствари је била забрањена (*Int. P. S. 1, 1, 2*),<sup>64</sup> а ова потврда би била гаранција да до евикције неће доћи. Предаја ствари и исплата цене се у овој конституцији претпоставља.

У другим конституцијама нагласак се ставља на исплату цене, што је такође битно за стабилност купчеве својине. На пример, *Nov. Val. 32*, из 451. године:

*LRV. Nov. Val. 10, par. (Nov. Val. 32) /451/:* «*Volenti vendere, definitam et conscriptam pecuniam oportet inferri. Videat instrumentorum scriptor, sciant ii, apud quos venditionis documentum necesse est allegari. Nihil refert, quis emat, quum publica fide pretium venditor consequatur.*» (Ко жели продавати, дужан је да наводи одређену и потврђену цену. Састављач писмена пази, знајући то, када је потребно продаји прикључити исправу. Ко купује ништа не враћа, ако продавац стиче цену уз јавну веру).<sup>65</sup>

<sup>61</sup> G. G. Archi, *Indirizzi e problemi del sistema contrattuale nella legislazione da Costantino a Giustiniano*, Scritti di diritto romano in onore di Contardo Ferrini, Milano 1946, стр. 711. и н. 2.

<sup>62</sup> Говори се о транслативном дејству купопродаје, E Levy, *Weströmisches Vulgarrecht, Das Obligationenrecht*, Weimar 1965, стр. 208 - 209.

<sup>63</sup> Такође: D. 21, 2, 45, D. 18. 1. 18. 1, D. 19. 1. 48, D. 10. 1. 2.

<sup>64</sup> Детаљније, М. Сич, *Уговор о кујовини и продаји према одредбама зборника Lex Romana Visigothorum*, (магистарски рад), Нови Сад, 1985, стр. 171 – 175.

<sup>65</sup> *Int.:* ...*Sed nunc Valentiniani Imperatoris hac lege praeceptum est, ut omnes administrantes vel militantes, aut in cuocunque officio publico constituti sunt, et comparandi et com-*



Ако ове формалности не би биле испоштоване, а посебно ако би била учињена тајна продаја, не само да је уговор остао без дејства, већ су и странке кажњене: фиск би одузео (конфисковао) од продавца посед а од купца већ плаћену цену.

Ове формалности и казна за њихово непоштовање, како то наведена конституција (С. Th. 3, 1, 2) наглашава, уведене су ради заштите фискалних интереса Царства: да тајним споразумима купац не би избегао плаћање пореза, а такође ни продавац не би изговором да више није власник ослободио плаћања пореза. У конституцији С. Th. 11, 3, 2 из 327. године, указује се на обавезу купца да истражи, да ли је продавац платио све заостале порезе, иначе и ови порези прелазе на њега. Индиректно, међутим, самим овим одредбама, штите се и приватни интереси, интереси прибавиоца, јер се утврђује право стање предмета уговора, а пре свега својина продавца. Према томе, потврђује се и то да је купац свечано закљученим уговором постао власник.<sup>66</sup> Купац је ове податке могао да сазна и из посебних земљишних регистра (*publicis libris* или *censualibus paginis*) вођених у посткласичном периоду ради евиденције пореза, уколико је ова евиденција била ажурна.

Ажурност пореских књига је, међутим, била проблематична у Царству. Ту ни Константинова конституција С. Th. 3, 1, 2 није била од велике помоћи, јер мада инсистира на томе да купац признаје порез купљене ствари („*Qui comparat, censum rei comparatae cognoscat...*“) не прописује да уговор о купопродаји треба да буде сачињен као јавни (службени) документ или барем да буде депонован у регистар да би био ваљан и да би јавна контрола новог пореског обвезника била непосредно обезбеђена. Нејасно је, како се обављала та јавна и фискална контрола? Претпоставља се да је она била ефикасна на Истоку у Константиново време и да је Константин имао у виду уходану праксу Истока приликом издавања ове конституције.<sup>67</sup>

На основу конституције Теодосија, Аркадија и Хонорија из 371. године можемо констатовати да се пријава пореза заснивала на законској обавези и на поштењу (*fides*) купца, новог власника да у регистар пријави своје име.

---

*mutandi et accipiendi donationis titulo habeant liberam potestatem. Solum est, ut nullus probat huiusmodi scripturas aut per metum aut per fraudem suppositae personae aut violenter extortas, id est, aut in carcere constituto, aut in quibuslibet vinculis posito, aut aliquid se tormentorum genus suppliciorumque perpasso aut forsitan pretium se, quod instrumentis inscriptum est, non docuerit percepisse. Tunc vero non solum instrumentum, si fuerit vacuatur, sed talis emtor et possessionem reddat, et pretium venditori, quod instrumentis continetur insertum, cogatur implere.* Такође LRV. P. S. 2, 17, 1 и Int.

<sup>66</sup> Такође, J. L. Zamora Manzano, *нав. дело (The Publicity in the Transfer of Real Estate in Roman Law)*, стр. 79.

<sup>67</sup> *Ibid.*

C. Th. 11, 3, 5: *Imppp. Theodos., Arcad. et Honor. AAA. Tatiano pf. p. „Quisquis alienae rei quoquo modo dominium consequitur, statim pro ea parte, qua possessor fuerit effectus, censualibus paginis nomen suum postulet annotari, ac se spondeat soluturum; ablataque molestia de auctore, in succedentem capitatio transferatur. dat. xv. kal. oct. constantinopoli, tatiano et symmacho coss.“* (Ко год да је прибавио својину на стварима другог, обавезан је да одмах упише своје име у цензорску књигу, и да сам гарантује исплату у погледу оног дела, чији је држалац постао: отклањајући тако неугодности за преносиоца, јер је *capitatio* пренет на следбеника.“

Ово уписивање у књиге ценза (*censualibus paginis*) или јавне књиге (*publicis libris*) у пракси није било доследно поштовано.<sup>68</sup> Од обавезивања купца да пријави стечену својину пред цензором (*professio censualis*), било би ефикасније састављање уговора у царској канцеларији или овера уговора од стране државног органа и задржавање једног примерка ради евиденције у канцеларији, што је било прописано у случају поклона.<sup>69</sup> За поклоне веће вредности је иначе била прописана писана форма, свечана предаја у присуству суседа и јавности, као и *insinuatio*, тј. упис у јавне књиге, или састављање уговора пред представником царске власти (судијом или магистратом). Исте формалности, осим присуства суседа, биле су прописане и конституцијом Теодосија, Аркадија и Хонорија из 394. године (C. Th. 2, 29, 2) за случај преноса својине на сеоском или градском земљишту на другога ради остварења подршке за добијање јавних функција (*suffragium*).

C. Th. 2, 29, 2: *...Quod si praedia rustica vel urbana placitum continebit, scriptura, quae ea in alium transferat, emittatur, sequatur traditio corporalis et rem fuisse completam gesta testentur: aliter enim ad novum dominum transire non possunt neque de veteri iure discedere...* (Ако се споразум односи на сеоско или градско земљиште, треба саставити о томе писану исправу која ће пренети то /земљиште/ на другога, то треба да прати предаја телом /*traditio corporalis*/ и у јавни регистар /*gesta*/ треба да се потврди да је ствар (пренос) довршена; јер иначе на новог (прибавиоца) не може прећи својина, нити се гаси право претходног /власника/).

У овој конституцији је посебно истакнуто не само то да сам споразум о преносу неће бити ваљан ако ове формалности нису испуњене, него и то да у том случају неће доћи ни до преноса својине. Према томе, за пренос својине по овој конституцији захтева се и упис у јавни регистар. Њена формулација гласи веома савремено, међутим, ова одредба Теодосијевог кодекса, није постала опште правило за прибављање својине који се одно-

<sup>68</sup> C. Th. 11, 3, 3; M. Kaser, *Das Römische Privatrecht*, II, München 1959, стр. 200.

<sup>69</sup> А. Malenica, *Poklon u rimskom pravu*, Beograd 1981, стр. 193; G. G. Archi, *нав. дело*, стр. 670.

си на стицање својине по било ком основу (купопродаје, поклоне итд.). Примењивала се само за случај преноса својине ради добијања подршке (*suffragium*).

Присуство суседа као сведока временом се више не захтева ни за ваљаност уговора о купопродаји, као ни поклоне. За ваљаност уговора о поклону веће вредности по Зенону (С.8.53.31 из 478. године) било је довољно да је поклон предат и да је убележен у јавне регистре (*traditio* и *insinuatio*).

Неопходност јавне овере купопродаје биће касније предвиђена на Западу, Валентинијановом новелом (*Nov. Val. 15, 3*) из 444 – 445. године.

*Nov. Val. 15, 3: „Omnis autem contractus, qui clanculario vel emente vel vendente in fraudem legis initus fuerit, careat firmitate. Quod ne fiat, ea ratione prospicimus, ut gestis municipalibus immobilium rerum contractus constet initus, mobilium vero emissis pittaciis transigatur: et is, qui praepositus fuerit huic muneri, profiteatur se id, quod per hanc legem compendiis publicis decretum est, consecutum, ita ut post annum securitatis amissae discussio minime requiratur.”* (Стога ће сваки уговор бити ништав ако је на иницијативу купца или продавца закључен тајно, изигравањем закона. Да до тога не би дошло, одређујемо да се уговор о непокретности уведе у евиденцију (гесте) муниципије, а уговор којим се преносе покретне ствари буде закључен у писаној форми. Лице које је у обавези у овој служби треба да изјави да је примио оно што је законом одређено у општем интересу, тако да ако би оно што је примио било изгубљено после годину дана, није потребно извести никакву истрагу).

Ова новела, као ни друге посттеодосијанске новеле издате на Западу, није преузета на Истоку, нити је уврштена у Јустинијанов Кодекс.<sup>70</sup> Самим тим, правила предвиђена за ваљаност уговора о купопродаји на Истоку и у Јустинијановом праву се разликују од правила бележена у Теодосијевом кодексу и у посттеодосијанским новелама издатим у западном делу Империје.

Значај јавне исправе се констатује и у Јустинијановом кодексу.

Према конституцији Хонорија и Теодосија из 414. године С. J. 7, 52, 6:

*„Gesta, quae sunt translata in publica monumenta, habere volumus perpetuam firmitatem. Neque enim morte cognitoris perire debet publica fides.”* (Документи, који су сачињени пред представником јавне власти (јавне исправе) желимо да имају трајно важење, јер јавна вера не може да се изгуби смрћу службеника).

<sup>70</sup> О томе, М. Сић, *Formiranje prava Rimske imperije i pozno rimsko zakonodavstvo (Harmonizacija prava i stvaranje jedinstvenog pravnog poretka u toku rimske istorije)*, Novi Sad 2011, стр.158.

Такође се захтева и пријава новостечене својине на земљи у регистре, ради наплате пореза и забрањују се споразуми путем којих би претходни власник задржао терет пореза.

С. Ј. 4.47.3 (= С. Th. 11, 3, 3) из 363. године: „*Imperator Julianus. Omnes pro his agris quos possident publicas pensitationes agnoscant nec pactionibus contrariis adiuventur, si venditor aut donator apud se collationis sarcinam pactione illicita voluerit retinere, etsi necdum translata sit professio censualis, sed apud priorem fundi dominum forte permaneat, dissimulantibus ipsis, ut non possidentes pro possidentibus exigantur.*“ (Сви су обавезни да признају јавне терете за своју земљу коју поседују и да се не надају да ће то избећи споразумом, ако би продавац или поклонодавац желели да путем неважећег споразума задрже за себе порезе, мада име новог власника још није унето у цензорски регистар, него је још остало на претходном власнику, /стране су саме одговорне/ за ово сакривање, да би они који нису поседници платили уместо поседника).

У Јустинијанов кодекс је преузета и Константинова конституција С. Th. 3, 1, 2, мада у јако скраћеном и измењеном облику С. Ј. 4.47.2 (С. Th. 3, 1, 2). После указивања на то да многи избегавају плаћање пореза закључивањем посебних споразума, одређује сасвим другачију санкцију од оне у Теодосијевом кодексу (у ком је била предвиђена конфискација продате земље и одузимање плаћене цене у корист фиска). У Јустинијановој верзији санкција јесте, да купац треба да плати не само порезе као нови власник већ и све заостале порезе и понавља правило: „*necesse sit eum qui comparat censum rei comparatae agnoscere, nec licere cuidam rem sine censu comparare vel vendere.*“ (неопходно је да онај ко купује признаје порез купљене ствари, јер није дозвољено никоме да ствар купује или продаје без пореза.)

Из ове конституције недостаје део који се односи на форму купопродајног уговора. Овај део су компилатори намерно изоставили, јер Јустинијан формалне захтеве за ваљаност писаних уговора одређује на другачији начин.

Јустинијан у конституцији из 528. године С. Ј. 4, 21, 17 рг. говорећи уопштено о формалним захтевима ваљаности уговора који имају за циљ пренос својине (продаја, размена, поклон) прави разлику у погледу тога да ли се ради о уговорима које треба уписати у јавне књиге, или не: „*Contractus venditionum vel permutationum vel donationum, quas intimari<sup>71</sup> non est necessarium ... illos tamen, quos in scriptis fieri placuit...*“ (Уговор о продаји, размени или поклону које није неопходно увести у муниципалне регистре...оне међутим, које се желе саставити у писаној форми...).

<sup>71</sup> *Insinuare = intimare*, види, V. Arangio – Ruiz, *La compravendita in diritto romano*, vol. I, Napoli 1978, стр. 97, н. 4.

За јавне документе се подразумева да су сачињени у писаној форми, а да би ове писане исправе биле ваљане, „треба да их прихвате уговорне стране и да потврде својим потписом, а ако их је саставио нотар да је од њега довршен и да је затим странкама предат (*instrumenta in mundum recepta subscriptionibusque partium confirmata est, si per tabellionem conscribantur, etiam ab ipso completa et postremo a partibus absoluta sint*“). У овој конституцији је речено и то да уколико ови формални захтеви нису испуњени нико не може „било које право себи из овог контракта или трансакције захтевати (*„aliquid ius sibi es eodem contracto vel transactione vindicare*“).

У Јустинијановим Институцијама за писане уговоре се захтевају исте формалности.

*Inst. 3, 23, pr: „... in his autem quae scriptura conficiuntur non aliter perfectam esse emptionem et venditionem constituimus, nisi et instrumenta emptio- nis fuerint conscripta vel manu propria contrahentium, vel ab alio quidem scripta, a contrahente autem subscripta et, si per tabellionem fiunt, nisi et completiones acceperint et fuerint partibus absoluta<sup>72</sup>. donec enim aliquid ex his deest, et poenitentiae locus est et potest emptor vel venditor sine poena recedere ab emptione.*

(Међутим, у оним случајевима када се о томе састављају писане исправе, одређујемо да се куповина и продаја не може сматрати довршеном /ваљаном/ ако исправе о куповини не буду написане својеручно од стране сауговорача или од неког другог, али у том случају потписане од странака, а ако је то обавио писар, онда вреде само ако се странке слажу са свим деловима уговора и ако је уговор странкама предат. Докле год у погледу тога нешто недостаје, дотле постоји могућност за одустајање, па и купац и продавац могу некажњено одустати од куповине).

Посматрајући текст у Јустинијановом Кодексу и у Институцијама, сматрамо, да није зависило само од воље странака да ли ће да закључе уговор у писаној форми, или не. И на основу претходних разматрања можемо констатовати, да је у оним случајевима у којима је био заступљен и општи интерес Царства (првенствено наплата пореза) сачињавање писане исправе о купорподаји било обавезно. Упис новог власника у пореске регистре је обављен на основу исправе о купопродаји. У којим случајевима је требало саставити исправу било је опште познато и о томе је водио рачуна састављач исправе. Према Валентинијану<sup>73</sup>: „*Videat instrumentorum scriptor,*

<sup>72</sup> Према Аранђо Руицу (V. Arangio-Ruiz, *La compravendita*, I, стр. 97) исправа коју је сачинио нотар биће ваљана када нотар после потписа странака и сведока констатује у завршној клаузули да је исправа потпуна (*completio*) и да је предата уговорним странама (*absolutio*).

<sup>73</sup> *Nov. Val. 32.*

*sciant ii, apud quos venditionis documentum necesse est allegari*". (Састављач исправе води рачуна о томе, знајући, у којим случајевима продаје је неопходно прикључити исправу). У пракси је било опште познато и то шта исправа треба да садржи. Узимајући у обзир посткласичне промене које су претходиле Јустинијановом времену, писана исправа је у оним случајевима када је била састављена у општем интересу требала да садржи и чињеницу исплате цене. Сматрамо стога да је друга реченица *Inst. 3, 23, pr.*, повезана са другом реченицом контредикторног текста Јустинијанових Институција о условљености преноса својине исплатом цене (*Inst. 2, 1, 41*).

*Inst. 2, 1, 41*: "... *vendite vero et tradite non aliter emptori acquiruntur, quam si is venditori pretium solverit vel alio modo ei satisfecerit, veluti expromissore aut pignore dato. ...Quod cavetur quidem etiam lege duodecim tabularum: tamen recte dicitur et iure gentium, id est iure naturali, id effici. Sed si is qui vendidit fidem emptoris secutus fuerit, dicendum est statim rem emptoris fieri*". (...међутим, продате и предате ствари не постају својина купца ако он није продавцу платио цену или му на други начин дао осигурање, на пример, када одреди другог дужника или даје залогу... Међутим, ако продавац прода ствар купцу на поверење, треба рећи да она одмах постаје својина купца).

У оним случајевима када је био заступљен и тзв. општи интерес (првенствено финасијске потребе Царства), базирајући се на посткласичним законима (који су пак засновани и на раније прихваћеној пракси провинција оптерећених порезом), постојао је захтев за исплатом цене, као и за састављањем уговора у писаној форми, која је доказивала својину продавца као и чињеницу да је продавац примио цену. Последња реченица, која противуречи претходној би по нашем мишљењу требало да гласи: Међутим, ако продавац прода ствар /која није оптерећена порезом или подвргнут јавној контроли/ купцу на поверење, треба рећи да она одмах постаје својина купца.

Међутим, насупрот *Nov. Val. 15, 3*, који одређује за ваљаност уговора о купопродаји непокретности да се заведе у муниципалне регистре (*gesta*),<sup>74</sup> такав захтев у Јустинијановом законодавству није потврђен. Муниципални регистри уговора о купопродаји непокретности омогућују директну контролу јавне власти о промени власника непокретности.

Из текстова Јустинијановог Кодекса и Институција се не види веза између писаних исправа о купопродаји и уписа новог власника у цензорке

<sup>74</sup> Пример ових докумената видети у: E. Spangenberg, *Juris Romani Tabulas Negotiorum Sollemnium: Modo in Aere, Modo in Marmore, Modo in Charta Superstites...*, Lipsiae, apud Carolvm Snobloch, 1822. Књига је почев од априла 2012. године доступна такође и преко интернета: <http://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=mdp.39015063902103;view=1up;seq=246>.

књиге. Обавеза уписа новог власника у цензорске књиге је постојала – али како су контролисали да ли је нови власник пријавио своје име у ове књиге да би преузео на себе плаћање пореза?

Највероватније, имајући у виду одредбу С. Ј. 4.47.2 у вези са С. Ј. 4.47.3, ако нови власник није пријавио своје име у пореске књиге, а порези су захтевани од претходног власника, овај је путем ваљано сачињене исправе о продаји могао да упути сакупљаче пореза на новог власника, који би у том случају требало да плати и заостале порезе. Ако не би имао ваљано сачињену исправу о продаји, не би могао да докаже да више није порески обвезник. То претпоставља ажурну евиденцију пореских обвезника и коришћења писаних исправа, што се на Истоку може претпоставити јер је овде постојала стара пракса заснована на претходној, пре свега египатској традицији.

*Magdolna Sič, Ph.D., Associate Professor  
University of Novi Sad  
Faculty of Law Novi Sad*

## **Roman Cadastres, Land Registers and *instrumentum venditionis* – the Elements of Modern Land Registries**

**Abstract:** *The reason for this research is the opinion of Civilists that Roman law did not make any contribution in the area of land recording. It is true that during the Roman history registration was not a necessary condition of acquiring ownership, as was the case in the German system of land registers, neither did Roman law contain all the principles of modern land registers. Nevertheless, it cannot be claimed that the modern land registry system is completely original. Elements of modern land registries existed already in Roman times. These were: the cadastres, the public (censor's) books and the requirement for written documents in transactions related to immovable property, especially in sales contract. It is not easy to reconstruct the elements of modern land registries in ancient Rome as available sources are in fragments; however there is sufficient basis to claim that modern land registries have their predecessor in Roman law.*

**Key words:** *cadastres; land registers; instrumentum venditionis; taxes; Roman law*