

---

---

# Kockázat és kalkuláció az építési vállalkozásnál\*

## Jakab Éva\*\*

---

A római jog több mint ezer éves múlttal rendelkező diszciplína. Az évszázadok néha roppant súllyal nehezednek a kutató vállára: bármilyen dogmatikai problémához nyúl, könyvtárnyi irodalmat kell áttekintenie és az esetleg szerencsésen meglelt egyéni álláspontot (új tudományos eredményt) régmúlt tudományos iskolák és neves szerzők sorával szemben védelmeznie. A kutatás fáradságos folyamata csak akkor kecsegtet sikerrel, ha a horizontot állandóan tágítva új forrásokat és interdiszciplináris megközelítési módokat hívunk segítségül. A tradicionális, évszázadokon át követett módszer, amely pusztán a Digesta jogtudósi kommentárjainak forráshalmazára épít, túlhaladottnak számít, főleg a jogérettel, a mindennapos joggyakorlattal annyira összefonódó témakörökben, mint a szerződési jog. Ezt a röviden vázolt elméleti kiindulópontot szemlélteti egy konkrét jogeset kapcsán a következő tanulmány.

Ralph Backhaus 2002. szeptemberében, a 34. Deutscher Rechtshistorikertagon Würzburgban előadást tartott a „társas vállalkozások” és a szerződési kikötések viszonyáról, amelynek kibővített változatát a Savigny-Zeitschrift 2004. szeptemberében megjelent kötetében tette közzé „Die Gefahrtragung bei gemeinsamen Unternehmungen und ihre Modifikation durch Parteiabsprachen im klassischen römischen Recht” címmel.<sup>1</sup> A tanulmány középpontjában Iulianus/Ulpianus egyik nevezetes fragmentuma áll (D. 19, 5, 13, 1 Ulp. 30 Sab.):

*Iulianus libro undecimo digestorum scribit, si tibi areae meae dominium dedero, ut insula aedificata partem mihi reddas, neque emptionem esse, quia pretii loco partem rei meae recipio, neque mandatum, quia non est gratuitum, neque societatem, quia nemo societatem contrahendo rei suae dominus esse desinit ...*<sup>2</sup>

---

\* A tanulmány a Római Jogászok Találkozóján 2004. áprilisában tartott előadásom hivatkozásokkal ellátott szövegét tartalmazza. Ezúton is szeretnék köszönetet mondani a miskolci Római Jogi Tanszéknek és ezen belül is elsősorban Péter Orsolya tanszékvezető docens asszonynak a szakmailag gazdag programért és a szíves vendéglátásért.

\*\* Szegedi Tudományegyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Római Jogi Tanszék, egyetemi tanár.

<sup>1</sup> Ralph Backhaus: Die Gefahrtragung bei gemeinsamen Unternehmungen und ihre Modifikation durch Parteiabsprachen im klassischen römischen Recht, SZ 121 (2004) 233–261. o.

<sup>2</sup> D. 19,5,13,1: *Iulianus digesztáinak tizenegyedik könyvében írja: ha a telkemet a tulajdonodba adom (azzal a kikötéssel), hogy miután azon egy insulá-t (bérházat) építtél, annak egy részét rám visszaruházd – ez nem adásvétel, mivel vételár helyett a dolgom egy részét kapom vissza; nem is megbízás,*

A forrás a Digestában a 19,5 *titulus* alatt található: *De praescriptis verbis et in factum actionibus*. Ami a tartalmát illeti, első pillantásra úgy látszik, hogy Iulianus unalmasan leckéztet bennünket szerződési jogból. *Ego* átruházza *Tu*-ra egy építési telek tulajdonát azzal, hogy *Tu* azon bérházat építsen és a kész *insula* tulajdoni hányadát ruházza vissza rá. Ulpianus igyekszik a jogélet szokványos esetét a jogtudomány logikusan felépített, zárt rendszerében, a szerződési jogban elhelyezni. Az elméleti megközelítés mögött az a praktikus kérdés rejlik, hogy a felek szerződészegés esetén milyen keresetet indíthatnának. Iulianus azonban olyan speciális kétoldalú *obligatio*-ról tudósít, amely alig illeszthető be a római szerződések típuskényszeren alapuló rendszerébe. Az adásvételi és a megbízási jogviszony létrejöttét cáfoló érvek nélkülözhetetlen fogalmi elemek hiányára építenek, ezért azonnal meggyőznek; ezzel szemben úgy tűnik, hogy a jogász a társasági szerződés megítélésénél kicsit zavarban van. További példákat idéz, hogy rendszeridegen dologi jogi érvelését szemléletesebbé tegye. A szöveg (itt helytakarékossági szempontból mellőzött) folytatásában egy rabszolgafiúról beszél, akit kitanításra, illetve egy nyájról, amelyet legeltetésre adtak át; a birtok átvétele ezekben az esetekben a jogász számára nem jelent akadályt a társasági jogviszony illetve az *actio pro socio* elismerése útjában. Úgy tűnik, hogy Iulianus, illetve Ulpianus az alapján differenciál, hogy birtok vagy tulajdon került-e átruházásra: a tulajdonátszállás zárná ki a társasági viszonyt? Az indoklás igen tömör: „Senki sem szűnik meg tulajdonos lenni, ha társasági szerződést köt.”

Az a néhány szerző, aki ezzel a fragmentummal foglalkozott, Ulpianus fenti fonálát követi és igen röviden intézi el a problémát: Misera,<sup>3</sup> Drosdowski,<sup>4</sup> Artner<sup>5</sup> és Meissel<sup>6</sup> általában csak egy-egy mondatot szentelnek a fenti szövegnek. Részletes exegézist egyedül Backhaus kínál.<sup>7</sup> Szerinte olyan társasági viszonyról van itt szó, ahol az egyik *socius* tőkével, a másik pedig munkával járul hozzá a közös gazdasági cél megvalósításához, és a tevékenységük következtében előállt nyereséget (egyenlő arányban?) megosztják. Backhaus is felfigyel arra a látszólagos ellentmondásra, hogy számos forráshely elismeri a társasági jogviszonyt, ha pusztán az egyik *socius* visz be tőkét (tulajdont).<sup>8</sup> Gaius, a Kr.u. II. században alkotó jogtudós és jogtanár az elasztikus határok mellett érvel a társasági szerződés jogi definíciójánál (Gai. 3,149):

*Magna autem quaestio fuit, an ita coiri possit societas, ut quis maiorem partem lucretur, minorem damni praestet. Quod Quintus Mucius contra naturam societatis esse*

---

*mivel nem ingyenes (ügylet) és nem is társaság, mivel társaságra szerződve senki sem mond le a tulajdonjogáról.* (A szerző ford.)

<sup>3</sup> Karl-Heinz Misera: Der Nutzungstausch bei Nachbarn und Miteigentümern, *SZ* 94 (1977) 271. o.

<sup>4</sup> Thomas Drosdowski: *Das Verhältnis von actio pro socio und actio communi dividundo im klassischen römischen Recht*, Berlin, Duncker & Humblot, 1998, csak egyetlen egyszer utal forrásunkra: „...auch die Eigentumsverhältnisse der Gesellschafter werden durch den Abschluß eines Gesellschaftsvertrags nicht notwendig betroffen”.

<sup>5</sup> Michael Artner: *Agere praescriptis verbis. Atypische Geschäftsinhalte und klassisches Formularverfahren*, Berlin, Duncker & Humblot, 2002, 140. o.

<sup>6</sup> Franz-Stefan Meissel: *Societas. Struktur und Typenvielfalt des römischen Gesellschaftsvertrages*, Frankfurt am Main, Peter Lang Verlag, 2004, 185. o.

<sup>7</sup> Backhaus: i.m. 245. o.

<sup>8</sup> Backhaus: i.m. 235. o.

*existimavit et ob id non esse ratum habendum. Sed Servius Sulpicius, cuius etiam praevaluit sententia, adeo ita coiri posse societatem existimavit, ut dixerit illo quoque modo coiri posse, ut quis nihil omnino damni praestet, sed lucri partem capiat, si modo opera eius tam pretiosa videatur, ut aequum sit eum cum hac pactioe in societatem admitti: nam et ita posse coiri societatem constat, ut unus pecuniam conferat, alter non conferat et tamen lucrum inter eos commune sit; saepe enim opera alicuius pro pecunia valet.*<sup>9</sup>

Miért zárja ki Iulianus illetve Ulpianus a társaságot mégis fent idézett esetünkben? Backhaus úgy látja, hogy „die Eigentumsverhältnisse an dem zu bebauenden Grundstück für die primär angestrebte Bautätigkeiten völlig bedeutungslos sind”.<sup>10</sup> Így arra a következtetésre jut, hogy „a szerződés tárgyának dologi jogi sorsáról való rendelkezés” elsősorban a kockázatelosztást kívánja szabályozni, mert ezáltal „a telek véletlen pusztulása vagy romlása” egyedül az építési vállalkozót terhelné.

Mielőtt bonyolult dogmatikai fejtegetésekbe kezdenénk, próbáljuk egyszerűen átgondolni, milyen szituációról tudósít valójában az érdekes tényállás. Milyen *vis maior* következtében beállt pusztulás vagy állagromlás képzelhető el a telekre vonatkozóan? A klasszikus római jogászok írásait böngészve építési vállalkozások esetén földcsuszamlásról, földrengésről vagy a ház egyéb véletlen összeomlásáról olvashatunk tudósításokat (D. 19,2,33 Afr.).

Valóban pusztán ezt a kockázatot akarták szabályozni kiinduló esetünkben is a felek? És valóban kedvezőbbé vált a tulajdonátruházás révén a volt telektulajdonos helyzete a *vis maior* típusú károk vonatkozásában? Hisz ha a telket egy későbbi (tulajdonátruházás utáni) földrengés vagy földcsuszamlás elpusztítja, azon bérház sem fog állni, amelynek a felépülése után résztulajdonosává válhatna a volt telektulajdonos! Azaz a *vis maior* kockázata visszaszáll végül a telek eredeti tulajdonosára is (*Ego*), mert a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás esetünkben fizikailag egymástól elválaszthatatlan, függőségi viszonyban áll egymással.

Backhaus elmélete akkor sem bizonyulna helytállóbbnak, ha a kölcsönös szolgáltatások nem ilyen speciális viszonyban állnának. Backhaus ugyanis az ún. *locatio conductio irregularis* vagy a *depositum irregulare* mintájára próbálja dogmatikailag magyarázni a szerződéses jogviszonyt. A *locatio conductio irregularis* esetén a fuvaroztató helyettesíthető dolgot (pl. gabona) kimérve ad át a fuvarozónak a behajózásakor, aki a célkikötőben ugyanabból ugyanannyit köteles visszaszolgáltatni. A *communis opinio* szerint a fuvarozó tulajdont szerez a fuvar tárgyán, visszaadási kötelezettsége generikus lesz (ugyanabból ugyanannyit), ennél fogva a gabonáért

<sup>9</sup> Gai. 3,149: *Nagyon nehéz kérdés volt, hogy vajon lehet-e úgy kötni társaságot, hogy valaki nagyobb részben hasznot húz, kisebb részben viseli a kárt. Ezt Q. Mucius a társaság természetére ellenére valószínű minősítette. De Ser. Sulpicius, akinek aztán győzött az álláspontja, úgy vélte, hogy úgy is lehet kötni társaságot, mint mondta olyan módon is, hogy valaki semmiféle kárért nem felel, de a haszonból részesedik, feltéve, hogy a közreműködése olyan értékesnek látszik, hogy méltányos őt ezzel a kikötéssel bevenni a társaságba. Elfogadott, hogy úgy is lehet társaságot kötni, hogy az egyik pénzt visz be, a másik nem visz be, és mégis közös közöttük a haszon; gyakran ugyanis valakinek a munkája pénzzel ér fel.* Brósz Róbert (ford.): *Gaius Intitúciói*, Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó, 1993, 129. o. alapján.

<sup>10</sup> Backhaus: i.m. 236. o.

korlátlanul, a *vis maior* okozta pusztulás erejéig is felel.<sup>11</sup> Hasonló a *depositum irregulare*, a rendhagyó letét jogi konstrukciója.<sup>12</sup> Ha bizonyos pénzüsszeget úgy helyezek letétbe, hogy a letéteményes azt használhatja, de felszólításra részemre ugyanannyit köteles visszaadni, akkor a letéteményes a *numeratio*-val tulajdont szerez, és ezzel (a kölcsönszerződés adósához hasonlóan) a pénzürmék vétlen pusztulásáért is helyt kell állnia.

Backhaus azonban figyelmen kívül hagyja azt a lényeges különbséget, hogy az analógnként felhozott esetekben helyettesíthető dologról és fajlagosan meghatározott szolgáltatásról van szó (gabona, pénz), míg a bérház építésére szánt telek helyettesíthetetlen dolog, ami a kötelemben *species*-ként (egyedi szolgáltatásként) szerepel.

Backhaus ellen szól továbbá Paulus responsuma (D. 19,5,5,1 Paul. 5 quaest.): *Sed si scyphos tibi dedi, ut Stichum mihi dares, periculo meo Stichus erit.*<sup>13</sup> Ez az idézet is a Digesta 19,5 *titulusa* alatt található, azaz tárgya az *actio praescriptis verbis*. Kiindulási esetünkhöz hasonlóan itt is egyenlően kétoldalú *obligatio*-ról tudósít a jogász: *Ego* tulajdonba ad *Tu*-nak egy kelyhet azzal, hogy *Tu* a Stichus nevű rabszolgát fogja ellenszolgáltatásként *Ego*-nak tulajdonba adni. Kiinduló esetünkkel ellentétben azonban itt a két szolgáltatás fizikailag független egymástól. Az ellenszolgáltatás veszélyét, a szerződésben szereplő rabszolga vétlen halálát mégis a hitelező, a szolgáltatás jogosultja viseli (hasonlóan a veszélyviselés főszabályához az adásvételnél).

Felmerül tehát a kérdés: mi lehet a valódi indítéka a szokatlan dologi jogi rendelkezésnek? Miért választották a felek ezt a számunkra meglepő megoldást? És hol a határ az *actio pro socio* és az *actio praescriptis verbis* között – hisz Ulpianus végül az utóbbi kereset mellett voksol.

Maga a klasszikus jogász másutt igen képlékenyen nyilatkozik és a felek akaratára hivatkozik (D. 17,2,44 Ulp. 31 ed.): *Si margarita tibi vendenda dedero, ut, si ea decem vendidisses, redderes mihi decem, si pluris, quod excedit tu haberes, mihi videtur, si animo contrahendae societatis id actum sit, pro socio esse actionem, si minus, praescriptis verbis.*<sup>14</sup> Ulpianus itt már lemond a dologi jogi érvekről. Ehelyett azt hangsúlyozza, hogy az adott gazdasági tartalmat (dolog átadása értékesítésre, eladásra) *aestimatio*, eladási bizomány vagy *societas*, társaság

<sup>11</sup> A jogügyletek tartalmához és a pandektisztikában való meghatározásukhoz kiváló áttekintést ad Theo Mayer-Maly: *Locatio conductio*, Herold, Wien, 1956, 40. o. és Max Kaser: *Periculum locatoris*, SZ 74 (1957), 192. o.

<sup>12</sup> Nikolaus Benke: *Zum Eigentumserwerb des Unternehmers bei der „locatio conductio irregularis“*, SZ 104 (1987), 194. o.

<sup>13</sup> D. 19,5,5,1: *Ha átadok neked egy ezüstkelyhet azzal, hogy a Stichus nevű rabszolgát add át nekem, akkor Stichusra nézve én viselem a veszélyt, te pedig köteles vagy culpá-ért helytállni.* (A szerző ford.)

<sup>14</sup> D. 17,2,44: *Ha gyöngyöt adtam át neked eladásra azzal (a kikötéssel), hogy ha tízért adod el, tízet adsz nekem vissza; ha többért, akkor a felesleget megtarthatod, akkor szerintem az actio pro socio indítható, ha társaságalapítási szándékkal történt (a szerződéskötés), ha nem, akkor az actio praescriptis verbis.* (A szerző ford.)

formájában is meg lehet valósítani. Ha az *animus contrahendae societatis* fennáll, akkor a feleknek rendelkezésére áll az *actio pro socio* az elszámolásra.<sup>15</sup>

Kézenfekvő lépés, hogy az Ulpianus szerint döntő jelentőségű ügyleti akarat lehetséges kifejeződését a fennmaradt okirati anyagban és szerződési kikötésekben vizsgáljuk. Jóllehet a társasági szerződéssel foglalkozó szerzők még a közelmúltban sem szenteltek különösebb figyelmet ennek az értékes forrásanyagnak,<sup>16</sup> egyedül Meissel vonta be az okirati gyakorlatot részletesebben kutatásaiba. Pedig a társasági szerződés okirati gyakorlatát jól szemlélteti két latin nyelven fogalmazott viaszostábla, amelyek a verespataki leletkhez tartoznak. A régészeti kutatás körülményeiről és a szöveg kiadásának történetéről szakszerűen tudósít monográfiájában Pólay Elemér.<sup>17</sup> Az egyik tábla szövege szinte hiánytalanul olvasható, a másik erősen töredékes. A következőkben az ép szövegre koncentrálunk, amely Kr.u. 167 március 28-án kelt (FIRA III Nr. 157):

*Inter Cassium Frontinum et Julium Alexandrum societas danistariae ex kal. Januarias quae proximae fuerunt Pudente et Polione cos. In pridie idus Apriles proximas ventures ita convenit, ut quid in ea societati arre (?) natum fuerit, lucrum damnumve acciderit, aequis portionibus suscipere debebunt. - In qua societate intulit Julius Alexander numeratos sive in fructo ... quingentos et Secundus Cassi Palumbi servus actor intulit ... ducentos sexaginta septem ...*<sup>18</sup>

A dáciai Deusarából származó viaszos tábla szerint Julius Alexander, a jómódú üzletember hitelnyújtással foglalkozó társaságot (*societas danistariae*) alapít Cassius Frontinusszal.<sup>19</sup> Julius Alexander 500 dénárt fizet vagyoni betétként, társa csupán 267-et. Az okirat részletesen szabályozza a két *socius* közti belső viszonyt: „mindent, ami a társaságnál nyereségként és veszteségként keletkezik, egyenlő arányban kötelesek elosztani”. Végül még 50 dénár fennálló tartozást rögzítenek a felek bizonyos Lossa (Cossa<sup>20</sup>) javára, amelyért a társaság köteles helytállni.

Az okirat jól mutatja, hogy a társasági szerződés az ókorban elsősorban elszámolási viszonyt hozott létre a felek között. A *socii* közös társasági (folyó-)számlát nyitnak, amely a nyereség és a veszteség megosztásának az alapja.<sup>21</sup>

A társak közti szoros elszámolási viszonyra utal egy Oxyrynchoszból származó levél (P.Oxy. 2728) a III. századból. Kapitolinosz panaszkodik, mert fivére igen ha-

<sup>15</sup> Az interpolációs gyanúsításokkal szembeszáll az *id quod actum est* kifejezés eredetisége védelmében Meissel: i.m. 147. skk. o.

<sup>16</sup> Az újabb irodalomban Misera, Drosdowski, vagy Artner; hasonlóan Backhaus is. Az okirati gyakorlat szélesebb palettájával ismertet meg viszont Meissel a *societas* tárgyalása kapcsán.

<sup>17</sup> Pólay Elemér: *A dáciai viaszostáblák szerződései*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1972, 200. skk. o.

<sup>18</sup> FIRA III Nr. 157: *Cassius Frontinus és Julius Alexander zálogkölcönöket folyósító társaság létesítésére úgy szerződtek Pudens és Polio consulsága évének december 23. napjától a legközelebbi év március 28-ig terjedő időre, hogy bármit szereznek ebben a társaságban, bármilyen haszon vagy kár keletkezik, kötelesek abban egyenlő arányban osztozni. – Ebbe a társaságba Julius Alexander készpénzben, illetőleg természetben ötszáz dénárt vitt be, míg Cassius Palumbus ügyvivő rabszolgája Secundus kétszázhatvanhét dénárt ...* (A szerző ford.)

<sup>19</sup> A *danista* jelentését tárgyalja Peter Gröschler: *Die tabellae-Urkunden aus den pompejanischen und herkulanensischen Urkundenfunden*, Berlin, Duncker & Humblot, 1997, 183. o. 50. lj.

<sup>20</sup> Lásd erről Pólay: i.m. 216. o.

<sup>21</sup> Jakab Éva: Berenike vor Gericht. Apokeryxis und Gesellschaft in P.Oxy. XXII 2342, *Tyche* 16 (2001), 78. o.

nyagul írogat neki. Azonban nem a család mindennapos örömeiről és bánatairól szeretne több információt hallani, hanem a közösen igazgatott birtok gazdasági életéről. Dühösen jegyzi meg: „Én úgy tartom korrektnek, ha megírom neked, milyen bevételek és kiadások merültek fel”. A csípős megjegyzés a pontosan vezetett könyvelésre céloz. Az üzleti életben az volt a bevett szokás, hogy a *socii* könyvelésükéről rendszeresen másolatot küldözgettek egymásnak. Kapitolinosz lelkiismeretesen tartja magát ehhez, a bosszús bevezetést ebben a levelében is hosszú elszámolási lista követi: „Horigenésznek (eladva) 10 *spathia* bor, mértékenként 1.800 drachmáért, összesen 3 talentum...” Végül arra kéri fivérét, hogy Horigenésznek további bormennyiséget szállítson és a befolyt vételárat készpénzben, haladéktalanul küldje el neki, még hozzá úgy, hogy a könyvelésben ez az összeg a fivérnél kiadásként szerepeljen.<sup>22</sup> A papiruszokban ránk maradt társasági szerződések szintén következetesen rögzítik, hogy milyen vagyoni betéteket helyeznek a szerződő partnerek a közös társasági számlára, és hogy ennek a felhasználásáról korrekt könyvelést vezetnek.<sup>23</sup>

De térjünk vissza a bérházunkhoz. Backhaus úgy látja, hogy a felek a kockázattelepítést az építési telek feletti tulajdoni viszony változtatásával oldották meg.<sup>24</sup> Elsősorban azt látom problémásnak, hogy a szerző a *periculum* és a *casus maior* vagy *vis maior* fogalmát igen szűken értelmezi: a tankönyvek szintjén csak az építési telek természeti csapások következtében való megsemmisülését vagy romlását érti alatta.<sup>25</sup> A veszélyviselés szabályai a szerződési jogban azt a problémát igyekeznek kezelni, hogy melyik szerződő fél viselje a véletlenül bekövetkezett kárt. A *periculum* fogalmát az újabb irodalomban árnyaltabban fogják fel. A „klasszikus” *vis maior* eseteken kívül ide tartozik az ún. szerződés-specifikus kockázat is, amelynek telepítését a felek tipikusan mellékegyezményekkel rendezik (Theo Mayer-Maly,<sup>26</sup> Juan Miquel,<sup>27</sup> Geoffrey MacCormack,<sup>28</sup> Molnár Imre,<sup>29</sup> az építési vállalkozáshoz v. ö. konkrétan Felix Wubbe<sup>30</sup> és Wolfgang Ernst<sup>31</sup> kutatásait).

Összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy Backhaus érvelése sem dogmatikailag, sem gazdasági tartalmát illetően nem helytálló. Nyitva maradt azonban az a kér-

<sup>22</sup> Jakob: i.m. 79. o.

<sup>23</sup> PUG I 20 u. 21 (= SB XVI 12530); P.Lond. V 1794 p. 250, 487 n.Chr.; hasonlóan P.Lond. V 1795 p. 251, 6. sz. vagy SB XII 11238, Ox. 280 i.sz.; részletesebben Jakob: i.m. 72–78. o.

<sup>24</sup> Backhaus: i.m. 236. skk. o.

<sup>25</sup> Így például Max Kaser – Rolf Knütel: *Römisches Privatrecht*<sup>47</sup>, München, C.H. Beck, 2003, 262. o.

<sup>26</sup> Theo Mayer-Maly: Höhere Gewalt: Falltypen und Begriffsbildung, in: *Festschrift Artur Steinwenter zum 70. Geburtstag*, Köln-Graz, Böhlau, 1958, 58–77. o.

<sup>27</sup> Juan Miquel: Periculum locatoris. Ricerche in tema di responsabilità contrattuale, *SZ* 81 (1964), 134–190. o.

<sup>28</sup> Geoffrey MacCormack: Periculum, *SZ* 96 (1979), 129–172. o.; Geoffrey MacCormack: Further on periculum, *BIDR* 82 (1979), 11–37. o.

<sup>29</sup> Molnár Imre: Die Ausgestaltung des Begriffes der vis maior im römischen Recht, *Iura* 23 (1981), 73. skk. o.

<sup>30</sup> Felix Wubbe: Labeo zur Gefahrtragung im Bauvertrag, in: *Mensch und Umwelt. / L'homme dans son environnement. Festgabe der Rechts-, Wirtschafts-, und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg zum Schweizer Juristentag, Freiburg, 12.-14.9.1980*, Fribourg, Ed, Universitaires, 1980, 131–147. o.

<sup>31</sup> Wilhelm Ernst: Wandlungen des vis maior-Begriffes in der Entwicklung der römischen Rechtswissenschaft, *Index* 22 (1994), 293–321. o.

dés, hogy a kiindulási esetünkben szereplő telektulajdonos és építési vállalkozó miért nem akart (az építés idejére) társasági szerződésre lépni. A társaság tagadása zavaró, hisz a telektulajdonos kész bérház résztulajdonára vonatkozó arra enged következtetni, hogy a felek végcélja mégis az elkészült *insula* közös hasznosítása (bérbeadása) lesz, ami jellemző *societas*-tényállás lenne. A válasz a társadalmi-gazdasági kontextusban keresendő. Számos Digesta-eset utal arra, hogy Rómában gazdaságilag jelentős építőipar virágzott. Az *insula* címszó alatt elérhető fragmentumokat átolvasva sokrétű információhoz jutunk a korabeli technológiáról, munka-szervezésről, a vállalkozók hierarchiájáról illetve az építés minőségéről és kockázatáról.

Papinianus arról tudósít, hogy valaki tévedésből idegen telken épít fel egy *insulá-t*; a jogász az épület elvitelét (*tollere*) ajánlja.<sup>32</sup> Máshol arról olvashatunk, hogy valaki ellopott (elvitt) egy *insulá-t*.<sup>33</sup> Úgy látszik, hogy könnyű, faszervezetes építmények készültek (talán némileg hasonlóak voltak ezek a mai elemes félkész-vagy készházakhoz), amit a helyszínen gyorsan összeácsoltak, és éppolyan gyorsan le is tudtak bontani. Az olcsó és gyors építési technika számtalan esetben katasztrofákhoz vezetett. Meglepően sokszor beszélnek a jogászok *insulae* összedőléséről: pl. a lakbért előre kifizették egy évre, de a bérház már hat hónap múlva összeomlott.<sup>34</sup> Alfenus<sup>35</sup> és Africanus<sup>36</sup> hasonló esetekről számolnak be, de a tulajdonos még időben le tudta bontatni az épületet. Másutt arról olvasunk, hogy a bérházat (összedőlésétől tartva) erős gerendákkal dúcolják alá.<sup>37</sup> A bérházakba fektetők könnyörtelen spekulációját mutatja Pomponius haszonélvezeti kikötése, amely a haszonélvezőnek megtiltja az emeletréépítést.<sup>38</sup> Ellenállhatatlan erő behatásával csak egyetlen egy forráshelyben találkozunk – Africanus egy földcsuszamlásról tudósít,<sup>39</sup> egyébként úgy tűnik, hogy elsősorban az olcsó építési mód és az építőanyagok elöregedése idézte elő a baleseteket.

Rómában a bérházak üzemeltetése viszonylag nagy kockázattal járó üzletnek számított. Gellius és Apuleius egyaránt arra hivatkozik, hogy elsősorban a gyakori tűzesetek veszélyeztették ezt a beruházást.<sup>40</sup> A klasszikus római jogászok is gyakran hivatkoznak responsumaikban tűzesetekre.<sup>41</sup>

A panaszolt rizikófaktorok ellenére úgy tűnik, hogy az *insulá-k* építése és bérbeadása közkedvelt és nyereséges vállalkozás volt. Paulus arról tudósít, hogy egy ha-

<sup>32</sup> Pomp. D. 6, 1, 27, 5; hasonlóan Ulp. D. 6, 2, 11, 9–10.

<sup>33</sup> Ulp. D. 6, 2, 11, 9–10.

<sup>34</sup> Ulp. D. 19, 2, 19, 6.

<sup>35</sup> Alf. D. 19, 2, 30 pr.

<sup>36</sup> Afr. D. 19, 2, 35 pr.

<sup>37</sup> Gai. D. 3, 5, 5, 13; Ulp. D. 3, 5, 9, 1; Ulp. D. 3, 5, 16; Ulp. D. 10, 3, 4, 4; Paul. D. 13, 6, 17, 3; Pomp. D. 13, 7, 8 pr.; Ulp. D. 15, 3, 3, 8; Afr. D. 16, 1, 17, 2.

<sup>38</sup> Pomp. D. 7, 1, 19 pr. A szerződési klauzulák szerepét hangsúlyozza a szolgalmaknál Rolf Knütel: *Zwei Klauseln aus dem Nießbrauchsrecht*, SZ 119 (2002), 352–358. o.

<sup>39</sup> Afr. D. 19, 2, 33.

<sup>40</sup> Gell. NA 15, 1, 1–3; Plutarch. Crassus 2, 5, 34, 1. Egy *insula*-tűzről tudósít Pomp. D. 13, 7, 8 pr.; Alf. D. 18, 6, 12 pr.; Ulp. D. 19, 2, 9, 1; Pomp. D. 45, 1, 15; Paul. D. 4, 3, 18, 2; Ulp. D. 4, 4, 11, 5; Ulp. D. 9, 2, 27, 8. A gazdasági-társadalmi háttérhez lásd Bruce W. Frier: *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton, Princeton University Press, 1980, 21. o.; 32. o.

<sup>41</sup> Alf. D. 18, 6, 12 pr.; Ulp. D. 4, 4, 11, 5; Pomp. D. 45, 1, 15.

szonélvezettel terhelt *insula* tulajdonosa felgyújtotta az objektumot, hogy a helyére az értékes építési telken új, most már tehermentes bérházat emelhessen.<sup>42</sup>

Végül érdemes néhány szót szólni arról, hogy általában hogyan finanszírozták ezeket az építkezési munkákat és ház-renoválásokat. Pomponiusnál *A* úgy ad el *B*-nek egy *insulá*-t, hogy a vételár bizonyos pénzüsszegekből és egy másik *insula* helyreállításából áll.<sup>43</sup> A vevő tehát csak részben fizetett készpénzzel, túlnyomóan munkateljesítménnyel. Paulus kommentál egy jogügyletet, ahol *A* épít *B* számára Karthágóban egy *insulá*-t, *B* pedig *A* számára Rómában emel egy bérházat.<sup>44</sup> Pomponius kiindulási esetünkhöz hasonló tényállásról számol be: *A* elad *B*-nek egy telket *certo pretio* és azzal a kikötéssel, hogy *B* részére a majdan elkészült bérház fele tulajdonát visszaruházza.<sup>45</sup> Mivel a vételár legalább részben pénzből áll, a jogász elismeri adásvételnek a jogügyletet.

A fenti példák jól mutatják, hogy a telek- illetve bérháztulajdonosok sokszor likviditási problémákkal küszködtek, azonkívül úgy tűnik, hogy az építési vállalkozók nagy előszeretettel bocsátkoztak készpénzmozgás nélküli üzletekbe. Munkateljesítményük komoly piaci értéket képviselt; természetbeni szolgáltatás esetén a költségvetés kalkulációjánál és a kivitelezésnél szorosabban számolhattak, jobban gazdálkodhattak az anyaggal és a munkaerővel, gazdaságosabban szervezhettek; azaz összességében könnyebben szerezhettek megbízásokat, jobb pozícióval bírtak a versenyben.

Backhaus hangsúlyozza, hogy „die Eigentumsverhältnisse an dem zu bebauenden Grundstück für die primär angestregte Bautätigkeit völlig bedeutungslos waren”, azaz a telekre vonatkozó tulajdoni viszonyok nem bírtak jelentőséggel az építési tevékenység tekintetében.<sup>46</sup> A fent vázolt szocio-ökonómiai kontextus ennek éppen az ellenkezőjére utal.

Mérlegeljük még egyszer az érdekvizonyokat kiindulási esetünkben! *Ego* rendelkezett egy építési tellekkel, de nem volt tőkéje. *Tu* jól menő építési vállalkozást vezetett, de kevés befektethető tőkével bírt, azaz nem tudott telket venni. Mindketten szívesen fektettek volna a kockázatosnak tartott, de jól jövedelmező bérház-üzletbe. A kész *insulá*-t közös tulajdonként, feltehetően társasági jogviszonyban akarták üzemeltetni. Miért nem alapítanak azonnal társaságot? A társasági jogviszonytól való tartózkodásnak az építkezés fázisában csak egyetlen logikus magyarázata lehet. *Tu*, az építési vállalkozó valószínűleg nem akarta kitergetni az üzleti titkait: sem az üzleti könyvét, sem a kalkulációját nem óhajtotta leendő társa, *Ego* elé tárni, ezért kerülte a társasági jogviszonyt az építkezés ideje alatt. Valószínűleg elesett volna nyeresége tetemes részétől, ha közös nyereségre és veszteségre, pontos elszámolási viszonyban bonyolítják le az építkezést.

<sup>42</sup> Paul. D. 4, 3, 18, 2. A nyereségi esélyekhez lásd Frier: i.m. 31. skk. o. Az építési előírásokat ismerteti Olivia F. Robinson: *Ancient Rome. City Planning and Administration*, London & New York, Routledge, 1992, 34. skk. o.

<sup>43</sup> Pomp. D. 19, 1, 6, 1; hasonlóan Ner. D. 19, 5, 6, ahol az ellenszolgáltatás kizárólag munkateljesítményből áll.

<sup>44</sup> Paul. D. 19, 5, 5, 4.

<sup>45</sup> Pomp. D. 19, 1, 6, 2.

<sup>46</sup> Backhaus i. m. 236. o.



Ebből azt látjuk, hogy az építési telek tulajdonának átruházása nem a telektulajdonos érdekében állt, ahogyan azt Backhaus vélte;<sup>47</sup> hanem éppen ellenkezőleg, az építési vállalkozó érdekében, akinek ezáltal nyílt lehetősége arra, hogy az építkezés menetét – és főleg költségvetési és kivitelezési kalkulációját – a saját kizárólagos ellenőrzése alatt tartsa. Beruházásainak piaci ellenértékét a felépítendő bérház egyketted tulajdoni hányadával honorálta a szerződő partner.

Azt jelentené ez, hogy jogesetünknek semmi köze a *periculum*-hoz? Ezt semmiképpen sem szeretném állítani. Hiszen az építési telek tulajdonának átruházásával az építési vállalkozóra szállt át az üzlet egész gazdasági kockázata (mennyiért, mennyi munkával tudja felépíteni a bérházat) és a piac *periculum*-a. Florentinus hangsúlyozza, hogy az építési tevékenység kockázata a *periculum* specifikus fajtát képezi, amit elhatárol a *vis maior* klasszikus eseteitől (D. 19, 2, 36):

*Opus quod aversione locatum est donec adprobetur, conductoris periculum est: quod vero ita conductum sit, ut in pedes mensurasve praestetur, eatenus conductoris periculo est, quatenus admensum non sit: et in utraque causa nociturum locatori, si per eum steterit, quo minus opus adprobetur vel admetiatur. si tamen vi maiore opus prius intercederit quam adprobaretur, locatoris periculo est, nisi si aliud actum sit ...*<sup>48</sup>

Az immanens, szerződésspecifikus kockázatot a *conductor* (vállalkozó) Florentinus esetében az *adprobatio* lebonyolításáig viseli. Ez a kockázat bérházunk építésénél is releváns, és itt is a vállalkozót terheli.

Jogesetünk jól példázza, hogy modern jogi terminológiánk és általánosító dogmatikánk alkalmatlan az ókori római szerződési gyakorlat, a jogélet precíz ábrázolására.<sup>49</sup> Az okirati gyakorlat feldolgozása révén élesebb kontúrokat nyerhetünk. A szerződési formulák tipikus klauzulái a jogügylet gazdaságilag releváns, markáns pontjait jelölik, amelyek szerződési szabályozást illetve jogtudósi értelmezést igényelnek.<sup>50</sup> A szocio-ökonómikus kontextus vizsgálata nélkülözhetetlen a jogviszony történetileg korrekt felfogásához.<sup>51</sup>

Az okirati források – köztük a római Egyiptom papiruszai – felbecsülhetetlen értékű dokumentumai a jogéletnek, amelyek következetes feldolgozása új fényt vet a klasszikus római jogászok jól ismert responsumainak tartalmára is.

---

<sup>47</sup> Backhaus i. m. 257. skk. o.

<sup>48</sup> D. 19, 2, 36: *Ha a munkát átálányba adták ki, akkor a vállalkozó viseli a veszélyt az átvételig. Ha azonban úgy kötötték meg a szerződést, hogy „láb” vagy más mértékegység szerint kell teljesíteni, akkor a vállalkozó csak addig viseli a veszélyt, amíg a lemérés meg nem történik. És mindkét esetben a megrendelő viseli a hátrányt, ha rajta állt, hogy a munka nem került átvételre vagy lemérésre. Ha azonban vis maior (ellenállhatatlan erő) következtében pusztul el a mű az átvétel előtt, akkor a megrendelő viseli a veszélyt, ha csak nem másban állapotok meg. A megrendelő javára ugyanis nem kell többért helytállni, mint amit a saját fáradtsága és munkája révén elérhetett volna. ...* (A szerző ford.)

<sup>49</sup> Hans Julius Wolff: *Der Rechtshistoriker und die Privatrechtsdogmatik*, in: *Festschrift für Fritz von Hippel*, Tübingen, Mohr & Siebeck, 1967, 687. o.

<sup>50</sup> Jakab Éva: *Vertragsformulare im Imperium Romanum*, SZ 123 (2006), megjelenés alatt.

<sup>51</sup> Alfons Bürge: *Text im Kontext*, SZ 115 (1998), 152. skk. o.