

I. Przeczytaj uważnie poniższe teksty, odpowiedz na pytania, a następnie rozwiąż kasus. W odpowiedziach możesz odnieść do tych tekstów, albo innych znanych Ci tekstów źródłowych, postaraj się jednak, by Twoje odpowiedzi były precyzyjne i w miarę krótkie.

A. D. XIX 2.25.1 Gai. 10 ad ed. provinc.: Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilino habitare liceat: alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto. – Gaius, w ks. 10 komentarza do edyktu prowincjonalnego: Ten, kto wydzierżawił komuś posiadłość wiejską, by ten mógł z niej czerpać pożytki, albo wynajmie mieszkanie, jeśli [później] z jakiegoś powodu sprzeda ową posiadłość lub dom, winien się zatroszczyć o to, by również i u nabywcy [na podstawie] umowy dzierżawca mógł czerpać pożytki [ze sprzedanego majątku], a lokator mieszkać <w sprzedanym domu>. W przeciwnym razie, jeśli [by im tego] zabroniono, [sprzedawca] będzie pozwany za pomocą skargi z tytułu najmu].

B. D. XIX 2.25.2 Gai. 10 ad ed. provinc.: Si vicino aedificante obscurentur lumina cenaculi, teneri locatorem inquilino: certe quin liceat colono vel inquilino relinquere conductionem, nulla dubitatio est. de mercedibus quoque si cum eo agatur, reputationis ratio habenda est. eadem intellegemus, si ostia fenestrasve nimium corruptas locator non restituat. – Jeśli zmniejsza się dopływ światła do pomieszczeń, wskutek prac budowlanych prowadzonych przez sąsiada, to wynajmujący jest z tego tytułu zobowiązany wobec najemcy. Nie ma wątpliwości, że [w takim przypadku] najemca może odstąpić od umowy, a jeśli z nimi toczy się spór o zapłatę czynszu, należy dokonać stosownego odliczenia. To samo będzie mieć miejsce, jeśli wynajmujący nie wymienia nadmiernie zepsutych drzwi lub okien.

1. Co możesz powiedzieć o autorze o przytoczonego fragmentu oraz o pracy, którą komentuje? Jaki jest kontekst powstania tych tekstów? Jak dotarły one do naszych czasów? (5)

A

2. Jakie prawa zostają omówione w powyższych tekstach? Wskaż wszystkie możliwe do zidentyfikowania instytucje prawa prywatnego i omów je pokrótce (ze szczególnym uwzględnieniem zakresu przysługującej ochrony). W jaki sposób może sprzedawca zadbać o interesy najemcy jego posiadłości? (10)

A

3. Zastanów się czy w świetle przekazu tekstu A, właściciel może sprzedać grunt, który wcześniej oddał innej osobie w najem? Czy taka umowa sprzedaży jest ważna i skuteczna? Co dzieje się z umową najmu zawartą wcześniej przez sprzedawcę gruntu, jakie miejsce zajmuje w niej nabywca?
5

II. Rozwiąż kasus i odpowiedz na poniższe pytania.

W drugiej połowie III w. n.e. dwudziestoletni Aurelius Onofrios odziedziczył po matce spory folwark w okolicach Neapolu. Ponieważ nie wiedział, jak dobrze się nim zaopiekować, postanowił wynająć cały majątek wraz z przyległymi do niego prawami swojemu wujowi Flaviusowi Menasowi na okres 6 lat. Onofrios pozbywszy się problemów związanych ze sprawowaniem zarządu nad folwarkiem był bardzo usatysfakcjonowany otrzymywanym raz w roku czynszem z tytułu zawartej umowy najmu. Ukończywszy dwudziesty piąty rok życia Onofrios znalazł się w ciężkim położeniu, gdyż hobby, któremu się systematycznie oddawał – obstawianie wyścigów rydwanów – zaczęło przynosić straty miast dotychczasowych zysków. Nękanym przez swoich wierzycieli postanowił sprzedać nieruchomości odziedziczoną po matce. Zainteresował się nią sąsiad Aurelius Filemon, który zaproponował za folwark kwotę 5 000 denarów. Onofrios czym prędzej zawarł z Filemonem umowę sprzedaży, zapominając, że w świetle zawartej wcześniej umowy najmu jego wuj Menas, jeszcze przez rok miał mieć zapewnione prawo do korzystania i pobierania pożytków z folwarku.

1. Oceń stan prawny. Czy zawarta umowa sprzedaży jest ważna? Kto w zaistniałej sytuacji będzie mógł korzystać i pobierać pożytki z folwarku? Dlaczego? 5
2. Menas, dowiedziawszy się o zawartej przez Onofriosa umowie sprzedaży, nie zamierza odpuścić. Postanowił pozostać w folwarku, szczególnie, że w tym roku z powodu suszy poniósł szczególnie wysokie nakłady na odpowiednie nawodnienie upraw, aby uzyskać plon pozwalający mu na utrzymanie folwarku oraz zapłatę rocznego czynszu. Co może zrobić? 5

3. Onofrios ponieważ zdał sobie sprawę, że lekkomyślnie zawarł z wujem umowę najmu na okres aż 6 lat. Poradź mu, co może zrobić, oceniając wszystkie skutki zawartej umowy (zwróć uwagę na datę zawarcia umowy). 5

4. Kiedy Filemon stanie się właścicielem folwarku? Dlaczego? Czy Filemon może skutecznie usunąć Menasa z nieruchomości? 5

5. Jak zmieniłaby się sytuacja, jeśli przy okazji zawierania umowy, Onofrios nadał na 10 lat prawo mieszkania Filemonowi? Dlaczego? 5