

PARIES COMMUNIS
as an Example of Opposition Between
LEX (XII Tab.7.1) and IVS (D. 39.2.15-17)

JEAN-FRANÇOIS GERKENS

77TH SIHDA – OSAKA 2024

LEX XII Tab. 7.1:

“AMBITVS PARIETIS SESTERTIVS PES <esto>”

“Let the reserved space along a wall be two and a half feet!”

Varro (*De lingua Latina* 5.22.):

22. (...) *etiam ambitus <i>ter, quod circumeundo teritur : nam ambitus circuitus ; ab eoque Duodecim Tabularum interpretes 'ambitus parietis' circuitum esse describunt. (...)*

Translation (by Roland G. Kent, Loeb 1938):

22. (...) Moreover an 'edge-road' (*ambitus*) is a 'way' (*iter*), because it 'is worn' (*teritur*) by the going around: for an edge-road is a circuit; from this the interpreters of the Twelve Tables define the *ambitus* of the wall as its circuit. (...)

P. M. Scaevola (*in Cic., Top. 24*):

24. (...) *Quoniam P. Scaevola id solum esse ambitus aedium dixerit, quod parietis communis tegendi causa tectum proiceretur, ex quo tecto in eius aedis qui protexisset aqua deflueret, id tibi ius videri.*

My translation (Inspired by Catherine Saliou) :

24. (...) Since P. Scaevola said that the *ambitus aedium* corresponds only to the part of the forward roof used to cover the party-wall, (part of the) roof from which the water flows into the house of the person who arranged the advance, you must consider that this is the law.

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid **damni** ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem **damni** infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, **satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.***

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Palingenetic context of Paul (10 ad Sabinum) :

(D. 9.2.45.5): *qui idoneum parietem sustulit, damni iniuria domino eius tenetur.*

(D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod **si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare**: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. **sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.***

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in **actionem damni infecti** venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulpian (10 Sab.) D. 39.2.33:

(...) *Inquilino non datur damni infecti actio, quia possit ex conducto agere, si dominus eum migrare prohiberet.*

Paul (49 ed.) D. 39.3.11.3:

(...) *Magisque existimat id servandum in aquae pluviae arcendae actione, quod in actione damni infecti, quia utrubique non de praeterito, sed de futuro damno damno agitur.*

(...) And Julian thinks that this should be observed even more in the *actio aquae pluviae arcendae* than in the *actio damni infecti*, because in both cases it is not a question of a past damage, but of future damage.

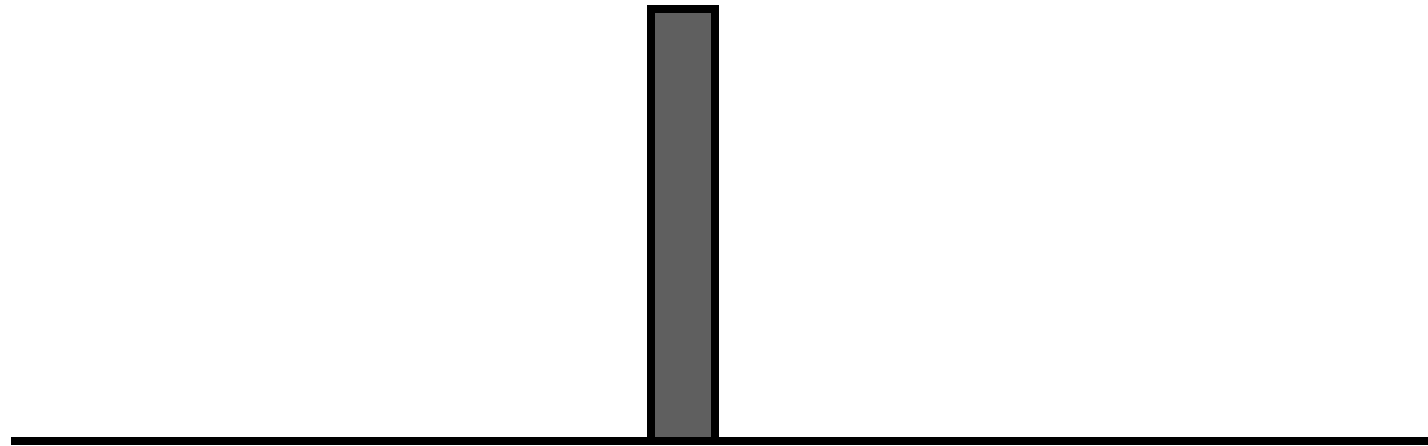
Party-wall:

1. Primus and Secundus are co-owners of a party-wall

Situation:

Primus

Secundus



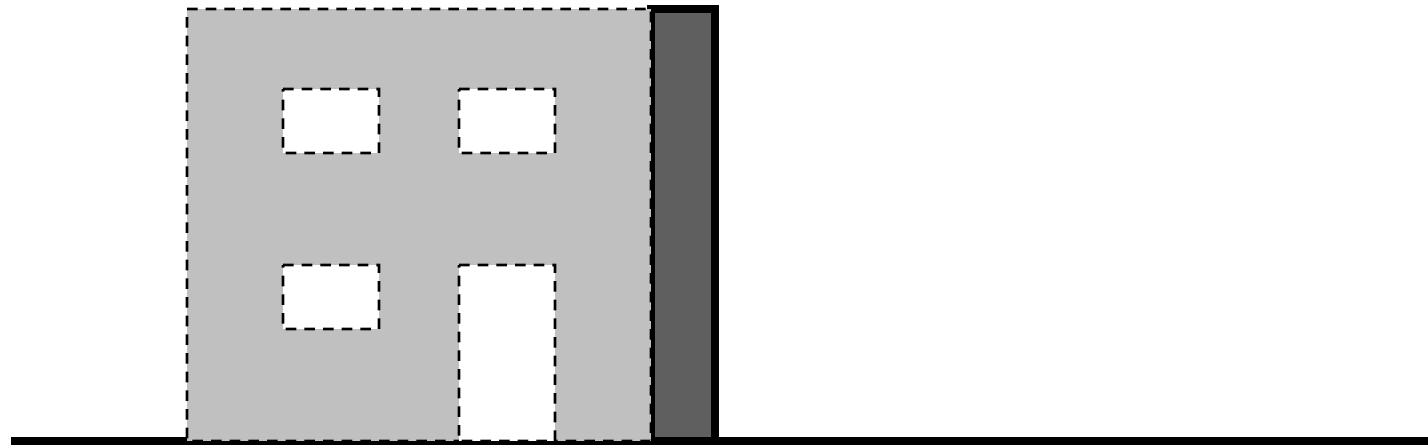
Party-wall:

1. Primus and Secundus are co-owners of a party-wall
2. Primus wants to support a construction on this wall

Situation:

Primus

Secundus



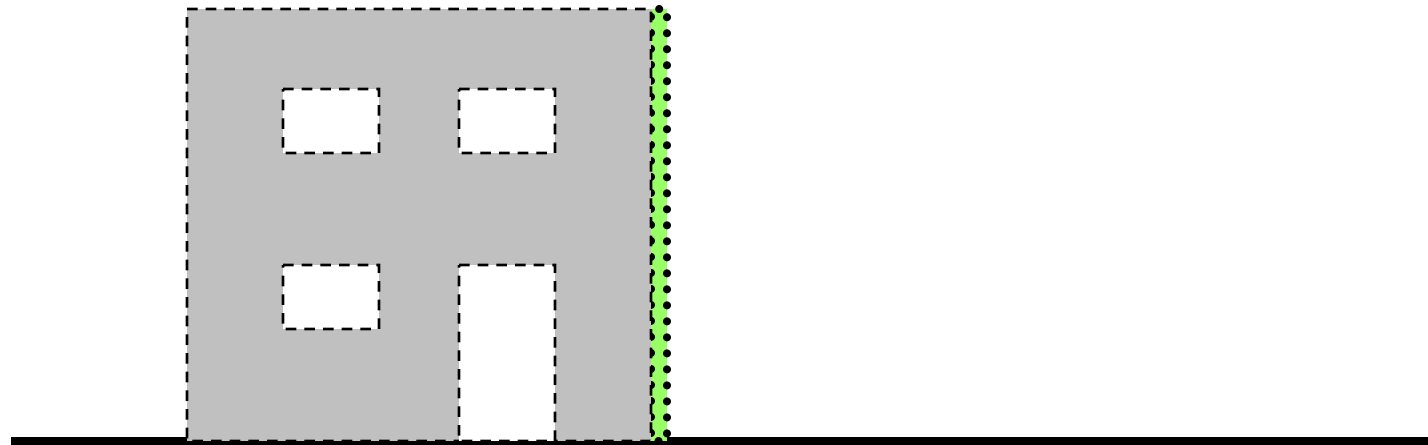
Party-wall:

1. Primus and Secundus are co-owners of a party-wall
2. Primus wants to support a construction on this wall
3. ... but the wall does not seem *idoneus*

Situation:

Primus

Secundus



Party-wall:

1. Primus and Secundus are co-owners of a party-wall
2. Primus wants to support a construction on this wall
3. ... but the wall does not seem *idoneus*
4. Primus can assert his right to build the construction on the party-wall by going to court, using either a *actio communi dividundo* or an *interdictum uti possidetis*

Party-wall:

1. Primus and Secundus are co-owners of a party-wall
2. Primus wants to support a construction on this wall
3. ... but the wall does not seem *idoneus*
4. Primus can assert his right to build the construction on the party-wall by going to court, using either a *actio communi dividundo* or an *interdictum uti possidetis*
5. In return Secundus will ask the praetor to force Primus to promise a *cautio damni infecti*

Party-wall:

3. The wall does not seem *idoneus*
4. Primus is allowed by the praetor to destroy the party-wall
5. Secundus is protected by a *cautio damni infecti*
6. The quality of the party-wall is checked by the demolition

Party-wall:

3. The wall does not seem *idoneus*
4. Primus is allowed by the praetor to destroy the party-wall
5. Secundus is protected by a *cautio damni infecti*
6. The quality of the party-wall is checked by the demolition
7. If the party-wall was not *idoneus*, the co-owners will pay half of the costs of the new party-wall each

Party-wall:

6. The quality of the party-wall is checked by the demolition
7. If the party-wall was not *idoneus*, the co-owners will pay half of the costs of the new party-wall each
8. On the other hand, Secundus will be compensated if:
 - The party-wall was *idoneus*
 - The new party-wall is of a poor quality
 - The new party-wall has been built at too great a cost(This compensation includes the *lucrum cessans*)

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Glossa “*In parietis communis demolitione*” ad D.39.2.35:

“Si vero in culpa non fuisti: puta quia vitiosus erat, & minabatur ruinam, & aedium onera sustinere non poterat: non teneris mihi quia restituisti alium demoliendo veterem (...).”

Glossa “*In parietis communis demolitione*” ad D.39.2.35:

“*Si vero in culpa non fuisti: puta quia vitiosus erat, & minabatur ruinam, & aedium onera sustinere non poterat: non teneris mihi quia restituisti alium demoliendo veterem (...)*”.

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut **parum bonus novus paries** sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, **restituere eum debet proprio sumptu**. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Glossa “*In parietis communis demolitione*” ad D.39.2.35:

“*Si vero in culpa non fuisti: puta quia vitiosus erat, & minabatur ruinam, & aedium onera sustinere non poterat: non teneris mihi quia restituisti alium demoliendo veterem (...)*”.

Ulp.-Paul D. 39.2.35-37 :

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.35) : *In parietis communis demolitione ea quaeri oportet, satis aptus fuerit oneribus ferendis an non fuerit aptus.*

Paul., 10 ad Sabinum (D. 39.2.36) : *Sed ita idoneum esse plerique dixerunt, ut utrarumque aedium onera, quae modo iure imponantur, communis paries sustinere possit.*

Ulp., 42 ad Sabinum (D. 39.2.37) : *Nam si non fuit, **utique demolire eum oportuit** nec debet, si quid damni **ex hac causa** attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Thank you for your attention!

