

ПРАВНИ ЗНАЧАЈ ОПАСНОСТИ ШТЕТЕ КОД *LOCATIO CONDUCTIO REI**

Резиме

Према правилима римског права уколико је постојала опасност да настане штета од грађевине (*vitium aedium*) угрожени сусед је имао право на *cautio damni infecti*. У форми стипулације власник грађевине је обећавао да ће надокнадити штету која прети због могућег рушења или одвајања неког дела грађевине. Чињеница опасности штете имала је одређени правни значај и код уговора о закупу станова у стамбеним зградама (*insulae*). Околност да од зграде прети штета утицала је и на правни положај станара (*conductor*) и на станодавца (*locator*), а што ће бити предмет разматрања у овом раду.

Кључне речи: *damnum infectum, cautio, locatio conductio rei, insulae.*

1. *Damnum infectum* и стамбено грађевинарство

У римском праву није постојао општи принцип у вези са одговорношћу за штету проузроковану неживим стварима већ низ правних средстава, као што су тужбе из квазиделиката, којима је пружена заштита за штете коју узрокује ствар.¹ Међутим, ни ова правна регулативна није обухватила све случајеве, јер квазиделиктне тужбе нису примењиване уколико је до штете дошло одвајањем неког дела грађевине или њеним урушавањем, а поред тога биле су намењене заштити пролазника и имовине, а не суседним непокретностима. Из тог разлога, претор је увео посебан начин заштите у случају опасности од рушевног стања грађевине, а из чега се изводила заштита уколико до штете и дође. Речју, претор се постарао да обезбеди заштиту и у случају саме опасности

* Рад је резултат истраживања на пројекту Правног факултета Универзитета у Крагујевцу: „Усклађивање правног система Србије са стандардима Европске уније”, који се финансира из средстава Факултета.

¹ Квазиделиктне тужбе које су коришћене за накнаду штете насталу од неживих ствари било да је штета узрокована људском радњом (на пример, избацивање ствари из просторије) или је штету узроковала ствар сама од себе (на пример, пад претходно окачене ствари) су *actio de effusis vel deiectis* и *actio de positis vel suspensis*.

штете. Као и данас, тако и у римском праву, правне последице које су погађале власника грађевине претпостављале су да опасност од грађевине потиче од мана у изградњи или лошег одржавања. Проблем опасности од зграда у старом Риму најчешће се везивао за најамне стамбене зграде у којима је живела велика већина градског становништва. Процењује се да су домуси у односу на инсуле чинили само четири посто стамбеног простора што недвосмислено показује да стамбене прилике старог Рима нису одређивали нити на њих утицали *domus privatorum* него најамне зграде *insulae*.² Према службеном извештају о попису целокупног римског инвентара из 312. и 315. године наводи се бројка од 46. 602 инсуле.³ Изградња и издавање инсула било је врло исплативо да је чак привукло и велики број угледних Римљана. На пример, и сам Цицерон је имао инсуле на Авентину.⁴ Описујући ове прилике Страбон каже да је Рим карактерисала непрекидна градња, што због рушења, пожара или продаје које никако нису престајале..., а сваки власник је рушио и обнављао један или други део по свом укусу.⁵ Међутим, поред рушења и изградње друге инсуле, углавном да би тиме повећали приходе,⁶ видимо да није било неуобичајено уколико би се инсула урушила. Овакве појаве биле су могуће најпре због начина градње, а не треба изоставити ни немарност у одржавању. Витрувије каже да темељи нису били дубоки, употребљени грађевински материјал лош, а зидови танки.⁷ О присутности ових проблема сведоче и коментари правника, али и хроничари свакодневног живота у Риму. Улпијан када разматра употребу *operis novi nuntiatio* наводи да се не примењује уколико је неко вршио подупирање зграде,⁸ а Алфенавар поставља питање ко ће одговорати уколико цреп падне са крова и оштети кров друге куће?⁹ Јувенал, као сведок свакодневног живота писао је да стално стрепи од црепа што клизи са крова, а да би дочарао како се одржавању није придавала пажња наводи да зграде држе труле и трошне гредице и да инсулариус спречава кобно рушење тако што где

² Ромац, А., *Стамбене прилике у старом Риму*, Годишњак Правног факултета у Сарајеву, 1975, стр. 148.

³ Mamford, L., *Град у историји, његов постанак, његово мењање, његови изгледи*, Београд, 2006, стр. 251.

⁴ О Цицероновом улагању у послове типиче за градску средину више у Frier, W. B., *Cicero's Management of His Urban Properties*, *The Classical Journal*, vol. 74, No. 1, Oct.-Nov., 1978. p. 1-6.

⁵ Strabo, *Geographica*, 5.3.7. у преводу Hamilton, H., C., Falconer, W., *The Geography of Strabo*, Vol I, London, 1854.

⁶ D. 19.2.30.

⁷ Vitruvius, *De architectura libri decem*, 2.8., коришћен превод Лопач, М., *Десет књига о архитектури*, Сарајево, 1990.

⁸ D.39.1.1.13.

⁹ D.39.2.43.

пукне он замаже.¹⁰ Дакле, сви ови примери оправдавају оно што је и учињено поводом правног регулисања оваквих проблема. Поред низа мера које је држава спроводила да се проблеми лошег стања грађевина реше,¹¹ заштита у случају опасности штете од грађевина омогућена је и приватноправним начином са *cautio damni infecti*.

2. *Cautio damni infecti*

Заштита у случају опасности штете која долази од суседове трошне грађевине односно зграде остваривала се путем *cautio damni infecti* (*cautio*¹²-јемство; *damnum*-штета; *infectus*-који се још није догодио, који прети). То је обећање стипулацијом власника грађевине да ће надокнадити штету која би се могла догодити.¹³ У ранијем периоду угрожени сусед је могао да подигне једну *legis actio*, а тек касније је претор наређивао закључење посебне стипулације која се звала *cautio damni infecti*.¹⁴ Међутим, покретање легисакционог поступка због могуће штете задржало се и након увођења формуларног поступка, али је обавезивање стипулацијом било погодније и поузданије.¹⁵

Стипулација је, према Помпонију, одређена форма речи којом онај који је питан одговара да ће дати или учинити оно о чему је питан.¹⁶ Међутим, ова преторска стипулација имала је одређене карактеристике. Прво, то је била кауциона стипулација. Кауционе стипулације су оне које замењују тужбу и

¹⁰ Juvenalis, *Satirae III*, 5 и 190., коришћен превод: Pakiž, M., Decim Junije Juvenal, *Satire*, Београд, 2009.

¹¹ D.1.18.7, Управник провинције након прегледа грађевине и утврђеног узрока може принудити власника да је поправи и против оног који одбија, одговарајућим средством, обезбедити заштиту оштећеној грађевини.; D.39.2.46 У дужност *curator rei publicae* је да се стара да куће које су пропале буду обновљене од стране власника. Ако је кућа обновљена о јавном трошку, а власник исте одбије да уплати новац који је у ту сврху уплаћен, уз камату до одређеног датума, град може кућу легално продати.; D.43.10.1.1. Курулски едили треба да виде да градски зидови, као и зидови других, а посебно оне које гледају на улицу, нису у лошем стању, и да захтевају од власника истих да их поправе и обнове. Међутим, ако их ови други не поправе или поново изграде, требало би да их новчано кажњавају док то не ураде.

¹² Латинска реч *cautio* значи опрез, сигурност, јемство, а у праву значи преузимање јемства (одговорности) за испуњење обавезе која није била непосредно заштићена законом, најчешће код штете или опасности штете. Наведено према: Ромац, А., *Рјечник римског права*, Загреб, 1975, стр. 93.

¹³ Хорват, М. *Римско право*, Загреб, 1958, стр. 195.

¹⁴ Станковић, Е., *Ограничење својине у старим и архаичним правима*, Београд, 1984, стр. 125.

¹⁵ Gai, *Inst.*, IV, 30. превод Станојевић, О., *Гајеве Институције*, Београд, 1982.

¹⁶ D.45.1.5.1 Pomponius libro 26 ad Sabinum „*Stipulatio autem est verborum conceptio, quibus is qui interrogatur daturum facturumve se quod interrogatus est responderit.*“

уведене су да би се омогућила нова тужба.¹⁷ Другим речима, кауциона стипулација омогућава да неки неутужив захтев постане утужив. Друго, промисор је био обавезан да закључи овакву стипулацију. Ова особеност произилази из природе преторске стипулације. Преторске стипулације уопште нису биле уговори већ обећања дата под законском принудом да ће се нешто учинити или не учинити.¹⁸ Трећа карактеристика *cautio damni infecti* је да таква стипулација садржи само обећање да ће се надокнадити штета, а не обавезу претходног и стварног полагања обезбеђења. Наиме, међу преторским стипулацијама, како Улпијан наводи, има неких за које је потребно само осигурање, а неке садрже само обећање, при чему наглашава да су оне које садрже обећање малобројне, да их има само неколико и ту убраја *cautio damni infecti*.¹⁹

Међутим, давање обећања да ће се штета надокнадити није био последњи корак у пружању сигурности угроженом суседу. Из чињенице да се стипулација мора закључити произилази даљи начин осигурања да ће сусед бити заштићен. Наиме, уколико позвани сусед односно власник грађевине не би пружио обезбеђење у року који му је остављен, претор је имао још неколико начина да на њега утиче. Ако се тражено осигурање не би дало у року који одреди претор, подносилац притужбе се стављао у посед имовине од које је претила штета.²⁰ Уствари, претор је давао угроженом суседу *missio in possessionem in primo decreto* односно детенцију противничког земљишта (*custodiae causa*), а ако ни та мера не би утицала на суседа да уклони опасност или да да осигурање у облику стипулације, претор би наредио препуштање ствари у државину угроженом (*missio in possessionem ex secundo decreto*) што му је омогућавало да путем одржаја постане власник те непокретности.²¹

2.1. Претпоставке *cautio damni infecti*

Осигурање од опасности штете може да захтева власник угрожене имовине, али и лице на чији ризик ствар може да пропадне као што је емфитевта, суперфицијар, плодуживалац и заложни поверилац.²² Међутим, пре него што се закључи стипулација, лица која је захтевају имају обавезу да положи заклетву да то не чине само да би узнемиравали суседа и да не

¹⁷ D. 46.5.1.2, D. 46.5.1pr.

¹⁸ Radin, M., *Handbook of Roman Law*, West Publishing Co, 1927, p. 171-172., Plessis, P., *Borkowski's Textbook on Roman Law*, Oxford, 2010, p. 293.

¹⁹ D.46.5.1.5; D. 46.5.1.7 „У случају претње повреде, понекад се даје обећање, а у другим случајевима се полаже обезбеђење..., али се у вези са кућама даје само обећање.“

²⁰ D. 39.2.4.1, D. 39.2.7pr.

²¹ Хорват, М., *нав. дело*, стр. 195, Ромац, А., *Римско право*, Загреб, 1981, стр. 180. Станковић, Е., *нав. дело*, стр. 125.

²² D. 39.2.18; Aebli, W., *Cautio damni infecti*, Zürich, 1867, p. 22.

злоупотребљавају своје право.²³ Исти круг лица је био обавезан на *cautio damni infecti* односно на давање обећања да ће надокнадити штету која може да настане од њихове грађевине.²⁴

Cautio damni infecti обухвата опасност штете која прети од земљишта и саме конструкције на њему,²⁵ а приликом испитивања и утврђивања оправданости захтева узимало се у обзир растојање између имовина и димензије конструкције.²⁶ Извори су богати примерима кроз које су правници представили за које опасности се може тражити обезбеђење, а када је оно искључено. Међутим, извор опасности мора бити грађевина као таква и недостаци повезани са грађевином. У том смислу Лабенон каже да је обезбеђењем обухваћена свака штета која може настати на кући, земљишту или објекту због лошег стања и неисправне конструкције у целини или њеног дела и да лоше стање куће укључује све оно што произилази из структуре грађевине и што је чини мање издржљивом.²⁷

Cautio damni infecti ствара условну обавезу на накнаду штете која се остварује са *actio damni infecti* односно *actio ex stipulatu*. Другим речима, тужба је условљена тиме да је стварно наступила будућа претећа штета, а која обухвата и стварну штету и измаклу добит.²⁸ Међутим, штета се може захтевати уколико није проузрокована спољним узроком као што су поплаве, земљотреси, ветар односно уколико штета није последица више силе. Римски правници су ово правило видели као правично решење и како кажу „учињена би неправда да правило није усвојено, јер где би се могла наћи кућа довољно јака да издржи силу реке, или мора, или олује, или ватре, или земљотреса.“²⁹ Улпијан у низу примера објашњава ове околности и даје одговоре када се имају узети у обзир. Тако, позивајући се у једном случају на Сервија објашњава да у ситуацији када је цреп однешен ветром пао са куће обећаваоца на кућу његовог суседа, први ће одговарати само ако се то догодило услед неког недостатка у његовој згради и ако штета није изазвана олујом или било којом другом катастрофом услед Божанског дејства.³⁰ Да се узима у обзир само штета која је

²³ D.39.2.13.3

²⁴ Aebli, W., *нав. дело*, стр. 28.

²⁵ 39.2.15.3 Мора се имати на уму да се сигурност даје не само због недостатака у тлу, већ и у погледу саме конструкције; и, иако је ова друга подигнута на приватном земљишту, обезбеђење се односи и на тло и на сам објекат. Међутим, тамо где је земљиште у јавној својини, није неопходно да се обезбеди сигурност од претње повреде у погледу било чега осим недостатака у конструкцији зграде.

²⁶ D.39.2.14

²⁷ 39.2.24.2

²⁸ Пранчић, В., *Опасност од рушења зграде*, Зборник Правног факултета у Риједи, в. 31, бр. 2/1991, стр. 848.

²⁹ D. 39.2.24.4; D. 39.2. 24.10

³⁰ D.39.2.24.4; D.39.2.24.10

настала падом дела или урушавањем грађевине саме од себе потврђује и Алфенвар.³¹

Интересантно је поменути и на који начин су размишљали уколико је до штете дошло због силине воде. Да би одговорили постоји ли одговорност у случају штете коју је изазвала грађевина, а која се притом срушила због воде, полазили су од начина на који је вода томе допринела. О овоме говори Улпијан, који наводи Сервијево мишљење са којим се слагао и Лабеон. Како преноси Улпијан, Сервије је сматрао да ако јачина водене бујице буде таква да преплави обалу па зграде стипулатора падну, не може се захтевати накнада штете, јер се појава не може приписати никаквом недостатку зграда или лошем стању тла. С друге стране, ако би вода поткопала темељ зграде па би услед тога темељ пропао онда би право на накнаду штете постојало, јер је, како закључује, велика разлика између тога када се грађевина која је чврсто изграђена моментално сруши снагом водене бујице и тога када је грађевина претходно пропала, а затим пала.³²

3. Правни значај опасности штете код уговора о закупу ствари

Потреба да се регулише однос између закупадавца (*locator*) и закупца (*conductor*) у Риму је била већа него данас, јер се тешко може рећи да је однос између понуде и тражње на стамбеном тржишту произвео друштвено прихватљиве услове.³³ Како је становништво у граду углавном живело у изнајмљеним становима инсула где су активности немарних комшија и опасности од пожара и урушавања биле стална брига, погодовало је да ове околности буду плодан извор правне делатности.³⁴ Уговор о закупу ствари (*locatio conductio rei*) је консесуални уговор којим се закупавац обавезује да ће препустити ствар закупцу на привремено коришћење, а који се обавезује да ће за то платити договорену накнаду. Главна обавеза закупадавца је да стави на располагање ствар поводом које је закључен закуп и да обезбеди да ствар испуњава сврху због које је закупљена. Ова обавеза посебно долази у први план уколико се стан изнајмљује у згради лошег стања. Лабеон у том смислу истиче као уобичајену обавезу власника зграде која није у добром стању да обезбеди сигурност не само комшијама и њиховим станарима, већ и онима који живе са њима, а Павле да је једна од обавеза закупадавца да обезбеди станара од

³¹ D.39.2.43 ... „Треба утврдити да ли је до незгоде дошло због било каквог квара или слабости зграде, али ако је сила ветра била таква да је чак могао да сруши и објекте који су били јако грађени штета се не може наплатити“.

³² D.39.2.24.5

³³ Zimmerman, R., *The Law of obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford, 1996, p. 346, Schulz, F., *Classical Roman law*, Oxford, 1962, p. 545.

³⁴ Plessis, P., *Borkowski's Textbook...*, p. 277.

претњи повреда ако има куће у близини оне у којој станује, а која је у лошем стању.³⁵ Према томе, правни значај опасности штете од грађевине првенствено се може разматрати у светлу права закупца. Међутим, садржај случајева који укључују опасност штете, а посматрани с аспекта уговора о закупу, упућују на то да је опасност штете имала правне последице и на закуподавца.

Стање зграде, као што је речено, имало је одређене последице на станаре (тзв. инквилинијусе).³⁶ Међутим, треба нагласити да се *cautio damni infecti* није директно давао станарима, јер је овај вид заштите подразумевао однос суседства. Расправљајући о томе да ли закупци могу да захтевају давање обезбеђења од доминуса закупљене имовине, Сабин каже да станарима не треба давати обезбеђење из два разлога. Прво, зато што су сами изнајмили стан у згради која је у почетку била руинирана и да због тога сами сnose одговорност, а друго, уколико је зграда накнадно пропала имају право да евентуалне захтеве остваре са *actio conducti*.³⁷ Међутим, чињеница да опасност прети од саме зграде у којој су закупили стан имала је одређени значај. Закупци нису имали право да траже обезбеђење од закуподавца, али су имали право да напусте смештај. Ово право, према мишљењу појединих аутора, има упориште у једном Улпијановом коментару који каже да се закупцу не одобрава *actio damni infecti*, јер ако га власник имовине спречи да изађе из закупљене имовине може га тужити тужбом из уговора о закупу.³⁸ Претпоставља се да је овај текст заснован на чињеници да је купац био суочен са претњом штете која му изазива оправдан страх и да због тога може или да напусти имовину (под условом да доминус то не спречава и самим тим престаје закупни однос) или ако је спречен (и стога не престаје закуп) да може тужити закупца са *actio conducti*.³⁹ Другим речима, сврха *actio conducti* није била накнада штете, јер се објекат још није срушио, већ успостављање права на *migrare* односно оправдано напуштање.⁴⁰ Право закупца на напуштање стана одговарало је праву закуподавца да исели закупца и раскине уговор, али са различитим правним последицама у зависности од тога да ли је превремено иселење било оправдано или не.⁴¹ Према томе, опасност штете сматран је оправданим разлогом да станар напусти закупљени стан без правних последица односно да

³⁵ D.39.2.13. 5, D.39.2.18.3

³⁶ Термин *inquilinius* је уобичајени назив за *conductora* из уговора о закупу чије је предмет био стамбени простор односно стан.

³⁷ D.39.2.13.6

³⁸ D.39.2.33

³⁹ Jordan Gomez, A., *Damni infecti stipulatione caveatur: casuistica de la cautio damni infecti en materia de locatio conductio rei*, Fundamentos romanisticos del derecho contemporaneo, Tomo IV, 2021, p. 1689.

⁴⁰ Frier, B. W., *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton University Press, 1980, p. 100.

⁴¹ Plessis, P., *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE- 284 CE*, Leiden-Boston, 2012, p. 151.

ће бити тужен за неплаћену закупнину. Време плаћања закупнине првенствено се регулисало уговором. Међутим, уколико би постојала било каква сумња о томе када је закупчева обавеза доспела правило је било да се закупнина плаћа након истека утврђеног рока за плаћање (*postnumerando*).⁴²

Право закупаца на напуштање стана било је могуће уколико је било оправдано. На овај проблем нас упућује Алфенвар који поставља питање да ли ће станар бити дужан да плати закупнину уколико треба да оде због страха? Решавајући поменути дилему, Алфенвар одговара да ако је станар имао оправдан разлог за страх, чак и ако није није било непосредне опасности, неће дуговати закупнину, али ако није било оправданог разлога за страх не може се ослободити те обавезе.⁴³ Шта се подразумева оправданим разлогом за страх или *iusta causa timoris* објашњено је кроз многе ситуације. Међутим, може се закључити да су римски правници ограничили *iusta causa timoris* на директне физичке претње (посебно на живот станара) које су се могле објективно утврдити.⁴⁴ Примера ради, оправдани разлог за страх је био страх од налета војске.⁴⁵

Право закупца на напуштање постојало је не само уколико је опасност претила од инсуле у којој станују већ и од суседне. Ово се може закључити из права закуподавца онда када треба за захтева накнаду штете која је наступила од суседне зграде. У овој ситуацији уствари долази до изражаја претходно постојање *cautio damni infecti*. Уколико би се догодило да купац напусти стан из оправданих разлога односно због страха од колапса суседне зграде закуподавац је од суседа имао право да захтева штету која је обухватала изгубљене закупнине,⁴⁶ а исто правило је важило и уколико је зарада изгубљена зато што потенцијални закупци нису хтели да закључе уговор о закупу због опасности од суседне куће.⁴⁷ Дакле, изгубљене потенцијалне закупнине су такође биле надокнадиве, што значи да је власник суседног објекта, а који је био приморан да обезбеди *cautio damni infecti* доминус-локатору, у случају штете морао да надокнади не само штету проузроковану урушавањем већ и губитак профита проистекао из немогућности да зграду даје у закупу.⁴⁸

Конечно, на који начин се опасност штете одражава на уговорни однос из уговора о закупу ствари можемо видети и на примеру обавезе плаћања

⁴² D.19.2.24.2

⁴³ D.19.2.27.1.

⁴⁴ Frier, B. W., *Landlords and...*, p. 96.

⁴⁵ D.19.2.13.7 Улпијан наводи да је станар је напустио просторије када се приближила војска, а војници су потом уклонили прозоре и друге ствари са куће; ако купац није обавестио власника о одласку може бити тужен тужбом из уговора о закупу. Лабеон каже да ће одговорати ако је могао да се одупре, а није то учинио; и ово мишљење је тачно. Али ако није могао да обавести станодавца не би био одговоран.

⁴⁶ D.39.2.28; Frier, B. W., *Landlords and...*, p. 99.

⁴⁷ D.39.2.29.

⁴⁸ Frier, B. W., *Landlords and...*, p. 99 fn. 104., Jordan Gomez, A., *нав. дело*, стр. 1692, Aebli, W., *нав. дело*, стр. 33.

закупнине код закупа на дужи временски период и код обавезе закупадавца у вези са стварима које служе као залога да ће закупац плаћати закупнину.

У вези са проблемом стања саме грађевине и положаја закупца јесте и право закупца да не плаћа закупнину уколико је изнајмио целу зграду на дужи временски период. Ово је свакако последица обавезе закупадавца да одржава и поправља закупљени објекат током читавог периода трајања закупног односа. Међутим, положај закупца може се разумети уколико се има у виду да је закуп на дужи временски период углавном подразумевао закупљивање целе зграде да би се станови давали у подзакуп и да је такав закупац обично плаћао закупнину на почетку закупне године. Закупна година је почињала 1. јула.⁴⁹ Код оваквог уговора о закупу, закупадавац је морао не само да дозволи закупцу да користи изнајмљену зграду од 1. јула сваке године већ и да исту да у подзакуп током трајања закупа ако то жели. Зато, ако је зграда остала у трошном стању и није било могуће користити је од почетка закупне године, закупац није био у обавези да плати закупнину.⁵⁰

Конечно, када је реч о *invecta et illata*, а у светлу опасности штете, има се у виду одговорност закупадавца за пропаст тих ствари. Наиме, уколико дође до уништења задржаних ствари падом суседне куће, власник односно закупадавац је одговарао закупцу за штету, јер се претпостављало да је могао да положи имовину на сигурније место.⁵¹

*Milica Sovrić, LL.M.,
Assistant*

THE RISK OF DAMAGE AND LEGAL CONSEQUENCES IN *LOCATIO CONDUCTIO REI*

Summary

*According to the rules of Roman law, if there is a risk of damage due to a defect in the building, whether it was a defect in the construction or a consequence of non-maintenance, the threatened neighbor had the right to *cutio damni infecti*. In the form of a stipulation, the owner of the building promised to compensate for any damage that may occur due to the condition of the building. However, the fact of risk of damage had a certain legal significance in contract for the lease of apartments in residential buildings*

⁴⁹ Frier, B. W., *Landlords and...*, p. 34.

⁵⁰ D.19.2.60pr; D.19.2.30.1

⁵¹ D. 39.2.34.

(*insulae*). The fact that such building is risk for future damage had legal significance for tenant (conductor) and also for lessor (locator) which will be the subject of consideration in this paper.

Key words: *damnum infectum, cautio, locatio conductio rei, insulae.*

Литература

- Aebli, W., *Cautio damni infecti*, Zürich, 1867.
- Vitruvius Pollio, M., *De architectura libri decem*, у преводу Лопац, М., *Десет књига о архитектури*, Сарајево, 1990.
- Gai, *Institutionum commentari*, у преводу Станојевић, О., *Гајеве Институције*, Београд, 1982.
- Iuni Iuuenalis, D., *Saturarum liber I*, у преводу Pakiž, M., *Decim Junije Juvenal, Satire*, Београд, 2009.
- Jordan Gomez, A., *Damni infecti stipulatione caveatur: casuistica de la cautio damni infecti en materia de locatio conductio rei*, *Fundamentos romanisticos del derecho contemporaneo*, Томо IV, 2021
- Corpus iuris civilis, Digesta* у преводу Watson, A., *The Digest of Justinian*, Philadelphia, 1998.
- Mamford, L., *Град у историји, његов постанак, његово мењање, његови изгледи*, Београд, 2006.
- Plessis, P., *Borkowski's Textbook on Roman Law*, Oxford, 2010.
- Plessis, P., *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE- 284 CE*, Leiden-Boston, 2012.
- Пранчић, В., *Опасност од рушења зграде*, Зборник Правног факултета у Ријеци, в. 31, бр. 2/1991.
- Radin, M., *Handbook of Roman Law*, West Publishing Co, 1927.
- Ромац, А., *Стамбене прилике у старом Риму*, Годишњак Правног факултета у Сарајеву, 1975.
- Ромац, А., *Рјечник римског права*, Загреб, 1975.
- Ромац, А., *Римско право*, Загреб, 1981.
- Schulz, F., *Classical Roman law*, Oxford, 1962.
- Станковић, Е., *Ограничење својине у старим и архаичним правима*, Београд, 1984.
- Strabo, *Geographica*, у преводу Hamilton, H., C., Falconer, W., *The Geography of Strabo*, Vol I, London, 1854.
- Frier, W. B., *Cicero's Management of His Urban Properties*, *The Classical Journal*, vol. 74, No. 1, Oct.-Nov., 1978.
- Frier, W. B., *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton University Press, 1980.
- Хорват, М., *Римско право*, Загреб, 1958.
- Zimmerman, R., *The Law of obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford, 1996.