



**Quæstionum Canonicarum, In Quinque Libros  
Decretalium, Tomus ...**

In Lib. III. Decretalium. In quo agitur De Rebus, quae in iudicium devenire solent, cujusmodi sunt, de vita et moribus Clericorum, ...

**Schlüter, Georg**

**Augustæ Vindelicorum, 1708**

§. 7. De melior atione rei emphyteuticæ.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73045](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73045)



tatio ? in qua fundatur debitum laudemii ? sed hoc negatur ex dict. à n. 1779. an, quia eadem persona sed nunc religiofa vineam habet jure possidendi bona communiter ? at per hoc non ostenditur, quod sit *novus* emphyteuta ex n. 1766. sed tantum, quod sit idē in alio statu & quidē in statu sacro, propter quod gravi religionem, quæ loco filii recipit illū emphyteutam, alienum est à recto, & omni juris æquitate. Accedit, quod in nullo præjudicetur domino directo, esto in dato casu non solvatur laudemium; quia per hoc nihil perdit, quod ei obvenisset, si emphyteuta non esset professus à n. 1766. nam ejus naturali morte secuta, monasterium pender laudemium; quia tunc capit vineam, emphyteusi subjectam, ut hæres emphyteutæ defuncti, si eam (ante professionem) per ultimam voluntatem, in eventum suæ mortis *naturalis* monasterio cedit; ante hanc autem monasterium eam non habet, ut hæres, sed acquisitione naturali, ut dictum est; ergo.

## §. 7.

## De melioratione rei emphyteutica.

**T**ertiam emphyteutæ obligationem dixi n. 1752. esse obligationem faciendi rem meliorem, secundum nomen, & concessionis rationem; nam olim in emphyteusim dabantur agri deserti, & minus fertiles, redigendi ad culturam, sic, ut in eo peccans, fundo expelli posse videatur, arg. c. 3. h. t. & L. 3. C. Locati; hoc tamen intellige de cultura, & meliorationibus, quas communis diligentia colonus adhibere solet, & quibus non adhibitis res deterior fieret, v. g. si non putaret arbores, si tribulos, aliaque inutilia fruteta, non purgaret, si non plantaret arbores in locum demortuarum &c. & harum meliorationum æstimationem emphyteuta, etiam emphyteusi finita, non repetit.

**1793** Communior igitur sententia habet, emphyteutam teneri ad rem meliorandam; sic Fachinaus lib. 1. c. 92. & alii; sed hoc posse dupliciter intelligi, 1. ut red-

dat meliorem ultra communem diligentiam coloni; 2. cum communi diligentia sic, ut ea prætermisâ res deterioretur; & ad hanc meliorationem ex vi contractus emphyteutici, emphyteutam teneri, communis tradit; & ejusmodi meliorationes emphyteutam non posse repetere à Domino, etiamsi sine ejus culpa emphyseusis finiatur; secus tamen est de illis, ad quos, vi talis contractus, non tenebatur.

Cæterum emphyteuta non tenetur, **1794** sed potius Dominus directus restaurare ea, quæ absque culpa emphyteutæ penitus collapsa sunt, vel incendio, aut alio casu absumpta, ut domus, horrea, putei; ratio est; quia substantia fundi ab eo restituenda est, ad quem pertinet; deinde si emphyteuta ponat alias meliorationes, ad quas vi contractus non tenetur, v. g. si domos: aut horrea, aut stabula, de novo ædificet, tunc resoluta emphyteusi, absque culpa emphyteutæ, potest horum æstimationem repetere; colligitur L. 7. §. 16. ff. *solutio matr.* ubi simile quid traditur quoad maritum, ibi in fine: *plane, si novam villam necessario extruxit, vel veterem totam sine culpa sua collapsam restituerit, erit ejus impensa petitio; simili modo, & si pastina instituit:* hæ enim impensæ, aut in res necessarias, aut utiles cedunt, pariuntque marito actionem; idem dicitur L. 7. C. de usufructu; L. 16. ff. locati; L. 55. §. 1. eod.

**1795** Questio nunc est, an emphyteuta incidat in commissum ob rem deterioratam; dicitur res deteriorari, cum evadit pejor, ut notat Pereyra in Elucidar. n. 1863. seu, quando ab eo statu, in quo prius erat, diminuitur; de emphyteusi Ecclesiastica videtur affirmandum ex Authen. qui rem. C. de ff. Eccles. (quæ desumpta est ex Novell. 120. c. 3.) ibi: *qui rem ejusmodi conductam, vel in emphyteusim acceptam fecerit deteriorem, aut emphyteuticam canonem per biennium non solveris, hac lege repelli potest, ut tamen solvat totius temporis pensionem, & id, in quo rem lasit, resarciat, non repetiturus, si quid impendit nomine meliorationis.*

Circa istum casum quaeritur 1. an hæc **1796** poena commissi locum habeat etiam in



emphyteusi seculari? 2. an sufficiat Deterioratio tantum *modica*? 3. an si non sit deterioratio perpetua *fundi*, sed tantum *fructuum*? 4. an eidem locus sit, ex qualibet emphyteuta culpa? 5. an si excisis, v. g. arboribus plantasset vineam? ad 1. R. probabilius esse, quod sic; cum sit laesio in obligatione, quae est de substantia contractus emphyteutici; ad 2. R. quod non; quia poena est *gravis*; sufficit tamen deterioratio partis majoris; ad 3. R. quod non sufficiat deterioratio *fructuum*, sed *fundi*; nam diminutione fructuum, sibi, non *domino* nocet; ad 4. R. quod non; sed requiri culpam saltem levem ex dict. supr. cum iste contractus tendat in utriusque commodum; ad 5. R. id esse controversum inter Doctores; ceterum, si attenditur finis, cum obligatio petat meliorationem solum negativè, hoc est, ne res deterior fiat, & vinea rem meliorem reddat, videtur dicendum negativè.

## §. 8.

## De renovatione emphyteusis.

1797 **Q**uestio est, an resoluta emphyteusi, non per commissum, aut finem temporis, sed haereditaria, vel ex pacto, & providentia, dominus directus teneatur ultimi possessoris successori renovare contractum emphyteuticum? R. probabilius esse, non *teneri*; quia ad id non tenetur quis ex vi contractus celebrati, praesertim stricti juris; quod non continetur in prima conventionione (nam contractus legem accipiunt ex conventionione) sed casus ponit, in conventionione talis emphyteusis nihil contineri, quod à Domino directo renovari debeat emphyteusis ultimi possessoris successori, resoluta ea emphyteusi; atque adeo deficientibus descendentes, cum ea solum se extendat ad descendentes, ex ipso casu talis emphyteusis: Ergo; praesertim, cum juxta communioem Doctorum sententiam, contractus emphyteuticus sit stricti juris, & consequenter etiam pacta illis adjecta, ut tradit Fachinæus l. 2. Controv. juris c. 99. cum in §. 23. Instit. de action. ubi enu-

Tom. III.

merantur accuratè contractus *bonae fidei*, non contineatur, nec intelligi possit venire appellatione locationis strictè acceptae; ubi L. 1. C. de jure emphyt. expressè dicitur: *Jus emphyteuticarium neque conductionis, neque alienationis esse titulis adjiciendum*; sed hoc jus, tertium esse constituimus, ab utriusque memoratorum contractuum societate, seu similitudine separatum.

Et quamvis aliqui in contrarium adducant L. 1. ff. de aqua quotid. & aestiv. §. 41. ubi dicitur, quando alicui conceditur, aquam ex castello, vel ex rivo, vel ex alio loco publico ducere (quod datur interdum praediis, interdum personis ibi: *Ab eo, ad quem dominium praedii transit, esse impetrabile, si docuerit esse praedii suis aquam debitam, & si nomine ejus fluxisse, à quo dominium ad se transit, sic, ut hoc non sit beneficium; sed injuria, si quis foris non impetraverit*: Hæc tamen lex nihil probat, quod Dominus directus ultimi possessoris, seu emphyteuta successori, resoluta emphyteusi propterea, quod non adsint descendentes, ad quos ex prima conventionione solum porrigitur, teneatur emphyteusim renovare; cum in dicta lege nullum verbum extet de *emphyteusi*; unde quando ibi dicitur: *Injuriam esse, si non impetraveris jus aquae ducende ex publico rivo, ubi hoc exigit necessitas praedii, cujus dominium in successorem translatum est*, non denotat injuriam contra justitiam commutativam; sed potius legalem, quæ in principe providentialis est, postulante nimirum aequitate principis, ut qui suos aequitate aequali prosequi tenetur, & consequenter alteri non negare, quod exigente bono communi uni concessit; sed loquendo de *emphyteusi*, non agitur de concedendo aliquo ex eo, quod est *juris publici*, ut est *rivus*, vel *fundus publicus*.

Coeterum nec ex dato casu ad *emphyteusim* arguitur, quam ad *locationem*; alias enim resoluta contractu locationis locator etiam successori Conductoris teneretur locationem domus facere; unde in hunc finem potius servit, quam obstat L. 4. C. de locat. praedior. civil. ubi dicitur: *Congruit aequitati, ut veteres*

Hhh

pos-