



Forum Ecclesiasticum

In Quo Jus Canonicum Universum, Librorum Ac Titulorum Ordine Per Quæstiones Et Responsa, Tam Canonistarum Veterum & Recentiorum, quàm Legistarum, in iis, quæ Utrique Juri, Canonico Et Civili Communia Sunt, Authoritate stabilita, Methodo clara & facili explanantur

Leuren, Peter

Moguntiae, 1719

Quæst. 378. An & quando præterea in contractu emphyteutico obligatio & actio nascatur tam domino quàm emphyteutæ.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73957](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73957)

terius gravari. l. 1. § 2. C. de collat. fundor. patrimon. nisi inevitabilis necessitas, id exigat. Arg. l. 1. C. ut nem. liceat in empt. specier. vel extraordinaria talia onera rationem pietatis aut communis utilitatis habeant. l. 1. C. de coll. fundor. patrimon. ac denique onera etiam privata rem concernentia, ut sunt impensæ in melioramenta & culturam rei emphyteuticæ, ferre debet. Muller. loc. cit. cum Tabor. de jur. emphyt. ib. 71. Arg. l. 13. C. de impens. in rem dotal. Ad hæc tenetur emphyteuta receptas apochas seu quietantias solutarum à se pensionum Reipublicæ debituram tradere domino. l. 2. C. h. t. Lauterb. §. 18. Muller. loc. cit. ib. 67. Lit. e, ut nimirum dominus reversâ quacunque ratione ad se re, tutus sit, ne jam soluta denovo solvere teneatur. Poterit tamen emphyteuta duplicem postulare apocham, unam, quam sibi servet, alteram, quam tradat domino. Muller. loc. cit. cum Donello.

Quæst. 377. An & qualiter emphyteuta teneatur ferre damna & casus fortuitos in re emphyteutica contingentes?

Resp. particularis interitus rei, etiamsi sit ultra dimidium, modo aliquid superfit, ad emphyteutam spectat. l. 1. C. h. t. Muller. ib. 68. Lit. e. Cum enim universa rei utilitas cum omni accessione plenissime ad eum pertineat, conveniens omnino est, ut quoque universa incommoda & ipsius rei aliquid decrementa extra totalem rei interitum ferre cogatur. Qualiter autem remissio canonis propterea faciendâ sit, dictum est supra.

Quæst. 378. An & qualis præterea ex contractu emphyteutico obligatio & actio nascatur tam domino quam emphyteuta?

1. **R**esp. primò: ex hoc contractu oritur mutua obligatio quam promissor seu dominus ad rem tradendam & utile dominium transferendum, præstandumque usum illius liberum. Promissarius verò seu emphyteuta ad rem acceptam colendam & conservandam præstandamque pensionem annuam, uti & omnia alia, super quibus cum domino conventum, astringitur. Lauterb. loc. cit. §. 12. cum communi. In specie autem loquendo de emphyteuta, tamen omnes successores in cognitionem domini directi renovationem contractus emphyteutici petere teneantur sub pœna arbitraria ob negligentiam hujus petitionis. Struv. in ff. ad ut. si ager. veltig. ib. 66. & ibidem Muller. Lit. β. non tamen omnes de novò investituram petere necessè habent, ut constat ex antecedentibus. Iis autem, qui eam petere astringuntur, pro ea petenda, pro ut communiter receptum est, concedi annuum, cum Jason. in l. 2. C. de jur. emphyt. asserit Muller. loc. cit. Lit. a. etsi alii ex recentioribus, ut Corbul. loc. cit. c. 5. num. 1. Pistor. quæst. 131. a num. 1. Berlich. decis. 8. &c. apud eundem velint concedi non nisi bimestre. Neque ex eo, quòd vasallus intra annum & diem non petens renovationem non amplius admitatur juxta. tit. 24. feud. 2. rectè inferri videtur, emphyteutam quoque habere diem & annum à tempore scientiæ ad petendam investituram & confirmationem sub pœna privationis; etsi enim argumentum à feudo ad

emphyteusin quandoque procedat Schrader in m. feud. p. 7. c. 5. num. 51. illud tamen in pœnalibus seu odiosis, quò spectat privato emphyteusis, locum nequiquam habet Arg. c. odia. de reg. jur. in 6. Muller. loc. cit. cum Carpz. p. 2. c. 38. d. 20.

2. Resp. secundo: tamen emphyteuta, nisi expressè aliter conventum, vi hujus contractus non teneatur rem emphyteuticam meliorare, ut contra Sarmiento l. 3. selectar. interpret. c. 4. & Fachin. l. 1. controuv. c. 92. cum communiore tenent Rebell. p. 2. l. 13. quæst. 2. in fine. Castrop. loc. cit. p. 5. num. 2. alii unde & finita sine culpa emphyteuta emphyteusi is repetere potest meliorationes à domino, pro quo quam plurimos citat Castrop. obligatur tamen ad reddendam non deteriorem, ut tenent omnes. Qualiter autem ob hanc causam emphyteuta cadat in commissum, dictum est paulò ante. Videri etiam potest Castrop. loc. cit. a num. 4. ubi etiam, quòd certum sit ex inde privari emphyteutam ecclesiæ, non tamen esse rationem, cur non idem dicendum de emphyteuta sæculari, pro ut cum communi præter citatos paulò ante tenent Bartol. in l. divort. §. si fundum. ff. solut. matrim. Menoch. de arb. l. 2. cas. 78. v. 2. Molin. de primogen. c. 16. num. 31. Guttier. conf. 12. num. 11. Laym. l. 3. tr. 4. c. 23. num. 7. & alii apud Castrop. loc. cit. num. 3. qui etiam num. 3. id extendit ad casum, quò in una ex rebus emphyteuticis contingit deterioratio, ut ob inde reliquæ non eximantur à commissio; eò quòd, esto sint plures res emphyteuticæ, una tamen sit emphyteusis, unicuique contractus, quò omnes concessa, ac proinde verum sit, in ea emphyteusi contingisse deteriorationem. Pro quo citat Gamam, Bald. Rebell. ac denique num. 8. etiam idem extendit ad casum, quò loco oliveti; V. g. plantatur vinea, etsi id fortè fiat utilis. Ex ea ratione, quòd negari nequeat, per hoc rem emphyteuticam destrui, & sequenter emphyteusin perire; quòd autem loco illius subrogatur aliud, non impedit emphyteusis antiquæ interitum, sed solum præstat, ut alia de novò constitui possit, ad quòd non obligatur dominus.

3. Resp. tertio: ex dicta obligatione oritur actio emphyteuticaria, quæ est ex utraque parte directa. Quam Lauterb. loc. cit. §. 12. definit; quòd sit actio personalis bonæ fidei, ut Bachov. ad Treutl. vol. 1. d. 29. ib. 9. Lit. c. quæ competit ex contractu emphyteutico ad id, quòd partes exinde sibi invicem præstare tenentur. In specie verò competit illi, cui emphyteusis hoc contractu promissâ ejusque hæredibus adversus quemcunque possessorem, etiam dominum directum, rei in emphyteusin dandæ ad eandem præstandam, & dum præstita seu tradita est, ad eandem à quocunque possessore vindicandam. Struv. in ff. si ager veltig. ib. 71. Lauterb. loc. cit. §. 13. domino autem directo ejusque hæredibus adversus emphyteutam ejusque hæredes (non contra successores singulares. ut Carpz. loc. cit. def. 16. & 17. Bachov. loc. cit. ib. 13. Lit. e. Corbul. de jur. emphyt. c. 15. quæst. 6. à n. 2. quos citat & sequitur Lauterb. l. c. Arg. l. fin. ff. de contrab. empti) ad hoc, ut rem colendo & curando reddat meliorem & servet incolumen, maximè autem ad pensionem annuatim solvendam Carpz. Lauterb. LL. cit. cum communi. Competit itaque tanquam remedium ordinarium seu petitorium dicta actio in rem emphyteuta, quatenus dominus utilis est, ut quamdiu annua pensio præstatur, nec illi, nec successori-

cessoribus eam, etiam à domino directo, auferri liceat. Quatenus verò possessor est, competunt quoque ei remedia extraordinaria seu possessoria, nimirum interdicta. ita ut si in naturali possessione est, uti possit interdicto: *uti possidens*: quod non datur tantum possessori naturali & civili simul, neque civili tantum, sed etiam naturali tantum juxta *l. 1. §. 6. & l. fin. ff. uti possidens*. Si verò deijciatur possessione, uti possit interdicto: *unde vi*: quod etiam possessori naturali competit juxta *l. 1. §. 9. de vi & vi armat.* ita Muller. *ad Struv. cit. th. 71. Lauterb. loc. cit. §. 18.*

Quæst. 379. Quale jus vi contractus emphyteutici retineat dominus directus, & quale acquirat emphyteuta?

1. Resp. ad primum: dominus retinet directum rei emphyteuticæ dominium seu proprietatem, nudam tamen & separatam à dominio utili & commoditate fructuum percipiendorum, ratione cujus domini perpetuo & absolute vocatur dominus rei. Unde etiam, ubi invenit thesaurum in loco, ubi alter, habet dominium utile, thesaurus est inventoris; quia locus est inventoris proprius. *l. 1. ff. si ager, veclig. Bocer. class. 2. disp. 24. th. §. 1. Camman. de regal. disp. 8. th. 45. & alii apud Muller. loc. cit. th. 58. Lit. 10.* Qui quamvis dicat hoc ipsum esse de jure verissimum, addit tamen oppositum esse communiter receptum, & in praxi observari teste Carpz. *p. 2. c. 53. def. 6. in fin. citatque pro hoc de Lugo. de 7. & 7. d. 6. f. 11. num. 123. Lauterb. de thesau. th. 19. & alios.* Item retinet jus irrequisito, quin & invito emphyteuta alienandi pro libitu suo dominium suum directum rei emphyteuticæ. *Specul. ad tit. de locato. §. nunc aliqua. Jafon. in l. ult. de jure emphyt. Fulgin. tr. de success. tit. de alien. quæst. 1. num. 306. Carpz. p. 2. c. 39. def. 10. Valasc. de jur. emphyt. quæst. 38. & 39. quos citat & sequitur Struv. in ff. ut. si ager. veclig. item Muller. ibidem th. 67. Lit. 4. in quo differt dominus emphyteuticus à domino feudi, dum hic dominium directum sine consensu Vasalli alienare nequit. Muller. loc. cit. Lit. 8. Hartman. Pistor. p. 1. quæst. 22.* Item competit ei propter hoc dominium directum jus vindicandi rei vindicatio adversus tertium possessorem, casu quo possessione rei emphyteuticæ excideret emphyteuta, aut etiam hic sine consensu domini eam alienaverit. *Arg. l. 1. §. 4. ff. de superfic. Quin & adversus emphyteutam, dum ob canonem non solum vindicatione rei ad privationem agere potest, & rem emphyteuticam quò ad dominium utile recuperare seu ad se revocare Muller. loc. cit. Lit. 1. Item competit ei actio hypothecaria adversus emphyteutam respectu domini utilis, ex quo emphyteutis domino hypothecari & obligari potest, licet aliàs juxta *l. neque pignus. ff. de reg. jur. nemi res sua obligetur. Muller. loc. cit.* Ac denique competit domino jus protimiseos, ita ut, si emphyteuta velit jus suum emphyteuticum vel etiam meliorationes à se factas à se transferre, prius teneatur atestationem domino transmittere, & significare, quantum pretium revera ab alio accipere possit, & siquidem dominus id dare voluerit, cæteris omnibus præferatur. *Muller. loc. cit. Lit. 10.**

R. P. Leur. Jur. Can. Lib. III.

2. Resp. ad secundum primò vi contractus emphyteutici acquirit emphyteuta jus verum reale in re domino proprietatis proximum, nimirum dominium utile, vi cujus salvâ rei substantiâ liberimè uti & frui potest re emphyteutica, citra quod in hoc impediri licite possit ab ullo possessore, quin & ab ipso domino, pro ut hæc constant ex jam dictis. Competere quoque emphyteuta jus percipiendi omnes fructus ex augmento vel incremento rei emphyteuticæ separato, ei accedente. *V. g. per alluvionem aliùmve casum, tradunt cum Claro. loc. cit. quæst. 41. num. 1. Muller. cit. th. 68. Reiffenst. h. v. num. 164. Arg. l. item si fundi §. vicinus. ff. de usuf. & ex ea ratione, quòd cum omne decrementum rei emphyteuticæ spectet ad emphyteutam, æquum sit, omne quoque incrementum ad eum pertinere juxta illud *l. 10. ff. de reg. jur. secundum naturam est, comoda cujuscuque rei eum sequi, quem sequuntur incommoda.* Limitat tamen hoc ipsum Clarus pro casu, quò incrementum patenter & distincte accidit rei emphyteuticæ; *V. g. dum nascitur per alluvionem insula prope fundum emphyteuticum. Quam limitationem satis solidè fundari in jure, nempe *l. 9. ff. de usuf. aut. Reiffenst. loc. cit. verum hanc limitationem rejiciunt alii; eò quòd ibi agatur de usufructuario, & non de emphyteuta. Sic enim ait Muller. loc. cit. Lit. 8. nec in eò (intellige emphyteuta) distinctio, quæ ex *l. 9. §. 4. de usuf. inducitur, quicquam operatur, eum illa (nimirum *cit. Lex*) circa usumfructum sit facta, & plus juris emphyteuticario quàm usufructuario sit concessum, ut in hoc casu ab usufructuario, qui simpliciter rei fructum percipit, ad emphyteuticarium, qui per rationem juris dominio fruitur, non magis quàm ad Vasallum consequentia procedat. &c. Hoc certius, quòd idem Clarus. §. feudum. §. 88. v. item quæro. notat, nimirum hujusmodi incrementum nunquam quò ad proprietatem, sed tantum quò ad dominium utile, nimirum quamdiu emphyteutis durat, accedere.****

3. Resp. Ad secundum secundò: ipsas quoque meliorationes, quas fecit in re emphyteuticæ emphyteuta quò ad dominium utile spectare ad illum, possèque eum illis uti & frui, quamdiu durat emphyteutis, extra dubium est, licet eæ, quas ex contractu, vel etiam pro re emphyteuticæ conservanda facere debuit, emphyteuti, sive ex culpa emphyteutæ, sive ex alia causa finitâ, plenariè spectent ad dominum. *Jafon. in l. 1. C. de jur. emphyt. Molin. d. 456. num. 1. Valasc. de jur. emphyt. q. 26. à num. 1. Fachin. l. 1. controu. 92. cum communi & juxta dicta supra. ita ut emphyteuta ad finem emphyteutis prætereundum nequeat expensas illas, quas fecit pro re conservanda; *V. g. ædificando & reparando aggeres, purgando fossas & puteos, extruendo stabula pro pecoribus, horrea pro frugibus. Cujus contrarium est de meliorationibus notabilibus utilibus, quas sine obligatione fecit, hæ enim, si adhuc existant, & emphyteutis citra culpam emphyteutæ finitâ, spectant ad emphyteutam ejusque hæredes, earumque æstimationem refundere teneatur dominus Clar. loc. cit. quæst. 45. Molin. d. 463. num. 2. allegantes communem & receptam Arg. l. eum ad quem. C. de usuf. ex ea etiam ratione, quòd æquum sit neminem cum alterius detrimento locupletem fieri. *l. nam hoc. ff. de condit. indeb. quod posterius procedit quoque, si dominus post absolutum***