



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. 379. Quale jus vi contractus euphyteutici retineat dominus directus, & quale aequirat emphyteuta.

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

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 emphyteusis 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 emphyteusis 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 aliúmve casum, tradunt cum Claro. loc. cit. quæst. 41. num. 1. Muller. cit. th. 68. Reiffenst. b. v. num. 164. Arg. l. item si fundi §. vicinus. ff. de usufr. & 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 cujuscunque 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 usufr. 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 usufr. 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 quòd ad dominium utile, nimirum quamdiu emphyteusis 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 illi uti & frui, quamdiu durat emphyteusis, extra dubium est, licet ea, 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 emphyteusis 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, hæc enim, si adhuc existant, & emphyteusis citra culpam emphyteutæ finita, 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 usufr. ex ea etiam ratione, quòd æquum sit neminem cum alterius detrimento locupletem fieri. *l. nam hoc. ff. de condit. indeb. quòd posterius procedit quoque, si dominus post absolutum***

lutum contractum emphyteuticum inhibuisset emphyteuta, ne aliquid de novo edificaret, se aliàs nihil pro eo soluturum. *Molin. loc. cit. Valasc. loc. cit. quest. 16. & 17. Reiffenst. h. t. num. 169.* eò quòd post contractum hunc jam perfectum dominus prohibere nequeat, quin emphyteuta meliorationes utiles in re emphyteutica facere possit; cum has vi naturæ hujus contractus facere possit. Secus est, si in ipso contractu ita cum emphyteuta convenisset dominus; vel etiam, si is excessivas meliorationes in fraudem fecisset. V. g. ut sic dominium, quia forsitan ob paupertatem tales meliorationes solvere non posset, cogatur ad relinquendam sibi emphyteusim, super qua ei cum domino lis est. An verò amittat quoque meliorationes sine obligatione factas, si in commissum cadat, seu ex sua culpa excidat emphyteusi, non ita est extra controversiam. Communissima quidem affirmat teste *Claro cit. q. 45. Molin. d. 452. Valasc. loc. cit. quest. 25. num. 2. Arg. l. 2. C. de jur. emphyt. nihilominus contrarium omnino probabile & æquitati naturali consentaneum videri dicunt. Fachin. l. 7. contro. 90. Valasc. loc. cit. num. 3. Molin. d. 455. Pinel. in l. 2. C. de rescind. vendit. p. 2. c. 3. num. 9. & alii, quos citat & sequitur Reiffenst. num. 171, ex eo, quòd, ut dictum æquum non sit aliquem cum detrimento alterius fieri locupletiorum juxta l. 706. de reg. jur. ob quam rationem etiam malæ fidei possessorem repetere posse sumptus, quos in rem mala fide possessam fecit, ut *Fachin. loc. cit. cum Bald. in §. ad eò Inst. de locat. adeoque multò magis emphyteuta repetere poterit impensas factas in meliorationes utpote qui rem bona fide possedit, bonæque fide & pleno jure dictas impensas fecit, ita Reiffenst. qui etiam num. 172, cum Fachin. & aliis responderet ad l. 2. de jur. emphyt. quæ expressè adversari videtur, dicendo eam loqui de melioramentis, quæ ex natura emphyteusis facere debebat emphyteuta.**

Quest. 380. Quid juris competat emphyteutæ circa rem emphyteuticam alienandam, & in specie per venditionem?

Resp. primò: præter ea, quæ circa hoc dicta sunt supra, ubi, an & qualiter emphyteuta ipse emphyteusim transferre possit in alium; tamen olim emphyteuta concessa videatur potestas liberè alienandi rem emphyteuticam, aut etiam jus ipsum emphyteusos, *Arg. §. 3. Inst. h. t. & l. 1. ff. si ager. veltig.* placuit tamen postmodum Justiniano Imperat. l. 3. C. h. t. eam non nihil imminuere; eò quòd cum emphyteuta rem & causam habeat à domino non absolūtè & simpliciter abdicante à se jus omne, sed suo modo, reservante nimirum sibi recognitionem domini sui directi, æquum sit, deferre hoc ipsum ejus authoritati, quod consensum illius in alienanda re emphyteutica requirere debeat, præsertim cum id maximè ejus intersit, ne conditio ejus fiat deterior, utpote qui adversus emptorem aliumve successorem singularem nomine pensionis in personam eorundem actionem non habeat, actione hac neque rem ipsam, neque ejus possessorem sequente juxta l. fin. §. 1. ff. de contrab. emptione. & l. 1. §. si hæres. ad SC. Trebell. ita *Muller. in Struv. ad tit. si ager. veltig. th. 69. Lit. β.* Videndo nunc in particulari,

in quibus alienationibus necesse sit intervenire dictum consensum, & ad quas alienationes procedere possit; Emphyteuta potest alienare emphyteusim in linea descendente; V. g. pater in filium vel nepotem absque eo, quòd egeat dicto consensu; cum hæc non sit propriè dicta alienatio emphyteusis. *Fulgin. tr. de jur. emphyt. ut. de contrab. q. 1. num. 193. & 198. Muller. loc. cit. Lit. v.* Item possunt plures emphyteutæ ejusdem rei emphyteuticæ, irrequisito domini consensu, rem emphyteuticam inter se dividere; imò etiam unus in alterum quocunque titulo jus suum transferre; cum omnes sint emphyteutæ, & per talem divisionem & alienationem non transferatur res emphyteutica in personam, quæ debeat de novo recognoscere dominium directum, neque domini interest apud quem eorum res existat. Ita *Pirh. h. t. num. 44.* Verùm hoc ipsum ita distinguit *Muller. loc. cit.* ut dum emphyteusim noviter est ab aliquibus acquisita in solidum cum clausula, ut loquantur AA. juris accrescendi & indivisim, unus eorum possit partem suam transferre in alterum irrequisito domini consensu, non solum titulo divisionis juxta l. 10. ff. famil. hercis. *Fulgin. tr. de alien. q. 1. num. 242. Redoan. q. 79. c. 9. Hon. ded. l. 1. conf. 36. num. 2. & alii apud Muller. loc. cit. ijs consentientem.* Sed etiam quovis alio titulo etiam venditionis, ut idem citans *Corbul. tr. de jur. emphyt. c. 14. limit. 6.* Si verò emphyteusis non concessa in solidum pluribus, consensu domini requiritur, si in alienatione intervenerit pretium, & alienatio ita facta, ut quilibet sociorum. Idem cum *Fulgin. loc. cit. num. 201.* Si tamen ita facta alienatio, ut res tota adjudicetur uni, adhuc ad traditionem consensu domini sit necessarius. *Fulgin. Muller. LL. cit. Dixi paulò ante: emphyteusis de novo acquisita: circa quòd notandum, quòd socii seu hæres emphyteusis antiquæ, dum jus accrescendi obtinent, dicta alienatio ab uno eorum facta sit licita, etsi pretium intervenerit. Muller. loc. cit. cum Gratian. discept. forens. c. 36. à num. 1. Secus si non concessa cum jure accrescendi. Ut idem cum *Fulgin. loc. cit.**

2. Resp. secundò: emphyteuta, cui privativè seu cui soli competit emphyteusis, potest tam rem ipsam meliorationesque in ea factas, quam jus, quod in ea habet, seu dominium utile vendere juxta expressum textum. *c. fin. h. t. (qui loquitur de emphyteusi habita ab ecclesia) & l. fin. C. de jur. emphyt.* si servaverit tria sequentia. Primò ut non fiat personis prohibitis emere. secundò ut requisitus fuerit consensus domini directi, factaque ei denunciatio venditionis ad exquirendum, num ipse emere velit pretio oblato; ita ut, si unum ex illis neglectum fuerit, venditio invalida sit, & cadat in commissum, & privatur jure suo emphyteuta, ut *Pirh. num. 40. cum Claro. l. c. q. 13. num. 2.* Non tamen hæc pœna caducitatis incurrat, si venditio sit invalida ex alia causa, quam ex commissio, aut etiam ficta; cum per talem venditionem non transferatur dominium utile. *Pirh. h. t. num. 42.* aut etiam conditionata; V. g. si dominus emere nolit, ob eandem rationem. Uti etiam non incurritur caducitas per hoc, quòd emphyteuta sine prædictis solennitatibus rem venum exponat, & cæperit tractare & inierit contractum venditionis, sed requiritur actualis traditio rei emphyteuticæ. *Clar. loc. cit. q. 13. num. 3. Pirh. num. 42.* juxta paulò post dicenda. Porro circa prædictas conditiones