



**Eminentissimi Ac Reverendissimi Domini, D. Joannis Baptistæ, Cardinalis De Luca, Theatrum Veritatis Et Justitiæ, Sive Decisivi Discursus**

Ad Veritatem Editi In Forensibus Controversiis, Canonicis & Civilibus, in quibus in Urbe Advocatus, pro una partium scripsit, vel Consultus respondit ; Cum Indicibus Argumentorum, Causarum ac Rerum luculentissimis. Opus Tam Judicibus, Quam Causarum Patronis, atque omnibus in utroque Foro ...

Tractatus Primi Pars I. de Servitutibus Prædialibus, Usufructu, & utroque Retractu, Pars II. de Emphyteusi, Pars III. de Locatione & Conductione

**Luca, Giovanni Battista de**

**Coloniae Agrippinae, 1691**

Disc. IX. Romana appodii. De usu muri communis, & an elevari possit ædificium, per quod claudantur fenestræ ab alio vicino in eodem muro constructæ.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-74102](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-74102)

# ROMANA APPODII

PRO

ANGELA LAZARINA

CVM

N.

Casus decifus per Camera n contra  
Lazarinam.

De usu muri communis, & an elevari possit  
ædificium, per quod claudantur fenestrix  
ab alio vicino in eodem muro constructæ.

S V M M A R I V M.

1. **F** Acti series.
2. De materia ædificandi in muro communi.
3. In muro laterali apto & destinato ad ædificium & tignorum sustentationem licet ædificare, quamvis fenestra claudantur.
4. Et quando procedat opinio contraria.
5. Quid ubi expressus vel tacitus consensus accedit super apertura fenestra in tali muro.
6. Inspectio, an murus esset communis, vel unius tantum, ad quid deferriat in Vrbe.
7. Conclusio de elevatione cum clausura fenestrarum procedit, ubi mansiones omnino obscurantur, declaratur num: 9.
8. Ifo casu presumitur inducta servitus non elevandi.
9. Declaratur conclusio, de qua num: 7.
10. Refertur decifio, & que circumstantia in his questionibus decidendis attendendæ sint.

DISC. IX.

**I**N muro laterali duarum adjacentium domuum tigna & tecta sustentante, dominus domus eminentioris, in ea parte quæ tectum alterius domus depressioris supereminere aperuit fenestram, cuius beneficio accepto lumine, quod prius recipiebat ex quadam lodia, istam in usum alterius mansionis seu officinæ convertit, Cumque post aliquem annorum cursum, dominus domus depressioris illam elevare vellet ad æqualitatem alterius, undè propterea dictæ fenestræ clausura resultaret, se opposuit vicinus, & introducta causa in Tribunali Camerarij & Aedilium, sententia opponenti favorabilis prodijt, confirmata etiam in secunda instantia per viarum Præsidem, & introducta causa appellationis in plena Camera, capta etiam fuit resolutio pro dictarum sententiarum confirmatione, adversus quam resolutionem concessa de more nova audientia, ad causæ semimortuæ defensionem ex parte ædificare volentis evocatus fuit.

Undè pro eo scribens dicebam non versari in ea quæstione, quæ per DD. adeò acriter agitari solet in ædificio super muro communi ad solam divisionem constructo, in quo casu ierant illæ distinctiones, de quibus latè habetur in *Pisauren muri disc. 6 hoc titulo & in alijs*, cum tunc principalis muri destinatio sit ad dividendum magis quàm ad ædificandum, undè

propterea innovatio ædificare volentis, immutare videtur statum consuetum & naturalem muri, ob quod intrat prohibitio, Et nihilominus etiam isto casu in Vrbe, tam ex ejus *statuto 107*, quàm ex *Constitutione Gregorij XIII.* satis dubitari potest correctam esse juris communis dispositionem, ac semper & omni casu indistinctè licitam esse elevationem seu alium usum ex ijs, quæ habentur *disc. proceden. & disc. 7. & in alijs.*

Verfabamur etenim in muro de sui natura principaliter destinato ad ædificium pro stantiarum usu ac tecti, tignorumque sustentatione, itaut ædificare volens nihil novi teneret, neque rei statum seu naturam immuteret, sed utatur muro communi ex sua parte, eodem ad amissum modo, quo alter vicinus ex altera parte vitur; Quo casu contorsit Doctorum sententia, potiores esse partes ædificare volentis, quamvis exindè contingat claudi fenestras in eodem muro ab altero vicino factas; Tum quia communio alias remaneret inutilis, Tum etiam quia malè gessit alter vicinus, atque rei usum & naturam alteravit, aperiendo fenestras in eo muro, qui de sui natura & destinatione non ad prospectum neque ad fenestrarum usum, sed tanquam lateralis ad tigna & tecta sustentanda constructus erat, ut in specie firmant *Cepoll. de servitut. Vr. præd. c. 62. num. 5. Ias. conf. 98 sub n. 4. & seq. vol. 1. Honded. conf. 80 num. 31. & seq. lib. 1. Thomas. dec. 119, Sperell. dec. 56. n. 10. 40, & 41, Duran. dec. 450, num. 1. & admittit Surd. conf. 233, num. 15. quamvis ille conetur Lasons sententiam reprobare, quia dissentientes opiniones conciliando, fatetur istam pro ædificare volente verioris esse, quoties illa muri excedentis communio esset vicino inutilis, atque de vento inferviret si non liceret ædificare, quos sequitur *Sperell. d. dec. 56. n. 41. & 42.**

Contraria verò procedunt, ubi vicinus vult elevare murum ultra usum destinatum novoque ædificio minus aptum, itaut in suo antiquo statu remaneat utilis ad illum usum, ad quem ab initio constructus fuit, quod etiam idem *Surd. affirmat conf. 387. num. 43. Idque apud Sperell. d. decif. 56. num. 8. & cum sequen.* ampliatur quamvis accederet scientia & taciturnitas, quia non per hoc resultat consensus præjudicialis; Quinimo, quod magis est *num. 10.* an pliat quamvis expressa licentia seu consensus aperiendi fenestram accederet, quia prælitus intelligitur rebus in eo statu permanentibus, atque pro eo tempore quo muro uti noller, nisi alia accedat administracula, jus perpetuæ servitutis redolentia.

Replicabatur per alteram partem non constare de muri communione in parte superiori seu excedente tectum ædificare volentis, ac potius omnino verisimile esse, illam partem totam constructam esse sumptu ejus, qui altius domum suam conservare voluit; Verum hæc responsio quamvis probabilis, nullius ponderis remanebat ex *Statuto Vrbi, & Constitut. Greg. XIII.* disponentibus, ut vicino ædificare volenti licitum sit uti muro vicini, quamvis non communi soluto appodio, ita ut circumstantia communione remaneat solum considerabilis pro hujusmodi solutione evitanda, cum aliàs in hujusmodi muris dicatur vicinus habere quandam communione habitualem cum dicta solutione ad actum deducibilem.

Replicabatur item & melius, dictam conclusionem de ulteriori elevatione quamvis luminibus officeretur, & fenestræ clauderentur, rectè procedere, ubi luminibus domus præjudicatur quidem in parte, non autem ubi illa totaliter obscurantur itaut domus, vel mansio remaneat omnino cæca & inutilis, quia nemo debet sepeliri vivus in propria

propria domo, ut in specie observat *Gratian. discept. 896. num. 1. & seqq.*

Hanc responsionem dicebam probabilem, ac humanæ rationi adaptatam, ita ut hujusmodi circumstantia ponderari posset pro forti adminiculo servitutis ab initio inductæ, quam probari posse per præsumptiones & adminicula receptum est in jure ex deductis supra in *Lanuen. disc. 2, in Firmana servitutis disc. 3, & in alijs hoc tit.* Et in individuo fenestra existentis in parte superiori muri lateralis, prout est iste, plene *Riminal. jun. conf. 421.* Cum enim omnino improbable sit aliqua velle construere mansiones omnino obscuras & inutiles, intrat probabilitas, quod inter duos vicinos ædificantes conventum sit ab initio, ut unius domus esset altera depressior, ad effectum, ut ex parte excedente lumen haberi possit, aliunde non obtinendum, de quo etiam in *Camerinen. disc. 4.*

Verum istam conjecturam meo quidem iudicio fortissimam, cessare dicebam in hac facti specie ex duplici circumstantia; Prima nempe, quod poterat aliunde consuli obtinendum lumen ex lodia, prout antiquæ domus structura inducebat; Et altera, quod hujusmodi fenestra constructa non fuit ab initio ædificatæ domus, quo casu recte intrat supradicta præsumptio conventionis ex tunc inter vicinos habitæ, dum in facto constabat post longum intervallum apertam esse; Quinimo ex dicta prima circumstantia recipiendi pro hac mansionem remotionem & mendicatum lumen ex lodia, dum melius recipi poterat ex fenestra in hoc loco in ipsa muri constructione aperienda, clarum resultabat argumentum contrarium, quod scilicet alter vicinus permittere noluerit; Quodque ubi aliunde lumen recipi potest, & utrique parti consuli, id omnino per iudicem sequendum sit *Duran. dicta decis. 430. num. 3.* ideoque dicebam vicinum se opponentem reducere debere domum ad suam originalem structuram aperiendo scilicet lodiam.

Fuissent hæc forsan operativa, si ab initio causa deducta essent, non tamen prævaluerunt post duas sententias conformes contrarias, & resolutionem plenæ Camere in tertia instantia, cum difficilius retractentur ea, quæ re integra non concederentur; Potissima verò causa non recedendi à resolutionis fuit infelix conditio domus elevandæ, utpotè existentis in quodam cæco viculo, undè nullus exinde publicus ornatu resultabat; E converso autem altera domus oppositoris ita non leve incommodum, & præjudicium patientis, erat nobilioris structure ac faciens ornatum, quæ circumstantiæ in his terminis satis spectari solent pro iudicis arbitrio regulando.

## SANCTI SEVERINI

### Æ D I F I C I I

P R O

H O R A T I O M A R G A R U T I O

C V M

N.

Casus pro Horatio per A. C. resolutus.

AN in domo pluribus communium distinctione solariorum seu appartamentorum, quia nempe unus sit Dominus appartamenti superioris, alter verò inferioris, possit unus in sua parte aperire portas vel fenestras, seu aliud novum opus facere altero invito.

#### S U M M A R I V M.

1. **C**asus controversia.
2. In re communi potior est conditio prohibentis.
3. Quando murus dicitur communis.
4. Inter possidentes plura ejusdem domus, solaria seu appartamenta an dicatur adesse communio seu consortium.
5. Possessor solaris seu appartamenti superioris an dicatur Dominus, vel potius id obtinere jure servitutis referuntur plures opiniones.
6. Superficies servire non potest solo, sed bene econtrà.
7. Habens ædificium superius non potest innovare cum damno habenti inferiori vel econtrà.
8. Dominus rei inservientis, an & quomodo ea uti possit, vel statum immutare in præjudicium dominantis.

#### D I S C. X.

Cum ejusdem domus in Civitate sancti Severini, Margarutius possideret primum solarium seu appartamentum inferius, alter verò possideret duo alia appartamenta superiora, atque Margarutius quandam portam aperire vellet, se opponente Domino aliorum appartamentorum, orta est controversia in Tribunali A. C. in qua pro oppositore agentes, cum præsupposito, quod ageretur de re seu muro communi, insistebant in regula sæpius hoc tit. in *Pisaren. muri disc. 6.* & alijs discussa, ut in re communi potior sit conditio prohibentis, ex deductis in materia post antiquiores per *Theaur. decis. 23, 41, & 219. Surd. conf. 126, & 387, Altograd. conf. 100. vol. primo Cyriac. contrav. 466, Charlin. contrav. 30. Rovir. dec. 30. Sperell. dec. 54, & 56. Rota seu Camera decis. 253, par. 7. recent.* apud quos habetur de materia, quasi quod mutando antiquam structuram, & aperiendo novas portas vel fenestras, dicatur socius uti re communi præter usum destinatum, quo casu recepta est dicta regula negativa, ut scilicet potior sit conditio socii prohibentis.

Verum pro Margarutio scribens dicebam opus non esse assumere disputandam supradictam questionem utpotè à casu controversiæ penitus extraneam illa etenim procedit cum præsupposito communionis seu consortii omnino in facti specie cessantis; Tunc etenim murus dicitur communis, quando constitutus est inter duo ædificia, vel causa dividendi, vel causa substinendi communia tigna & tecta, ita ut non magis unius quam alterius dici valeat, sed utriusque sit æquale dominium & possessio, atque ambo dicantur Domini in solidum seu per partes quotativas potius, quam quotativas, undè nemo suum distinctè respectu totius usus muri dignoscere valeat, quia hujusmodi muri dicuntur utriusque in solidum tanquam duorum in communiione viventium, ut in proposito consortii ad effectum retractus bene de hac communiione habetur apud *Merlin. decis. 386, 411, & 465, alijs 243, 303, & 378, par. 5, recent.* ideoque quomo-