

EMPHYTEUSIS

BALDUS: SUPER QUARTO CODICIS (cf. Dannhorn) ad C 4.66.1.: *Quaero utrum **contractus emphyteuticus debeat fieri in scriptis**. Dicunt quidam quod sic ... & hoc videtur tenere gl[ossa] ista, quam modo legi. Alia glo.[ssa] super ver.[bum] scriptura. videtur dicere aliter, quod licet permittatur quod fiat in scriptis, non tamen prohibet, quando possit fieri sine scriptis, & istud approbat consuetudo."*

Ptám se, zda emfyteutická smlouva musí být uzavřena písemně. Někteří říkají, že ano ... A tento názor, jak se zdá, zastává glossa, kterou jsem tímto způsobem četl. Jiná glossa o psaném slovu vzbuzuje dojem, že říká něco jiného, že i když je dovoleno, co se uzavře písemně, přesto není zakázáno, aby smlouva mohla vzniknout bez písemného záznamu, a toto stanovisko schvaluje obyčej.

DURANTIS: SPECULUM IURIS (cf. Dannhorn), lib. IV, part. 3: *Quaeritur, quid iuris transeat in emphyteutam ex concessione emphyteusis? Et certe **utile dominium**. Unde dicit lex, quod licet emphyteuta non efficiatur dominus, habet tamen in rem actionem, ut ff. si ager vect. vel emphy. pet. ... Sed haec duo contraria videntur; quia in rem actio soli domino competit ... Dic ergo, non efficitur, dominus, supple directo: utiliter tamen efficitur.*

Je otázka, jaké právo přechází na pachtýře z udělení emfyteutického práva? A jistě je to užitkové vlastnictví. A proto zákon praví, že i když se pachtýř nestává vlastníkem, přesto má věcnou žalobu, jak se uvádí v D. 6.3.1.1 ... Ale zdá se, že tu jde o dvě odlišné žaloby, protože věcná žaloba přísluší výhradně vlastníkovi. Říkej tedy, že se nestává vlastníkem, a doplň, že se nestává přímým vlastníkem, stává se však „jakoby vlastníkem“.

AZO: SUMMA IN CODICEM (cf. Dannhorn), ad C 4.66.: *Et contrahitur **ad tempus** haec emphyteusis, id est, usque ad certum tempus resideat penes emphyteutam, vel haeredem eius. Item **in perpetuum**, id est, ut neque emphyteutae, vel haeredibus eius auferatur, quandiu solvent pensionem.*

A tato emfyteutická smlouva se uzavírá na určitý čas, to znamená, že po určitý čas právo náleží pachtýři, nebo jeho dědici. Také je uzavírána na věčnost, to znamená, že ani pachtýři, ani jeho dědicům nemůže být věc odňata, dokud platí poplatek.

BARTOLUS: IN DUODECIM LIBROS CODICIS COMMENTARIA (cf. Dannhorn), ad C 4.66.1.: *Ratio, quia emphyteusis datur sub quadam **pensione modica**, quae percipitur magis ad ostendum*

recognitionem dominij, quam in recompensationem fructuum, qui percipiuntur, merito licet pereat pars rei, non tamen fit diminutio mercedis, quia semper remanent fructus sufficientes ad pensionem, seu canonem, quae annuatim praestatur, quod non contingit in locatione, & conductione.

Důvod je ten, že emfyteuticky se věc propachtovává za nepatrný poplatek, který se pobírá spíše jako projev uznání vlastnictví, než jako náhrada za plody, které jsou pachtýřem sklizeny. Právem, i když zanikne část věci, nesnižuje se emfyteutický poplatek, protože vždy zůstává dostatek plodů k jeho zaplacení jednou za rok, což se netýká smlouvy o nájmu.

AZO: SUMMA IN CODICEM (cf. Dannhorn), ad C 4.66.: *Item & id est de natura contractus, ut liceat domino auctoritate sua **emphyteutam expellere** si per triennium pensionem non solverit.*

A dále je v povaze této smlouvy, že je dovoleno vlastníkovi vyhnat ze své moci pachtýře, jestliže po tři roky neplatil stanovený plat.

BALDUS: SUPER QUARTO CODICIS (cf. Dannhorn) ad C 4.66.1.: : *Sed pone accipi sylvam in emphyteosim an possum invite domino extirpare sylvam et plantare ibi vineam. et videtur quod sic. quia qui accipit in emphyteosim accipit ad meliorandum: sed **haec res melioratur**. [...] et si tu dicas quando possit mutari forma? Respondeo forma superficialis mutari possit ad melius: quia est ad hoc contractus iste inventus ut res melioraretur: et absurdum esset dicere quod qui dicitur aeternaliter possidere non potest rem meliorare meliorari forma introducta in materia vel in exemplo sylve dic non posse: sed in domo posse.*

Ale předpokládej: Dostal jsem propachtován les, zda mohu les proti vůli jeho vlastníka vykácat a založit na jeho místě vinici? A zdá se, že ano, protože kdo přijímá věc do dědičného pachtu, přijímá ji k jejímu zlepšení. Takto se však věc zlepšuje. [...] A když ty pravíš, jak je možné, aby se podoba věci propachtované změnila, odpovídám: Podoba věci postavené na cizím pozemku se může změnit k lepšímu, protože k tomu byla tato smlouva zavedena, aby se věc zlepšila. A bylo by absurdní říci, že ten, o kterém se má za to, že drží na věky, nemůže věc zlepšit. Říkáš, že nemůže být měněna podoba vyplývající z podstaty věci jako např. lesa, ale v případě domu se tak stát může.

BALDUS: SUPER QUARTO CODICIS (cf. Dannhorn) ad C 4.66.2.: *Quero an emphyteota potest **dimittere emphyteosim** invito domino? Respondeo non text. est hic in ver. si dominus voluerit a contrario sensu.*

Táži se, zda pachtýř může ukončit emfyteutický poměr proti vůli vlastníka? Odpovídám, že ne, což dokládá a contrario text v C. 4.66.2.1, kde stojí, že se tak může stát jen s vůlí vlastníka.

BALDUS: SUPER QUARTO CODICIS (cf. Dannhorn) ad C 4.66.1.: **Locatio** est quando non conceditur utile dominium nec aliquid prestatur pro dominio: sed pro usu rei [...] nisi fiat locatio ad longum tempus que dicitur alienatio ex eo quod effectum utilis dominij conductor acquirit.

Nájem je, když se nepřevádí užitkové vlastnictví, ani se nic neposkytuje protihodnotou za vlastnictví, ale za užívání věci [...] ledaže je pronajímáno na dlouhou dobu, čemuž se říká alienatio, z něhož nájemce ve výsledku získá užitkové vlastnictví.