



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

Expedita Juris Divini, Natvralis, Et Ecclesiastici Moralis Expositio

Tamburini, Tommaso

Coloniæ Agrippinæ, 1665

Quid sit Emphyteusis, &c. Cap. I.

urn:nbn:de:hbz:466:1-40132

TRACTATUS VI.
DE
EMPHYTEUSI
LIVELLO
ET
FEUDO.

CAPUT I.

Quid sit Emphyteusis, & qua ratione
differat à quibusdam simili-
bus Contracti-
bus.

a L. 1. C.
de Iure
Emph.

1. **I**N Jure a sic describitur Emphyteusis. Est contractus, quo quis tradit rem suam immobilem alteri, meliorandam; quoad dominium utile, sub certa pensione reali, (id est, vel, in pecunia, vel, in fructibus, vel in alio,) solvenda Domino proprietatis, vel ejus legitimo Hæredi.

2. Qui accipit ejusmodi dominium utile, vocatur *Emphyteuta*. Ipse contractus, quo id datur, & accipitur, appellatur *Emphyteusis*. Latinè, *Institutio*, seu *Implantatio*: solet enim hic contractus celebrari præcipuè circa agros, in quibus debeant plantari, & inferi arbores. Ipsa pensio solvenda vocatur Græcè *Canon*, hoc est, *Regula*, quasi pensio ex certa, & fixa regula sit solvenda. In contractu hoc neces-

b *Jul. Cla-* Clarus. b Verùm, non absolutè & omnino
rus lib. 4. necessario, sed solum ad vitandas lites, tenent
sent. 5. em- alii apud Azor. c

3. Porro ex data descriptione facile erit
c *Azor. p.* cognoscere discrimen, quo Emphyteusis dif-
3. *lib. 10.* crepat Primò, à Censu Reservativo. Secundò,
de *Em-* à Censu Consignativo. Tertiò, à Venditio-
phyt. c. 5. ne. Quartò, à Locatione. Quintò, à Livel-
9. 3. lo, & Feudo, cum quibus tamen in multis
convenit.

Nam Primò, à Censu Reservativo (qui est, quando ego domum v. g. tibi trado, & refero ex illa certam pensionem, à te mihi sol-

vendam) differt in quinque. Primò enim Emphyteusis debet ex se constitui in re quidem immobili, sicuti debet Censui, sed insuper debet esse ejus generis ut cultura, vel opera possit fieri melior, ut mox explicabitur, quam meliorationem non requirit contractus Censui Reservativi.

Secundò, per Emphyteusim non transfertur dominium directum, seu (quod idem est) Proprietas, hæc enim remanet in domino, sed solum dominium utile. At utrumque transfertur per Censum reservativum in Censuarium.

Tertiò, Emphyteusis non fit ad tempus brevius decennio, secus, ut mox dicemus, est Locatio; At Censui reservativus potest, ut libet, ad tempus quodcumque fieri.

Quartò, qui rem accipit in Emphyteusim, si Canonem non solvat, amittit rem; hoc est, res, etiam cum omnibus meliorationibus ad Emphyteuta factis, redit ad Dominum, & tunc dicitur res cadere in commissum, seu caducitatem, id quod non accidit in Censu reservativo, cum in illo satis sit, omittas solvere pensiones.

Quintò, idem Emphyteuta non potest rem vendere, nisi prius admoneat Dominum directum, (qui si velit ipse emere, erit alius præferendus, debetque expectari ejus deliberatio per duos menses) & nisi solvat certum quoddam pretium, quod Laudemium appellatur, ex eo, quod per illud Dominus laudat, seu approbat alienationem faciendam. Quod si Emphyteuta Dominum non admoneat, eique non solvat dictum pretium, pari modo cadet res in commissum, redibitque ad Dominum directum: quæ pœna, seu obligatio- nes non sunt in contractu Censui reservativi.

4. Jam

4. Jam verò Secundo, à Censu consignativo; qualis est, quem nos Siculi in formam Bullæ, seu Bullarem appellamus; differt inter cætera, quia in Emphyteutam transfertur possessio totius prædii sub dicta obligatione pensionis solvendæ, at in Censu consignativo non transfertur possessio dicti prædii in aliû, sed ipse Censuarius remanet Dominus sui prædii, illudque possidet sub obligatione reddendi debitam pensionem, quam alius, qui vocatur Censualista, sua pecunia emit, eo modo, quo latè diximus in Tract. de Censibus.

5. Tertio, à Venditione differt Emphyteusis in eo, quod per Venditionem transfertur Dominum utile, & directum in ementem, cum in Emphyteutam transferatur utile dumtaxat. Illud hic adverte, quod sicuti, qui emit, venditque perfecto Emptionis contractu, non potest rescilire, ita, qui accipit ad Emphyteusim; quare emphyteuta non potest dimittere rem Proprietario non consentienti.

6. Quarto, à Locatione differt, quia hoc non est, nisi ad annos pauciores decennio, cum Emphyteusis debeat esse, saltem ad decennium; & solet interdum dari ad unius vitam, vel ad vitam duorum, trium, plurium, immò & in perpetuum. Hinc si locatio esset ad Decennium, aliqui apud Bonac. a dicunt, non esse locatorem, sed Emphyteusim.

Aliam magis intrinsecam differentiam invenio in aliquibus Doctoribus, (quam nostrum non est, latè discutere) nam per Emphyteusim transfertur (ajunt) dominium utile, & Jus in re in Emphyteutam; at per locationem non transfertur ejusmodi utile dominium, & Jus in re, sed solum Jus ad rem, quia res non manet obligata Conductori, sed solum ipsa persona, quæ rem locavit. Ita insinuat Delugo, b sed vide Molinam, & aliosque.

In locatione item major solet pensio imponi, quam in Emphyteusi, quia huic ex se additur onus meliorandi, de quo mox.

7. Quinto, à Livello, & Feudo, quomodo differat Emphyteusis, dicam mox cum de ipsis.

Ex dictis colligas, velim, discrimen inter bona Emphyteutica, & Allodialia, seu Alaudia; hæc enim, tum quoad dominium utile, tum quoad directum pertinent pleno Jure ad possessorem, & sic appellantur, quia sunt sine Laudo, seu Laudatione, seu Laudemio, quod alius præstare debeat; quod, contra, est (ut jam vidimus) in bonis Emphyteuticis,

8. Inquires. Quando dubium est, an aliquis contractus sit Emphyteuticus, an Censualis, qualisnam censendus erit?

Respondeo. Censalem docet meritò Covarr. d quia id minus aggravat possidentem, d Covarr. lib. 3. var. c. 7. nu. 1. facit enim illum esse Dominum etiam Proprietatis, quod non faceret Emphyteusis, quæ solum constituit Dominum utilem.

Dixi Quando dubium est, nam si alibi res ex consuetudine semper dari solet in Emphyteusim, Emphyteusis est judicanda, sed tunc non esset dubium, nam ex illa consuetudine res esset moraliter certa. e

Ex cognita natura Emphyteusis, & differentia à cæteris aliis contractibus vides, in ipsa quinque proprietates inveniri, sequentibus quinque capitibus, breviter explicandas. Prima est, quod res danda debeat esse apta meliorari. Secunda, habiles personæ debeant esse, hoc est, altera ad dandum prædium, altera ad meliorandum. Tertia, debeat solvi canon. Quarta, debeat admoneri Dominus directus, & solvi Laudemium, quando prædium fortè sit alienandum. Quinta denique, eadem onera Emphyteutica subire redeat legitimus successor; Atque hæc quidem proprietates sunt de jure communi, cæterum, si alicubi aliæ sint leges Municipales, vel legitimæ consuetudines illas observato.

c Mol. d. 381. nu. 8.

CAPUT II.

Prima Proprietas Emphyteusis.

Res apta meliorari.

Res immobiles, quæ meliorari queunt, dari solum possunt ad Emphyteusim, ut domus, ager, vineæ, arborelque solo adherentes. Hinc ea non potest institui, nec circa res mobiles, nec circa immobiles, quæ ex se per meliorationem non sint augendæ, ut sunt pecunia, census, redditus, &c.

Dixi, ex se, nam, quando dein de res sunt fortè satis melioratæ, dari etiam solent in Emphyteusim, quasi continetur præcedens contractus, & quidem dari poterunt juxta valorem meliorationum sub majori pensione, quia magis sunt fructuosæ ipsi possidenti.

Hhhh 2

CAPUT