



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

## Universitätsbibliothek Paderborn

**R. P. Pavli Laymann è Societate I: Theologiae Moralis  
Compendiv[m] absolutissimum et in quinq[ue] libros  
partitum**

**Laymann, Paul**

**Moguntiae**

23. De Emphyteusi.

**urn:nbn:de:hbz:466:1-40716**

est, quia colonus emphyteuticus ius reale utile in fundo obtinet; colonus autem merè condactus solam personam locatoris sibi obligatam habet.

## C A P. XXIII.

## De Emphyteusi.

- 1 **E**mp<sup>h</sup>teusis græce, latinè dicitur insitio, siue plantatio. Nam olim terræ incultæ, (iam etiam cultæ) dari solebant in emphyteusin; id est, ut plantatione ac cultu meliores redderentur; utili tantum dominio in emphyteutam, siue colonum translato, et lege, ut pensionem annuam soluere cogereretur, in recognitionem dominij directi, penes eum manentis, qui prædium ad emphyteusin concessit.
  - 2 In emphyteusi ius dominij utile transfertur, in eoque à locatione distinguitur.
  - 3 In dubio, num sit contractus censualis, an emphyteuticus, præsumitur talis, qualis in eoloco usus antea est.
  - 4 Laudemium (quo rusticus tenetur ad omnia onera, quæ Emphyteutis communiter imponi solent) ad substantiam emphyteutici contractus necessarium non requiritur, cum is variis modis institui possit.
- Emphyteusis alia est Ecclesiastica (cuius dominium directum pertinet ad Ecclesiam, quod si laico concessa est, iudicandum erit de ea, quod attinet ad dominium utile, secundum leges seculares, et exinde tributa laicus tanquam de re ad se pertinente, principi suo seculari pendere cogatur) alia laica siue communis.
- 6 Ad emphyteuticum contractum scriptura requiri solet.

NB. Emphyteuta domino exigenti instrumentum



tum seu titulum emphyteuseos, ipsaque prædia emphyteutica & fines eorum exhibere cogitur, alioquin omnia ipsius bona emphyteutica censebuntur. Quod si verò emphyteuta iure præscriptionis se defendere possit, ostendens se 30. an. spacio si emphyteutis laica sit, vel 40 annorum si Ecclesiastica, fuisse in pacifica possessione rei emphyteuticæ, & tanquam emphyteutam pensionem vniformem domino per soluisse: tunc alia probatione ad ostendendum titulum emphyteuseos opus non erit, iuxta Mascardum, & est communis sententia.

Impendia, quæ ad fundi conseruationem & fructuum collectionem spectant, Emphyteuta præstare debet, & cauere, ne deterior fiat. Quod si verò domus, horrea; putei absque culpa emphyteutæ collapsa sint, ad dominium pertinet ea restaurare. Ratio, quia substantia fundi ad dominum pertinet, rei autem substantia domini damno perit. Quod si per emphyteutæ negligentiam fundus deterior factus sit, priuari potest iure emphyteuseos, & vsusfructus fundi cum proprietate consolidari; requiritur tamen vt iudicis arbitrio deterioratio notabilis sit, idque culpa lata, vel leui.

Si emphyteuta 3. annis continuis in emphyteusi laica, duobus verò annis in emphyteusi Ecclesiastica pensionem integram non soluat, ipso iure cadit in pœnam commissi. Excipe; 1. Nisi dominus debitor sit emphyteutæ, vt compensationi locus esse possit, 2. Si emphyteuta pensionem offerat, & per dominum stet, quo minus recipiatur. 3. Si ob ignorantiam pensio non soluat, quia videlicet hæres nesciuit rem emphyteuticam esse: nam vbi culpa non est, neque pœna commissi locum habet, secundum



dum æquitatis rationem. Porro; Emphyteuta ob negligentiam non soluendi canonem, pœnam commissi, seu priuationem iuris, vtilitatisque prius non incidat, quam dominus voluntatem exequendi pœnam declarat. Quod si dominus omiserit voluntatem suam declarare, cum facile ei licuisset: non potest deinde eius successor caducitatis pœnam exequi, imò nec sic contra hæredem. Aliàs potest dominus emphyteutam negligentem & renitentem propria autoritate eijcere.

NB. In emphyteusi Ecclesiastica, si post elapsum biennium, intra 10 dies, oblati pensionibus emphyteuta moram purget; postquam dominus à negligente emphyteuta pensiones accepit, præsumitur ius ab ipso reuocandę emphyteuseos condonare.

Ecclesia præteritas pensiones debitas, quæ ante incursum caducitatem debitæ erant, petens vel accipiens, pœnam caducitatis non censetur remittere.

- 9 Si emphyteuta, domino non requisito rem emphyteuticam alienet per venditionem, ipso iure priuatur, ea propter domino duo menses conceduntur, partim ad deliberandum, an ipsemet ius emphyteuticum emere malit, partim ad explorandum, an emptor notus idoneus sit, vt eum deinde in possessionem emphyteuseos suscipiat, accepto pro inuestitura laudemio (est per consuetudinem pars vicestimæ pretij seu æstimationis emphyteuseos.) Excipitur, nisi clausula in inuestitura apposta sit, vt illius alienatio fieri posset cuicumque; tunc enim interpretanda, est clausula, vt domini consensus non requiratur. Quod si emphyteuta fundum emphyteuticum alij in em-



in emphyteusin concedat, qui contractus dicitur sub emphyteuticus, requiratur domini consensus, cum sit species alienationis.

Potest tamen emphyteuta fundum oppignorare, 10 ad vitam suam locare, censum, vel seruitutem in illo, etiam irrequisito domino constituere.

Titulo lucratiuo legari, donationis, dotis, non 11 prohibetur emphyteuta fundum emphyteuticum in alterum transferre, salvo tamen iure proprietarij, & cum significatione domini, vt donatarium idoneum ad emphyteusin agnoscat, & inuestiat, accepto laudemio, si extraneus sit. Quod si emphyteuta alia bona habeat, non potest dare fundum emphyteuticum in dotem domino irrequisito; sed licet eo casu det, durare tantum ad vitam dotantis; & dotare.

Emphyteusis alia est simpliciter hæreditaria (con- 12 cessa cum facultate transferendi ad quoscunque hæredes, etiam extraneos, in qua non requiritur domini consensus, si ex inuestitura appareat concessam fuisse cum libera facultate alienandi) alia mixtè hæreditaria, (quæ concessa est pro filijs, seu descendens, ijsque hæredibus) alia est emphyteusis ex pacto seu prouidentia (quæ data est pro filijs seu descendens, vel absolute, vel in certas generationes, & ad hanc non requiritur, vt filius sit hæres, sicuti in mixta, cum possit etiam repudiata hæreditate paterna succedere in emphyteusi (quod in mixta non) quippe quam non iure hæreditatis, sed ex pacto, seu prima institutione accepit.

NB. Si emphyteusis absolute alicui concedatur: Do tibi hunc fundum in emphyteusin, nulla facta



facta expressione hæredum, censeretur ex pacto.  
Ratio, quia emphyteusis sicut & feuda ita concedi  
solent.

13 Emphyteusis alicui concessa pro se & filijs suis,  
comprehendit etiam fœminas. Ratio, quia nomen  
filiorum etiam fœminas comprehendit, per consue-  
tudinem tamen non admittuntur fœminæ, nisi defi-  
cientibus masculis. Emphyteusis tamen alicui con-  
cessa, pro filijs & hæredibus aut successoribus ceteri  
debet hæreditaria, vt ad extraneos quoque transire  
possit. Ratio, quia nomine hæredum etiam compre-  
henduntur. Si consuetudo sit, vt in Ecclesiastica em-  
phyteusi nomine hæredum non intelligantur nisi  
descendentes, excluduntur extranei.

14 Emphyteusis, etsi absolutè hæreditaria sit, tamen  
in personam potentiolem transferri non potest, ma-  
gisque priuilegiatam, V.C. Ecclesiam, Ciuitatem.  
Ratio, quia proprietarij conditio deterior redderetur  
tali alienatione, cum difficilius emphyteusis ad  
eum reuertetur.

NB. Si bona alicuius ob crimen confiscentur,  
consuetudine receptum est, vt emphyteusis & feuda  
Ecclesiastica statim ad Ecclesiam reuertantur.

25 Si emphyteuta Religionem profiteatur, quæ  
pax est immobilium bonorum, transit emphyteuta  
ad monasterium, si sit ex pacto ad dies vitæ, si hæ-  
reditaria, tunc post mortem Religiosi debet vendi,  
quia alioquin omnem spem proprietarius amitteret  
accipiendi laudemium. Quod si Religionem ingre-  
diatur emphyteuta, quæ capax non est stabilium bo-  
norum S. Francisc. Capucc. Soc. Iesu, emphyteusis  
pertinet ad hæredes legitimos. Ratio, quia professio  
talis Religiosi morte naturali æquiparatur.

NB. Et



NB. Etsi in inuestitura expressum sit, vt emphyteusis non transferatur in Ecclesiam, non impeditur ista translatio in monasterium, tum quia non est alienatio propriè, cum monasterium possideat locum Professi, tum, quia prohibitio alienationis intelligenda est de alienatione voluntaria: Non autem de ea, quæ ex legis dispositione necessario fit; qualis existit, vt omnia bona professi in monasteria transeant.

Pa. et vni filiorum donare vel prælegare potest <sup>16</sup> emphyteusin, si hæreditaria sit (ratio; quia eiusmodi bona censentur potius libera seu allodialia, quam emphyteutica.) Sin verò ex pacto, non potest in præiudicium aliorum liberorum, nisi sit emphyteusis noua, & primitus acquisita; idque cum consensu domini. Ratio; quia pater stipulando pro se & filijs suis censetur stipulatus cum dependentia liberorum à sua persona, ita vt nullum ius habeant aucte mortem ipsius.

NB. Emphyteusis mixta non potest prælegari cum diminutione legitimæ aliorum liberorum; si emphyteusis sit antiqua, ne quidem cum domini consensu, vni liberorum prælegando, alijs præiudicare potest. Ratio, quia post mortem primi acquirentis ius descenditibus acquisitum est, ex vi primæ inuestituræ.

Si tempus iuris emphyteutici ad hominis vitam, <sup>17</sup> ad 2. aut 3. generationes concessi finitum sit, non tenetur dominus secundum iuris rigorem, agnatum proximum, quamuis idoneus sit, inuestire, idque de iure & non de consuetudine. Nam contrahens ex contractu non plus obligatur, quam inter partes conuentum est.

Pp

Laudo-



- 18 **Laudemium** ex venditione fundi emphyteutici (quando ususfructus à proprietate seiunctus est) usufructuario non proprietario debetur. V. C. patet non filio ex bonis aduentitijs. Ratio, quia omne emolumentum, proueniens ex re fructuaria, debetur usufructuario.

NB. Si emphyteuta fundo emphyteutico prius est ob canonem non solum, meliorationem domino repetere non potest.

### C A P. XXIV.

#### *De Feudo.*

- 1 **F** eudum (sic dictum à fide seu fidelitate) vel donatio ac beneficium est, ob quod fidelitas personale obsequium à vasallo exigitur.
- 2 Feudum emphyteusi conuenit 1. Quia vtrumque constituitur in re immobili. 2. Vtrunque transfertur ususfructus in vasallum, manente proprietate domino. 3. Vasallus etiam vti emphyteuta inuestitur, debet, siue in possessionem mitti, vel corporaliter, vel per iuris fictionem, tradendo anulum, cetera, vt acquirit ius ad rei possessionem. 4. Vasallus non potest alienare feudum sine consensu domini, alioquin cadit in commissam, & alienatio irrita est.
- 3 Feudum magis alienari prohibitum est, quam Emphyteusis, quouis titulo oneroso seu gratuito, etiam ne quidem, quo ad dotem. Consuetudo tamen promittit, vt domino non requisito, terras incultas, possit ad longum tempus locare, in emphyteusim dare, imò etiam alium vasallum sibi sub infeudare. Omnia tamen sine praiudicio Domini.