



Svmma Juris Canonici

Comprehensa Tribus Partibus In Qva Distincte Et Svccincte Explicantur,
quæ ad personas, negotia, & iudicia Ecclesiastica ex Canonum præscripto,
pertinent

Agens De Rebus Ecclesiæ Sacris, & profanis, earumque usu, acquisitione,
conservatione, & alienatione

Strein, Johann

Coloniæ Agrippinæ, 1658

§. 2. De emphyteusi

[urn:nbn:de:hbz:466:1-61834](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-61834)

& damnum dolo, culpa lata, aut levi illatum sibi compensetur: præterea restituantur expensæ à conductore utiliter, & necessariò factæ. Denique ut remittatur pensio, cum res & æquitas suadet. *Vvesenbec. num. 16.* Porro inter causas remissionis potissimè numeratur sterilitas, absque conductoris culpa proveniens, qualem in elementia aeris, inundatio, militum rapinæ adferre solent. *1. ex conducto §. si vñ l. si uno. §. quicumque ff. locati. l. Excepto. C. de locatō c. propter sterilitatem. eod. Em. Sa. num. 11. Diana part 3. tract. 6. Res. 17.* Non est tamen quilibet sterilitas ad id sufficiens. Nam si minor fuerit, alterius anni felicitate compensabitur. Quanta autem esse debeat, vix definiri potest. Si ex tribus partibus fructuum, quos communiter solebat ager reddere, vix duæ percipiuntur, censent aliqui gravem carentiam videri. Melius fortè iudicio arbitrorum relinquitur, qui attenda locorum, & agrorum conditione rem definiant. *V. Oldendorp. Classe 4. Actione 9.* Dubitabis, an vicissim propter magnam ubertatem augeri pensio debeat? Debet utique, si ubertas ex improvisa felicitate proveniat. *l. sed addes §. si mulierem ff. Locati.* Contrariorum enim contraria consequentia est, ut si sterilitas sufficiens causa est minuendæ pensionis, abundantia vicissim sufficiat ad eandem augendam. *Panorm. Mol. l. cit. Less. c. 24. D. 3. Gomez l. 2. c. 3. Sily q. 14. Navarr. in Manuali c. 17. num. 187. & sequ. Escobar. tract. 6. Exam. 9. c. 2. Regin l. 25. c. 41. num. 524. Filliut. tract. 36. c. 3. num. 52.*

XII. Locatio duobus modis definit. 1. mutuo contrahentium, seu remittentium consensu. 2. lapsu temporis consti-

tuti. Facta hoc modo. Ut duret, donec locator voluerit, ipsius morte finitur, Successor singularis, puta emptor, legatarius, & similis nō tenetur stare contra. Cui locationis facti per eum, cui succedit. Secus de successore universali, qui personam antecessoris sui repræsentat. *Bonac. Tom. 11. p. 568. num. 2.*

§. II.

De Emphyteusi.

I. **E**mphyteusis, latinè in sitio, seu im-plantatio, species locationis est, & definitur *Contractus quo res immobilis conceditur quoad dominium uti alteri, cum obligatione solvendi pensionem statutis temporibus domino proprietatis.* Dicitur 1. *Contractus*, intellige onerosus & nominatus. 2. *Quo res immobilis*, in quo à locatione differt, quæ rerum mobilium, & immobilium est. *l. 2. C. de jure emph. 3. quoad dominium utile.* Per quod distinguitur à contractibus, quibus transfertur dominium directum. 4. *cum obligatione &c.* ad differentiam feudi, in quo personale servitium exhibetur. 5. *Solvendi pensionem*, sive pecunia sit, sive aliquid aliud. *In ff. de locato §. ad eò.* Denique additur *Domino proprietatis*, id est, directo, in recognitionem dominii, qui etiam appellatur Dominus rei. *Mol. D. 4+4. Azor. 111. l. 10. c. 1. Tholof. l. 27. c. 1. num. 4. Melonius in Thesau. lur. feud. tit. 7.*

II. Emphyteusis 1. dividitur in novam, & veterem. Nova dicitur, quæ non transcendit primum emphyteutam. Vetus, quæ expleto tempore primæ locationis pervenit ad secundam, vel quæ transmissa est

est ad hæredes. 2. in hæreditariam, & non hæreditariam. Illa titulo hæreditatis, hæc alio, puta donationis, venditionis, & simili obrinetur. Hæreditaria iterum vel est simpliciter talis, id est, concessa cum facultate transferendi ad quoscunque hæredes etiam extraneos. Unde fit, ut emphyteusis liberè alienari possit requisito Domini consensu, vel etiam non requisito, si ex investiturâ appareat, concessam esse cum liberâ facultate alienandi. Alia non est simpliciter hæreditaria, quæ conceditur pro filiis, seu descendentes, iisque hæredibus, quo casu filius in emphyteusi succedere non potest, nisi etiam succedat in hæreditate patris, avi & aliorum ascendentium. Alia insuper est hæreditas ex pacto, & providentia, quæ datur filiis, & descendentes, vel absolutè, vel in certas generationes: pro qua non requiritur ut filius simul hæres sit, sed succedere potest etiam repudiata patris hæreditate, cum alio, quam hæreditatis jure accipiat. l. 1. ff. si ager veſtig. l. si qui C. de ſun. patrim. Melonius tt. 7. num. 2. 3. in Ecclesiasticam, & Laicam, seu profanam. Ecclesiastica constituitur in re, cujus dominium habet aliqua Ecclesia, hospitale, aliusve pius locus. Laica constituitur in re, cujus dominium apud Laicos sit, sive Laico, sive Clerico detur. Addunt aliqui desumptam ex tempore divisionem, ut alia detur ad vitam unius, alia ad duas, alia ad tres generationes &c. Azor l. cit. c. 4. Oſiens. in Summ. Schneidevvin. l. 3. Instit. c. 25. Filius tract. 36 c. 7.

III. Contractus emphyteuticus non censetur validus, nisi scripto consignatus sit, juxta communem DD. sententiam, qui id colligunt ex l. 1. C. de jur emph.

pactionibus scriptura interveniente habitis. De Ecclesiasticis expressius habetur in Authent. de reb. Eccles. non alien. Quod si emphyteuta instrumenti scripturam exhibere non possit testibus probabit, celebratum esse contractum, & scripto confirmatum. Illis quoque deficientibus juramenti Religio valebit, quod ut sibi deferatur, à Judice postulabit. Præter scripturam emphyteuti etiam fines, & terminos agrorum Domino id exigenti monstrare tenetur: secus præsumptio contra illum fiet, de mala fide, & prædia ipsius omnia emphyteutica esse censentur. Jul. Clarus l. 4. § 4. Emphyteusis quest. 4. Gom. Tom. 2 c. 3. Fach. l. 1. c. 84. Excipe nisi jus præcriptionis obtinere possit, ostendendo possessionem 30. annorum in emphyteusi Laica, & 40. annorum in Ecclesiastica. Mascard. Conclus. 603. Nu Eberhard. Vol 2. Consil. 33. Molin. Disp. 449. Imò non desunt, qui decem annorum tempus ad præscribendum sufficere existiment. Nam ipsa tot annorum pensionis solutio manifestè indicat pactum, & titulum adfuisse arg. l. cum de in rem verso. ff. de usuris. Azor III. l. 10. c. 5 & 14. Silv. V. Emphyteusis num. 1. & seq. Schneidevvin. l. 3. Instit. it. 25 n. 7.

IV. Obligatur primò emphyteuta ad fundum sibi concessum proprio labore & industria colendum, curandumque, ne deterior evadat, quem in finem expensas præstare debet, quæ ad conservationem fundi, & collectionem fructuum spectant, ut videlicet domus, horreum, puteus, aggeres, fossæ, ac similia conserventur. Si autem omninò collapsa domus esset, restauratio ad Dominum fundi pertineret, cum propria ipsius sit.

Ppp

Clarus

Clarus l. cit. quest. 8. Conan l. 7. c. 12. num. 6. Si quid præter obligationem suam colonus extruxerit, aut intulerit, recedens post finitam locationem auferre secum potest. E contra, si quid suâ culpâ minus, maximè si fundus in seipso deterior effectus sit, privari potest jure emphyteutico, & usufructus fundi cum proprietate consolidari. *Auth. qui rem C. de sacros. Eccles. Tiraquel. in l. si unquam V. omnia num. 31. C. de revoc. donat.* Ad id verò non sufficit quælibet fundi læsio; sed notabilis sit, & non tantum respectu fructuum percipiendorum ad tempus, quo colonus habebit, sed absolutè, & per dolum, seu latam culpam emphyteuta. *Mynsing. Cent. 6. obs. 86. Melon. l. cit. num. 5.* Secundò teneatur annuam pensionem præstare. *Instit. de locatione §. ad eò.* Si neglexerit triennio in Laica emphyteuti, vel biennio in Ecclesiastica, in poenam commissi ipso jure cadit, & expelli à Domino potest, quamvis de solutione interpellatus non fuerit. *l. 2. C. de iure emphy. Auth. qui rem C. de sacros. Eccles. tit. Clarus l. cit. Vallens. l. 3. tit. 18. §. 2. Zerola V. Locatio num. 3.* Excipe 1. nisi ignorantia causam omissioni dederit, puta, si hæres credidit fundum proprium esse. Neque enim locum habet commissi poena, ubi culpa non est. *Gail. l. 2. obs. 48 num. 4.* 2. Si per emphyteutam non sit tit, quo minus præstaretur solutio. Ut si oblatam Dominus acceptate noluerit. *Gloss. in l. 2. V. secundum legem C. de iur. emphyteut.* 3. Si Dominus ratione debitorum colono obligatus sit, ita ut de compensatione agi queat. *Molin. Diss. 453. Nava. c. 17. num. 192. arg. c. 2. de deposito.* Præterea ut in præ-

dictam poenam incidat, & jure suo privetur, opus est, ut de eo voluntate sua Dominus declaret, vel propria auctoritate rem emphyteuticam sibi usurpet, quod illi licere multi arbitrantur. *Mynsing. Cent. 6. obs. 67.* Sed in tali eventu censetur Dominus renunciare non solutis pensionibus, quod in Ecclesiastica emphyteusi non fit. Quamvis enim jure suo privetur, & abigatur colonus, nihilominus præstare, & solvere tenetur præcedentium annorum pensiones negligetas, quemadmodum *Clarus docet l. cit.* Tertia obligatio est, ne fundum sibi concessum irrequisito Domino alienet per venditionem: aliàs in poenam commissi incidit, & privatur jure emphyteutico cum omnibus meliorationibus, intellige post factam rei venditæ traditionem. *l. 3. C. de ju. emphyteut. Salas tract. de censibus num. 2. Lessius c. 24. Dub. 9. num. 52.* Est verò moribus receptum, ut si vendere jus suum velit, dominum proprietatis moneat duorum mensium spatio concesso ad deliberandum, an ipse eodem pretio jus emphyteuticum emere malit, vel si nolit, ad explorandum, an satis idoneo emptori vendatur fundus: quibus denique recipietur, exhibito laudemio, cujus non una ubique mensura. Communiter quinquagesima pretii pars estimatur: alibi tricesima, alicubi viciesima est. *Ostiens. apud Silv. V. emphyteut. num. 28. Layman. l. 3. tract. 3. c. 27. num. 9. Geol. Prantzkius tract. sing. de Laudemio.* Idem laudemium solvi debet, quamvis per donationem vel alium modum transferatur emphyteusis, exceptis quatuor casibus. Primus est, quando hæres adit illam, ut

est sibi eo titulo debitam. *Secundus* est, quando quis vendidit, sed re integrâ discessum est à venditione. *Tertius*, quando alienatio est necessaria, ut si pater dotare velit filiam, & alio medio careat. *Quartus*, quando plures communem emphyteusim habentes eam dividunt inter se. Ita *Bartol.* quod non omnes recipiunt, probabile tamen est, si quod præsupponit *Bartol.* eos, qui communem emphyteusim habent, non requisito Domino dividere inter se posse. Sic namque non censetur ulla alienatio, aut præjudicium Domino fieri. *V. Sylv. l. cit. qus. num. 30. ad dit.* Si alijs proprietatem fundi, alijs usufructum habeat, huic, non illi dandum laudemium esse, quia omne momentum veniens ex re usufructuariâ debetur usufructuario. *l. nem si fundi ff. de usufruct. Specul. tr. de locat. Silvest. V. emphyteusis num. 28 Armilla num. 20.*

V. Hæc tamen non obtant, quo minus emphyteuta rem sibi concessam alteri obligari possit titulo hypothecæ, jus census, aliamve servitutem ad vitam concedentis constituere, ad breve tempus locare, imò etiam ad tempus longum, dummodò non fiat ipsius rei emphyteuticæ locatio simpliciter, sed alicujus commoditatis ex eâ percipiendæ nomine ipsius emphyteutæ, dum vivit. In hac enim concessione nullius damni, aut injuriæ Domino proprietatis inferendæ periculum cernitur. *Zerola V. Emphyteut. num. 4 Molin. Disp. 461. s. Maius duum.* Idem dicendum de titulo lucrativo legati, donationis, dotis, & similibus quando jure Domini illæto fit. *Layman. loc. cit. num. 11. Melonius l. cit. n. 12.*

VI. At, finge, emphyteutam in Religione aliquâ professionem edere, cui obveniet emphyteusis? *Resp.* Vel ex hæreditate, vel pacto, & providentiâ obtenta est. Si ex hæreditate transibit ad Monasterium, seu Religionem, aliàs bonorum immobilium capacem, eâ lege tamen, ut post professi mortem vendat: alioqui proprietarius omnem spem amitteret laudemium acquirendi. Si verò habetur pacto, & providentiâ, utilitas rei emphyteuticæ Monasteriû erit, quamdiu professus vivit, eo mortuo succedet, quicumque ex investitura vocatur, aliàs ad Dominum proprietatis redibit. *Molin. Disp. 140. Lessius c. 41. d. 10 Sanchez l. 7. Mor. c. 15. num. 59. Chaldas. de renovat. emphyteut. num. 84 Ratio est, quia cum persona religioſi omnia ipsius jura, & bona transeunt ad ordinem, & Monasterium, aliàs non impeditum, quo minus bona immobilia possideat. *Gloss. & DD. in c. Beneficium V. Conferendum de Regular. in 6. Roder. Tom. 11. quest. 122. art. 2 Layman. l. 3. tract. 4 cap. 23. num. 15. Iafon. in l. 2 C. de emphyteut. Sylv. V. Emphyteusis num. 27.**

VII. Quænam emphyteuses ad hæredes, successores, vel etiam extraneos transmittantur, ex investitura, seu modo primæ concessionis intelligi potest. Nam quæ absolutè datur, nulla mentione hæredum, aut successorum, ut, *Do tibi fundum hunc in emphyteusin*, non est hæreditaria, adeoque non necessariò ad hæredes, aut successores transfertur. Erit autem hæreditaria simpliciter, quando hæc aut simili forma constituitur. *Tibi, Successoribus,*

& heredibus tuis pradium meum in emphyteusi trado. Atque ita tum filii, tum filia, adeoque extranei quoque habere poterunt. Nam heredum nomine extranei computantur, uti nomen filiorum filias comprehendit. *l. quisquis ff. de verb. signif.* Consuetudo nihilominus est, ut non nisi deficientibus masculis feminae admittantur, quemadmodum *Iul. Clarus notat l. cit. q. 32. n. 3.* An autem pari jure hic procedendum in Ecclesiastica, ut in Laica emphyteusi merito ambigitur, nec facilius intelligi, quem ex praxi, & consuetudine locorum potest: cum in jure nihil expressum sit. Quod enim in *Auth. de alienatione & emphyteusi Justinianus* præcipit, ut emphyteuses Ecclesiasticæ non concedantur, nisi in personam, quæ accipit, & duos hæredes, seu descendentes, non nisi de Ecclesia Constantinopol. & aliis quibusdam ejusdem Urbis locis intelligendum est. Fieri tamen potest, ut eadem constitutio in aliis etiam quibusdam locis usu recepta sit. *Azor quest. ult.*

NOTA. In generali concessione pro omnibus Successoribus nõ comprehendi personas, quarum magna, adeoque suspecta potentia esse potest. Eadem ratio est Ecclesiarum propter exemptionem, & privilegia, quibus gaudent. Neq; enim absq; damno & præjudicio Domini proprietatis eo modo emphyteusis transferretur. *l. ult. C. de jur. emph. Clar. q. 22. Molin. D. 459.*

VIII. Titius pro se, suisque hæredibus ac Successoribus obtinuit fundum emphyteuticum, nunquid uni filiorum, cui magis favet, prælegare poterit? Poterit utique, quando simpliciter hæreditaria

est; cum nulla lege constringatur, ut primogenito relinquat: sed satisfaciet illi, aliive fratribus assignando portionem legitimam. Si murmurem adversus patrem, audiet; Tolle, quod tuum est: an oculus tuus nequam est, quia ego bonus sum? *Azor III. l. 10. c. 11. q. 4. Filius. tract. 36. c. 8. num. 144. Gail. l. 2. obs. 154.* Nihilominus in antiqua emphyteusi alio utendum jure videtur, quia post mortem primi acquirentis jus hæredibus descendentesque acquisitum est, vi primæ investituræ, quod absque gravi causa tolli non debet. Ita communiter *DD. Covarr. l. 2. Var. c. 18. Conclus. 4. Speculator tr. de locatione §. nunc aliqua Versic. 78. Layman. loco cit. num. 16. Feder. Consil. 228. Bald. in l. Item videndum. ff. de pecit. hered. Castr. in l. apud Iulian. §. ff. quis alicui ff. de Legatis l.*

IX. De expensis & melioramentis in re emphyteutica factis à colono non nisi diversis decisionibus judicare possumus. Igitur

1. Si ex culpa sua in commissum cadit, communia saltem, & consueta melioramenta amittit, rara & valde pretiosa non amittere probabile est. *Iul. Clarus quest. 45.* Similiter amittit, quæ post commissam pœnam Domino contradicente aut ignorante, fecit.

2. Quando citra culpam suam finitur emphyteusis, ad emphyteusam, aut hæredes ipsius pertinent, quoad valorem, & æstimationem; quoad proprietatem verò Domini sunt, qui vel pretium dabit, vel permittit auferri à colono: vel si malit, retinere tamdiu fundum poterit, donec ex fructibus sibi satisfaciat.

3. Quando ex conventionem aut consensu

senſu domini impenſæ factæ ſunt, ad do-
minum integrè pertinent. Eo ſine enim
colono fundus, & agri committuntur, ut
meliores cultura ſiant, fruſtus emphyteu-
ta in rem ſuam colligat, rem verò melio-
rem domino poſt elapſum terminum re-
ſtituat. *l. 2. C. de iure emphyteu. l. ſi vero
quis. de alien. & emph. Full. l. cit. num. 152.
Azor Tom. 111. l. 10. c. 12. Q. 1. & ſequ.*

X. Emphyteuſis tribus modis finitur 1.
culpa emphyteutæ, qui pacta violat, alien-
nando, vel corrupendo rem cõceſſam.
2. elapſo tempore, de quo conuenerat. 3.
extincta familia ſeu generatione, pro qua
conſtituta emphyteuſis erat. Neque fini-
tam ſemel elocare iterum cogitur domi-
nus: ſi tamen vulerit, præferendum pu-
tant priorem colonam, hæredes, & con-
ſanguineos ipſius, id quæ tam in eccleſia-
ſtica quàm laica emphyteuſi. *Az. l. cit. c. 13.
q. 2. clar. q. 43. Trent. Vol. 1. Diſp. 19. Sil-
veſt. n. 11. Armilla n. 18. Farinac. P. 7. tit. de
ſuſtit. q. 175.*

§. III.

De Feudo.

I. Feudum eſt Contractus, quo res im-
mobilis conceditur alicui. quoad do-
minium utile, pro fidelitate & ſervitio per-
ſonali exhibendo, retenta proprietate. *Val-
ter. l. 3. tit. 20. Dicitur 1. Contractus, eo
ſenſu quo Emphyteuſis, onerofus ſcilicet,
& nominatus, 2. quo res immobilis conce-
ditur. cuiuſmodi eſt regnum, provincia,
urbes, pagus, caſtrum, & ſimilia. 3. pro fide-
litate, & obſequio perſonali. per quod po-
tiſſimè ab emphyteuſi diſtinguitur. 4. re-
tenta proprietate, ab eo ſcilicet, qui conce-*

dit feudum. Ipſe enim dominium utile
feudatario, ſeu vaſallo, & poſſeſſionem
naturalem tradit; Sibi verò proprietatem,
& poſſeſſionem civilem retinet. *Leſſ.
c. 24. D. 1. Alvarotus in Proem. Iul. Clarus.
§. Emphyt. c. 1. Layman l. 3. Tract. 4. c. 24.
num. 1.*

II. Dividitur 1. in feudum eccleſiaſti-
cum, & ſæculare. *Eccleſiaſticum* dicitur,
vel quod Eccleſia dat alicui, vel quod ab
alio accipit, vel quod clerico datur. *Sæcu-
lare* quod à principe, vel alio quovis civili
homine accipitur.

2. Aliud eſt reale, aliud perſonale. *Reale*
feudum regulariter eſt tranſitorium tam
reſpectu domini, quàm reſpectu Vaſalli.
Quilibet enim proſpicere hæredibus ſuis
præſumitur. *l. pactum. ff. de probationib.
Feudum perſonale* dicitur, vel quia non
porrigitur ad hæredes, accipientis, quam-
vis illius, qui dat, hæredes teneantur: vel
quia neque ad dantis, neque accipientis
hæredes derivatur. *Silveſt. V. Feudum.
num. 3.*

3. Aliud feudum eſt antiquum, & pa-
ternum, aliud verò novum. Feudum anti-
quum cenſetur, quod maiores alicuius ag-
nationis ſupra quartum gradum habue-
runt. Paternum, quod parentes uſque ad
quartum gradum habuerunt, veluti avus,
proavus, abavus, atavus. Novum vero
quod caput in perſona Vaſalli, nec perve-
nit ad eum ex ſucceſſione.

4. In propriè & impropriè dictū. Pro-
priè dictum eſt, quod ſimpliciter, purè, ac
directò conceditur, nulla temporis, aut
ſervitorum determinatione factâ. Im-
propriè, quod conditionibus, vel obſe-
quiis nominatim definitis eſt alligatum.
Thales. l. 6. Syntagm. c. 2.