



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

## **De Ivstitia Et Ivre ceterisq[ue] Virtutibus Cardinalibus**

**Lessius, Leonardus**

**Antverpiæ, 1632**

9 Quænam conditiones Iure communi requirantur ad contractum emphyteuticum.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-72459](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-72459)

minuta genera permittantur in Republ. nullus priuatus tenetur eos eicere, aut illorum peccata impedire; & consequenter potest quibus eis domos elocare, & alia necessaria vendere, absque intentione aut cooperatione peccati. Iure tamen Canonico veritum est, ne quis usurariis alienigenis domum elocet, vt patet c. 1. de usuris, in Sexto. hoc tamen non videtur multis locis seruari; nam passim à Principibus & Rebus publicis admittuntur, Episcopis minimè contradicentibus.

## DVBITATIO IX.

*Quenam conditiones Iure communi requirantur ad contractum emphyteuticum.*

42 **R**espondeo, Varias condiciones posse apponi huic contractui. nam pacta contrahentium huic contractui dant legem, magis quam vlli alteri; vt patet ex L. 1. & 3. C. de Iure emphyteut. Hinc fit, vt in variis prouincijs diuersæ admodum sint de hoc contractu leges & consuetudines. Iure tamen communi Casareo, potissimum sequentes (quæ habentur L. 1. 2. & 3. C. de Iure emphyteut.) locum habent, nisi aliter inter contrahentes conuenerit.

43 Prima est, Vt constituatur in rebus immobilibus & fructiferis; vt in agris, domibus, pascuis, siluis, stagnis, & similibus, quæ cultu & industria possunt fieri meliora. Institutus enim est initio hic contractus ad terras steriles fecundandas; deinde successu temporis extensus est etiam ad fecundas, & ad alia corporalia, quæ fructum vel emolumentum annuum reddunt.

Secunda est, Vt dominium directum & possessio ciuiliis huius rei maneat apud priorem dominum, qui rem dat in emphyteusim; dominium autem vile eiusdem rei transferatur in emphyteutam. Ius enim, vtrumque dominum vocat.

44 Ex hac conditione sequitur Primò, Agros emphyteuticos, quoad dominium directum non posse ab emphyteuta præscribi; (vt patet L. Malè. 2. C. de præscriptione 30. annorum) quia prior dominus manet in possessione ciuili. etsi enim emphyteuta veller illos incipere possidere tamquam suos; quamdiu tamen non eiecit dominum, manet dominus in possessione: atqui contra possidentem ciuilitè non est præscriptio, cum hæc ipsa possessio ad præscriptionem sit sufficiens, vt dictum est supra cap. 6. dubit. 2. vide Siluestrum v. Emphyteusis, n. 19. potest tamen emphyteuta contra dominum directum præscribere dominium vile & Ius emphyteuticum; quia hoc, nomine suo possidet: idque tempore 30. annorum contra sæcularem; 40. contra Ecclesiam priuatam; 100. contra Ecclesiam Romanam, iuxta dicta cap. 6. dub. 8. & 11.

Secundò sequitur, Laicum habentem agros Ecclesiæ in emphyteusim, teneri ex illis soluere tributa quæ laicis imponuntur; quia dominium vile, ratione cuius tributum debetur, non est Ecclesiæ, sed laici.

Tertiò sequitur, Emphyteutam posse rem illam alteri donare, locare, vendere, & dare in emphyteusim quamdam secundariam; quia est res ipsius quoad ius & dominium vile. Itaque potest illam securitè illud ius in alium transferre; mo-

dò tamen id faciat absque domini directi incommodo, & vt Iura præscribunt. Siluest. num. 20. Similimodo vltus fructus quibus vendi & elocari potest, vt dictum est cap. 3. dub. 6. emphyteusis autem est quidam vltus fructus.

Tertia conditio est, Vt emphyteuta teneatur ad certam pensionem quotannis soluendam. Vbi Notandum Primò, Hanc ordinariè minorem esse, quàm fructus detractis expensis valeant, nihil tamen vetat quin possit illis esse adæquata, sicut in locatione. Secundò, Eam solui posse vel in pecunia, vel in fructibus, prout fuerit conuentum.

Quarta est, Vt si hanc pensionem intra certum tempus non soluerit, amittat rem emphyteuticam, cum omnibus meliorationibus & emponematis, seu operibus quæ in ea fecit, eaque redeat ad priorem dominum, & dominium vile consolidetur cum directo. est communis sententia DD. & colligitur L. 2. & 3. C. de Iure emphyteut.

Vbi Notandum Primò, Si emphyteusis sit Ecclesiastica, (id est, si res, quæ data est in emphyteusim, sit res Ecclesiæ, vel pij loci) tunc si per duos annos non soluerit pensionem constitutam, amittit eam, nisi celeri satisfactione sibi consulere studuerit, moramque purgauerit. Ita habetur cap. Poruit, de locato & conducto. Si verò sit emphyteusis communis, seu sæcularis, requiritur vt triennio non soluerit; sed non conceditur mora purgatio per celerem satisfactionem, sicut elapso biennio in emphyteusim Ecclesiastica. Siluest. v. Emphyteusis, num. 9. Vt autem tunc res censetur commissa, non requiritur vt debitor fuerit interpellatus de pensione soluenda; quia dies ipsa interpellat pro creditore: aut vt sententia Iudicis interueniat; quia ipso Iure cadit in commissum. Non tamen tenetur se illa spoliarè, antequam dominus directus declaret, se velle pœnam illam commissi mandare executioni; vt docet Clarus q. 9. & Siluest. num. 7. post tamen illam declarationem tenetur cedere, sicut fit in pœna conuentionali; (ad hoc enim tacitè se obligauit ex vi contractus) nisi Iure possit excipere, opponendo aliquid, cur in commissum non videatur cecidisse. Verius autem est, pœnam non esse retrotrahendam ad punctum temporis, quo res cecidit in commissum; (quia censetur solum cecidisse sub conditione, si dominus directus declarauerit se ita velle) sed tantum incipiendam à tempore, quo dominus voluntatem suam declarauerit. deinde quia pœna non retrotrahitur, nisi vbi id lege est statutum, vel stylo fori receptum. ex natura enim rei, nulla est in pœnis retrotractio.

Notandum Secundò, Si præter pœnam commissi, apposita sit alia in contractu, v. g. vt si non soluerit, teneatur ad duplum pensionem non solutarum; non potest vtraque simul exigi, sed altera tantum, prout placuerit creditor. Ita Clarus v. Emphyteusis, q. 8. n. 12. & alij: quia vtraque simul iuncta excedit iustam moderationem.

Notandum Tertiò, Si Ecclesiæ vel pius locus rem sæcularis in emphyteusim acceperit, & Restitutor loci ex negligentia pensionem intra tempus constitutum non soluerit, cadit in commissum, sicut quibus priuatus; tamen conceditur ei restitutio in integrum, sicut minori; ne negligentia Prælati tanto sit ei detrimento; iuxta ea quæ dicta sunt cap. 17. dubitat. vltima. Idem dicendum quando emphyteuta ex ignorantia non soluit pensionem,

42  
Emphy-  
teusis  
conditio-  
nes.

44  
Præscriptio  
emphyteu-  
tis.

45  
Solutio  
pensionis.

46

47  
Si alia pœ-  
na aduen-  
ta sit.

48  
Restitutio  
in integrum.

sonem, (vt si ignorabat rem esse emphyteuticam) ant quia legitime fuit impeditus. Ita Siluest. n. 10. & Clarus q. 8. n. 9.

49 *Si res perent.* Quinta conditio est, Vt si res sine culpa emphyteuta omnino pereat, aut absque spe recuperandi occupetur à mari vel ab hoste, emphyteuta liberetur à solutione pensionis: nisi obligauerit se ad casus fortuitos. Ita habetur L. 1. C. de Iure emphyt. estque communis sententia Doctorum. Ratio est; quia res emphyteutica perit proprietario. si tamen aliqua pars rei superfit, tenetur ad integram pensionem, vt ex eadem Lege colligitur. Ratio est; quia pensio soluitur potius in recognitionem dominij directi, quam ad compensandos fructus, vt inquit Clarus q. 8. n. 8. Si tamen pensio esset magna, ita vt ferè responderet fructibus; tunc ex aequitate esset remissio facienda pro rata. similiter si pensio soluere ad mensuram rei fructifera: vt si pro singulis iugeribus soluere vt vnus autrens, & ex viginti iugeribus perirent 10. solum esset obligandus ad pensionem decem aureorum. Ita Iulius Clarus supra: idque potius ex aequitate, quam ex rigore Iuris. Ratione autem sterilitatis dicunt DD. nihil de pensione minuendum, (quia emphyteuta manet in possessione rei, & saltem aliquid percipit) nisi forte pensio sit magna: tunc enim aequitatem postulare remissionem. Ratione autem belli, si res eoli non potuit, dicunt esse faciendam remissionem. vide Clarum supra num. 7. & 8. Sed haec omnia potius pendent ex quadam aequitate, & iudicio *vis àmentibus*, quam ex Iuris dispositione.

51 *Si deterior efficiatur.* Sexta est, Vt si rem notabiliter deteriorem reddat, eam amittat, eique possit auferri. Vbi Nota, ita expressè statutum esse de emphyteusi Ecclesiastica, Authent. Qui rem. C. de sacrosanctis Ecclesiis. & Doctores ob paritatem rationis illud extendere etiam ad emphyteusim saecularem. Ratio est; quia cum emphyteusis instituta sit ad rem meliorandam, merito ea priuari potest, si reddiderit deteriorem: vt si arbores incidit, si vineam non putauerit, vt notat Siluest. v. Emphyt. nu. 11. & Clarus qu. 26.

52 *Si eam vendat.* Septima est, Vt emphyteuta ius emphyteuticum & melioramenta à se facta non vendat, nisi domino directo ante admonito, vt ipse ante alios emere possit, si velit: quod si contra fecerit, totum sit commissum, & redeat ad dominum directum. colligitur ex L. 3. C. de Iure emphyteu. & cap. Potuit, de locato, estque communis sententia DD.

53 *Requiratur traditio.* Vbi Nota Primò, Si emphyteuta haec vendat quidem, sed non tradat, nisi domino antè interrogato an ipse eodem pretio emere velit, non cadere in commissum, vt rectè notat Siluest. n. 11. & Clarus q. 13. num. 3. Ratio est; quia ante traditionem venditio non est omnino perfecta; dominium enim non est translatum. vnde res non censetur adhuc alienata, quod tamen lex requirit. Idem dicendum, si solum sub hac conditione (si dominus directus emere nolet) vendat & tradat: quia ipse contractus venditionis non est perfectus, vt patet ex dictis cap. 21. dub. 1.

54 Nota Secundò, Posse eum illa donare, domino non interrogato; hoc enim Iure non est prohibitum. non tamen potest donatarium inuestire seu in possessionem immittere; (alioquin suo iure excideret) sed debet rogare dominum directum vt id faciat; qui non tenetur id facere, nisi sit per-

sona idonea, (à qua facile possit obtineri solutio pensionis) & solemnè stipulatione promittat, se annuam pensionem soluturum. Ita Silu. num. 23. ex Baldo. Simili modo potest eam legare, permutare, & oppignerare; vt idem docet nu. 24. ex eodem Baldo. si tamen sit res Ecclesia, non potest oppignerari, per Authent. Hoc ius, & Qui rem. C. de sacros. Eccles.

Nota Tertio, Postquam significauerit domino directo pretium, quod ab aliis pro iure emphyteusis & melioramentis offertur, domino concedi duos menses ad deliberandum, post quos, si eo pretio non acceptauerit, potest emphyteuta aliis liberè, eodem vel maiori pretio vendere, modò non sint personae Iure prohibita: pater ex L. 3. C. de Iure emphyt. & cap. Potuit. Idem tempus conceditur ei, vt deliberet an teneatur donatarium vel legatarium inuestire; vt docent communiter DD.

Nota Quarto, Emphyteutam non posse rem locare alteri ad decennium, vel vltra, domino minimè requisito; (nisi alicubi sit contraria consuetudo) posse tamen ad breuius tempus. Ita Clarus q. 19. Ratio est; quia locatio ad decennium vel vltra, est vera alienatio rei, quoad dominium vtile, pro pretio; vt dictum est dub. 1. non potest autem rem alienare pretio, nisi eam domino antè eodem pretio obrulerit, vt patet L. 3. C. de Iure emphyt. Simili modo non potest eam subemphyteutare, seu alteri dare in emphyteusim; (quod passim dicitur *dare ad libellum*) domino minimè requisito, idque ob eandem causam, vt docet Clarus q. 20.

Octaua conditio est, Vt quoties res venditur, vel donatione aut permutatione alienatur, is qui eam accipit, soluat domino directo laudemium, idque pro inuestitura seu possessione quam ab ipso accipit. vt patet L. 3. C. de iure emphyt. vbi Nota Primò, *Laudemium* vocari certam partem pretij, seu aestimationis rei venditae, quae Iure communi est quinquagesima, consuetudine verò trigesima. vt docet Siluest. ex Hostien. num. 28. Nota Secundò, Hoc non deberi quando heres necessarius accipit rem illam titulo hereditatis, vel filia titulo dotis, vel quando res redit ad venditorem resoluta contractu, ex pacto de redimendo; vel quando plures heredes eam inter se diuidunt; vt ostendit Siluest. supra. Hec ferè Iure communi de emphyteusi sunt sancita, de quibus plurima disputant Iuris periti; sed inspicenda est locorum consuetudo, quae admodum est varia.

## DVBITATIO X.

### Quae conditiones requirantur ad contractum feudalem.

Respondeo, Ferè easdem requiri, quae in emphyteusi, à qua non multum differt. Nam Primò, Constitui debet in re immobili: vt in regno, Prouincia, vrbe, arce, pago, agro. Secundò, Dominium directum & possessio ciuilibus ipsius rei manet apud dominum; vtile transferretur in vasallum, illudque vasallus ciuilibiter & naturaliter possidet. Tertio, Nò tenetur ad villam pensionem, (si est feudum purum;) sed loco pensionis debet obsequium, idque tantum, quando de hoc interpellabitur. Quarto, si obsequium constitutum non praestiterit, amittit feudum; sicut emphyteuta

55  
Duo menses  
ad delibe-  
randum.

56  
Locatio ad  
decennium.

57

Laudemium.

58  
Conditio-  
nes contra-  
ctus feu-  
dalis.