



## **Forum Ecclesiasticum**

In Quo Jus Canonicum Universum, Librorum Ac Titulorum Ordine Per Quæstiones Et Responsa, Tam Canonistarum Veterum & Recentiorum, quàm Legistarum, in iis, quæ Utrique Juri, Canonico Et Civili Communia Sunt, Authoritate stabilita, Methodo clara & facili explanantur

**Leuren, Peter**

**Moguntiae, 1719**

Quæst. 374. An & qualiter ob non solutum Canonem aliasve causas dominus possit privare emphyteutam emphyteusi.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73957](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73957)



nullum amplius canonem priori domino debeat, utpote cujus dominium amplius recognoscere nequit. Adde, quòd re perempta, pereat jus super ea constitutum, & ex ea debitum.

3. Resp. tertio: Dum res emphyteutica tota non perit, sed vel ex ea ob sterilitatem vel incursum hostium aliumvè casum fortuitum nullos aut modicos fructus accepit emphyteuta, tenetur tamen solvere canonem integrum, si is modicus est, ex ea ratione, quòd, ubi canon modicus est, non censetur solvi intuitu fructuum, sed præcisè in recognitionem domini; adeoque, quamdiu hoc manet, solvi debeat. Et ita tenent cum communi vel communissima; ut asserunt, cum Gl. in c. fin. h. t. v. expelli. Abb. *ibid.* num. 16. Jafon in l. 1. C. de jur. emphyt. num. 18. Clar. *loc. cit.* num. 7. Azor. *loc. cit. quest.* 2. C. de Luca, de emphyt. Castrop. *loc. cit.* num. 2. Reiffenst. h. t. num. 155. Quanta autem pars rei emphyteuticæ remanere debeat, ut emphyteusis censeatur perseverare, de hoc jus commune nihil determinavit; & quamvis Valasc. *loc. cit. quest.* 17. num. 9. Rebell. de oblig. Inst. p. 2. l. 13. quest. 9. num. 1. & alii dicant, partem illam remanentem debere esse sufficientem solvendæ pensioni, aliàs hanc esse diminuendam, Castrop. tamen asserit, quòd id quidem sit ex æquitate & honestate, nullam tamen esse illius obligationem ex necessitate, nisi aliud habeat consuetudo; cum jura, l. 1. C. de jur. emphyt. & §. adeo. Inst. de locat. absolute asserant perseverare emphyteusin absque eo, quòd meminerint pensionis minuendæ. Idem dicit Castrop. *loc. cit.* num. 2. citans pro hoc Nat. tam *cons.* 49. Corbul. de jur. emphyt. c. 15. ampliat. 12. Fachin. l. 1. c. 89. Molin. d. 459. dum quandoque canon magnus est & æqualis fructibus; eò quòd jura non casus extraordinarios, sed frequenter contingentes spectent, & secundum eorum dispositionem contractus censendus sit celebratus. Quod saltem verum videtur, dum canon ille magnus non intuitu copie fructuum, qui ex illa re emphyteutica percipi solent, constitutus. Si verò canon solvendus est magnus, & non tantum in recognitionem domini directi, sed etiam intuitu fructuum percipiendorum & compensationem domini utilis constitutus, emphyteutam non teneri solvere pro isto anno integrum canonem, ubi absque illius culpa per casum fortuitum nullos aut modicos fructus percepit, cum communiore tenent Sylv. v. emphyteusis, quest. 1. Jafon. *loc. cit.* num. 20. Valasc. *loc. cit. a num.* 7. Clar. Gail. LL. *cit.* Nav. in man. c. 27. num. 190. dicens communem. Laym. l. 3. tr. 4. c. 22. n. 7. Less. l. 2. c. 24. num. 49. Carpz. p. 2. c. 38. & alii, quos citat & sequitur Reiffenst. h. t. n. 156. Assimilatur siquidem quòd ad hoc punctum locationi, in qua juxta dicta ad mit. h. t. integram pensionem solvere non tenetur, sed pro rata illam minuere potest, casu quo ob sterilitatem aliumvè casum fortuitum fructus non percepit, aut re conducta uti non potuit conductor. Unde, cum hodie dum non solum in recognitionem domini directi, sed vel maxime intuitu fructuum soleat imponi canon satis magnus, teneri dominum in dicto casu regulariter remittere pro rata canonem, infert Reiffenst. n. 160. Dum autem in contrariam adducuntur plures graves AA. puta, Gl. in c. potuit. h. t. v. expellere. Abb. Gratian. Natta, Azor. &c. docentes pro rata ob dictos casus non posse minui canonem, uti fit in locatione, sciendum, saltem plerosque eorum supponere, canonem regulariter constitui tantum in mo-

dica pensione in recognitionem domini directi, ut legenti illos patebit. Tamen autem etiam in specie idem doceant Molin. d. 454. circa finem. Conan. *comment juris.* c. 12. num. 7. de casu & tempore, quo nullos fructus emphyteuta percepit; quia hostes rem emphyteuticam occuparunt; eò quòd & hic sit casus fortuitus, & ob id res non pereat; contrarium tamen sive nihil canonis loco solvere teneri emphyteutam censet verius Castrop. l. c. n. 7. citatis pro hoc Jafon. in l. 1. C. de jur. emphyt. n. 9. Valasc. *tit. eod. qu.* 27. n. 13. Claro l. c. qu. 8. n. 6. Gail. l. 1. obs. 13. Fachin. l. 1. *controv.* c. 90. ex ea speciali ratione, quòd emphyteuta in eo casu rem emphyteuticam non possideat. Arg. L. cum unus. §. ult. ff. de bon. ant. judic. possidend. obligatio autem solvendi canonem non nascatur tantum ex eo, quòd fundus existat, sed ex eo, quòd existat possessus ab emphyteuta, & respectu illius tantundem sit non possidere fundum, ac fundum integrè perierit. De cætero etiam ubi canon non est magnus & in compensationem fructuum, integrum nihilominus solvendum, si damnum & defectus fructuum ob dictos casus est modicus, docent communiter omnes; cum etiam in eo casu locator nihil teneatur remittere de pensione, sed conductor eam totam solvere teneatur; adeoque multò magis emphyteuta, utpote cujus obligatio solvendi & major & minus remissibilis.

4. Resp. quarto: Emphyteuta canonem à domino directo primitus constitutum, & dein ob bonum emphyteuticum notabiliter melioratum & augmentatum, vel ob valorem fructuum ex eo receptorum notabiliter excrecentem non tenetur solvere, adeoque ob eam cum dicto augmento non solutam non incurrit pœnam caducitatis emphyteusis. Sequitur id ex eo, quòd in tali casu dominus directus augere nequeat canonem, aut alias præstationes annexere, uti docent Clar. l. 4. sentent. §. emphyt. qu. 41. n. 2. Molin. d. 462. Reiffenst. h. t. n. 204. Muller. l. c. th. 56. lit. v. Arg. L. si merces. Ubi cum conductori immodicum lucrum sine mercedis seu pensionis annuæ augmento conceditur, multò magis id dicendum de emphyteuta, utpote cui majus jus in rem emphyteuticam, quam conductori in rem locatam competit. Uti etiam ex eo, quòd locator augere nequeat pensionem semel conductori constitutam propter rem locatam redditam meliorem, optime & à fortiore sequitur, id quoque non posse dominum directum respectu emphyteutæ.

5. Resp. quinto: Quòd attinet locum, in quo solvendus canon, si in conventionione est expressus locus, is servandus, & in eo solvenda pensio. Si in ea nihil est actum de loco, & emphyteuta & dominus sunt ejusdem fori, vel saltem res emphyteutica sita est in ea provincia, ubi vivit dominus, tenetur emphyteuta suis sumptibus ad domum domini deferre pensionem, aliàs tenetur dominus emphyteutam adire & pensionem exigere Muller. *loc. cit. thes.* 67. lit. v.

Quest. 374. An & qualiter ob non solum canonem aliasvè causas dominus possit privare emphyteutam emphyteusi?

1. Resp. ad primum: Si emphyteuta canonem tribus annis continuis in emphyteusi civili, vel duobus annis in emphyteusi ecclesiastica solvere negligat, emphyteusis cadit in commissum, seu fit caduca, & ipso jure amittitur, & ad dominum redit,



redit, ita ut dominium utile denuo consolidetur cum directo, & consequenter dominus emphyteutam actu expellere potest. *l. 2. C. de jur. emphyt. c. ult. §. emphyteuta quoque h. t.* ita cum communi. *Molin. d. 453. Pirh. h. t. num. 35.* ubi etiam addit rationem, cur ad incurrendam ex hoc capite caducitatem minus tempus sufficiat in emphyteusi ecclesiastica quam civili, nimirum quod id fiat ob favorem ecclesiæ & locorum piorum, ut tanto magis eorum rebus consulatur. Limitatur tamen hoc ipsum ita, ut in ordine ad hunc effectum omisso solutionis canonis debeat procedere ex culpa negligentia & malitia emphyteute, & non sufficiat procedere eam ex errore vel credulitate (intellige, iusta & probabili, & non ex improbabili & male justificata; cum nimia credulitas seu simplicitas in credendo dicatur potius culpa & stulticia juxta *l. 1. §. dolum. ff. de eo per quem factum.* Quin & affectata ignorantia ut *Tulch. v. credulitas. concl. 1071. n. 1. §. 2. C. de Luca. de emphyt. d. 46. n. 7.) V. g.* quod putaverit canonem solutum per suum ministrum fore administratorem, vel coheredem etiam suam portionem solvisse, & hinc non incurram caducitatem, quæ aliàs incurritur ob non solutam partem canonis à herede juxta mox dicenda, ita *C. de Luca. l. c. n. 6. §. 8.* citans pro hoc *Corbul. de privat. ob non solut. Can. ampliat. 8. n. 22. Mantic. de tac. §. amb. conv. l. 2. tit. 27. n. 26. Gratian. discep. 671. n. 28. Fulgin. de solut. can. q. 1. n. 81.* & plures Rotæ decisi. De cætero potest emphyteuta ab initio pacisci, ut dominus renunciet caducitati in casum non soluti canonis, non ut per Judicem non compellatur ad solvendum canonem, sed ne dominus eum propterea possit expellere. valetque hoc pactum tam in emphyteusi ecclesiastica quam civili. *Mull. l. c. th. 63. lit. a.* citans *Gallerat. de renunc. Tom. 3. renunc. 113. num. 1. §. 5.*

2. Extenditur præcedens responsio variè. Primò ut procedat, dum non privatus, sed una ecclesiæ ab alia habet emphyteusin, *Zoël. in ff. h. t. n. 76. Pirh. h. t. n. 36.* Secundò, etiam si dominus emphyteutam non interpellaverit pro solvendo canone, *c. fin. h. t. l. 2. C. de jur. emphyt. Abb. & Jo. And. in c. c. fin. Clar. l. c. q. 9. Azor. p. 3. l. 10. c. 9. q. 2. Pirh. h. t. n. 36. Lauterb. ad ff. tit. si ager vellet. §. 22.* Dum enim dies seu tempus à lege vel homine, nimirum ex conventionem partium statutum, opus non est, ut debitor moneatur, sed dies interpellat pro debito, ita ut mox ab elapso tempore debitor constituatur in mora & pœnam incurrat. *L. magnam. C. de contrah. stipul.* Tertiò, ut etiam ante sententiam Judicis, etiam declaratoriam, modò manifestum & non dubium sit canonem per biennium vel triennium non esse solutum, pœnam caducitatis incurrat. *Clar. l. c. Molin. d. 453. n. 31. Laym. l. c. c. 32. num. 8. Mynf. cent. 3. obs. 65.* & alii, quos citat & sequitur *Pirh. l. c.* modò tamen dominus directus declaret, quòd emphyteusin illam adeptam velit. AA. citati. Siquidem, ut *Clar. l. c.* cum communi ferè aliorum, caducitas hæc locum non habet nisi domino volente, & hanc suam voluntatem declarante; ita ut, si is nihil moveat, emphyteuta emphyteusi liberè & licite frui valeat. Quin &, si dominus hanc suam declarationem differat, & priùs post quadriennium eam faciat fructus interea percepti ad emphyteutam pleno jure pertineant. ita cum *Fachin. l. 1. controv. 94.* ubi etiam argumenta in oppositum solvit, *Reifenstuel. h. t. num. 193.* Arg. *l. 2. C. de jur. emphyt.* dum ibi dicitur, emphyteutam cadere jure

suo ob canonem non solutum, si dominus velit. Quæ verba important necessariam conditionem quæ antequam eveniat, actus non habet effectum. *L. cedere diem. ff. de V. S.* Unde etiam, antequam dominus declaraverit velle se emphyteutam incidere in commissum, optimè is poterit moram purgare; qui ante hanc declarationem pœna caducitatis ipso jure contracta non est. *Castrop. tract. 33. d. 10. p. 11. num. 7.* Post declarationem verò caducitatis à domino factam posse dominum absque sententia Judicis propria autoritate rem emphyteutam occupare, & emphyteutam renitentem vi expellere, tanquam probabile tenet *Pirh. h. t. num. 36.* citatis *Gloss. in cit. l. 2. v. repellere. Abb. in c. ult. h. t. num. 13. Mynfing. loc. cit. num. 4. Laym. l. 3. tract. 4. c. 23. num. 8.* quam sententiam etsi communem dicat *Castrop. loc. cit. num. 1.* citatis etiam pro ea *Molin. d. 453. Gutt. de juram. p. 2. c. 31. num. 2. Claro. loc. cit. quest. 11. Corbul. & aliis,* contrarium tamen se existimare esse verius ait *num. 2.* citatis pro eo *Fachin. l. 1. controv. c. 95. Rebell. de oblig. inst. p. 2. l. 13. quest. 12. Angel. v. emphyt. ad finem. Accurs. Gama & c. idem contrarium citatis *Carpz. p. 2. c. 38. def. 1. Bachov. & c. tenente Lauterbach. loc. cit.* ubi: tunc demum (nimirum facta illa declaratione domini) prævia tamen sententia Judicis declaratoria & mediante ejus autoritate expellitur emphyteutarius. Arg. *L. creditores. C. de pign.* Rationem pro hac sententia affert *Castrop. loc. cit.* Nimirum, quòd raro vel nunquam constare possit emphyteutam incidisse in commissum, eò quòd, licet constet canonem non solutum, non tamen constet non fuisse causam non solvendi; adeoque in eo dubio lex non concedat facultatem propria autoritate expellendi emphyteutam, neque etiam æquum sit eam concedere. Ad hæc licet hæc expulsio sit conditio contractus emphyteutici, sit tamen etiam pœna criminis commissi; pœnæ autem ad sui executionem requirentes officium hominis sustineri non debent, quousque sententia Judicis saltem declaratoria accedat, pro ut ipsum quoque probatur ex *cit. L. creditores.* Unde jam licet emphyteuta ipse jure ob non solutum canonem privatus sit subsecuta declaratione voluntatis domini, ut tamen hæc privatio executioni mandetur advenire debet sententia declaratoria Judicis; interim tamen emphyteuta justè possessionem habet & expelli nequit ab habente possessionem civilem. *Castrop. loc. cit. n. 3.* De cætero tutius esse ad evitanda scandala fieri hanc expulsionem autoritate Judicis fatentur omnes. Quartò extenditur responsio ita, ut amittatur emphyteusis etiam, dum emphyteuta negligit intra statutum tempus solvere pensionem integram, etsi partem solverit; quia per integram pensionem cogitur emphyteuta recognoscere dominium directum. *L. adem C. h. t. junctâ Gl. v. in solidum.* & solutio talis partium, ut dicitur *l. 3. ff. famil. hercise.* non minima incommoda habet. *Pirh. loc. cit.* Sextò si ex pluribus hæredibus, ad quos pervenit emphyteusis, etiam unus eorum suam partem non solverit, etiam cæteris suas partes solventibus; eò quòd defunctus in solidum erat obligatus totam pensionem solvere, quæ obligatio factò hæredum immutari nequit, sed in solidum ad singulos hæredes transit, ita ut sit aliquatenus indivisibilis, & ab omnibus, uno non solvente pœna incurratur. *L. eadem. §. Cajo. ff. de V. O.* ita *Pirh. loc. cit.* citatis *Sylv. v. emphyt. quest. 4. num. 10. Clar. cit. quest. 8. num.**



8. num. 13. Zoëf. h. t. §. *emphyteusis*. num. 78. Contrarium non improbabiler sentiente. Fachin. *controv.* 97. eo quod censetur heredes defuncti emphyteutæ non esse obligatos ex persona defuncti ut heredes, sed tanquam novos emphyteutas ex propria persona.

3. E contra limitatur responsio primò, ita ut emphyteusis non evadat caduca, antequam proprietarius declaret se velle incursum caducitatem ob non solum v. g. canonem iuxta dicta. Delben. *de immune*, eccl. p. 2. c. 17. du. 12. num. 11. testans de communi, & remittens ad Less. *de just.* l. 2. c. 24. du. 9. num. 46. Secundo, ut non cadat in commissum, si triennio non solvit pensionem annexam rei, quæ tantum triennio vel biennio fructificat. Alex. in *L. divortio*. §. 1. ff. *solut. matrim.* Jason. *ibidem*. & in l. 2. C. *de jur. emphyt.* Covar. 2. var. e. 16. num. 9. Azor. p. 2. l. 8. c. 2. quos citat & sequitur Delben. l. c. c. 18. du. 4. n. 3. & 4. confirmans id ipsum ex eo, quod res, ubi fructificat alternis vel ternis annis, merito singula biennia vel triennia æquivalent singulis annis. Tertio emphyteuta expelli nequeat ob non solum canonem dum dominus tantundem debet emphyteutæ, quantum efficit canon statutus; eò quod saltem in materia odiosa ad evadendam pœnam compensatio istiusmodi locum habeat. Arg. *L. si constat*. C. *de compens.* & ita tenent. Abb. in c. *bona fides de deposito*. num. 11. Molin. d. 453. num. 10. Sylv. v. *emphyteus*. *quest.* 2. num. 8. Azor. *loc. cit.* c. 6. *quest.* 4. Laym. *loc. cit.* quos citat & sequitur Pirh. num. 37. Addens, etiam odio pœnæ fieri talem compensationem, item Navar. in *man. c.* 17. num. 192. Reiffenstuel. h. t. num. 196. Quarto, dum ex iusto errore, quo v. g. inculpabiliter ignoravit esse rem emphyteuticam iuxta dicta paulo supra; eò quod, licet etiam tunc de rigore juris incurreret caducitatem; cum quisque scire debeat conditionem rei, quam possidet, ex æquitate tamen restituatur quasi in integrum, etiam major 25. annis; cum ubi culpa non est, pœna locum habere non debeat. ita Molin. Laym. Clar. Pirh. *LL. cit.* Quintò, dum emphyteuta reipia, & non tantum nudis verbis obtulit canonem loco & tempore debito, penesque solum dominum stetit eum ab illo receptum non esse. Gloss. *fin. in §. 2. C. de jur. emphyt.* Molin. l. c. n. 9. Clar. l. c. n. 10. Pirh. Laym. *LL. cit.* Sed neque necessarium est, ut volunt aliqui, ad evitandam caducitatem, canonem oblatum obsignatum juridice deponi. Clar. l. c. 9. 8. Pirh. l. c. Reiffenst. h. t. n. 199. cum id non præcipiatur *cit. l. 2.* sed concedatur, & tantum tanquam necessarium requiratur id ad hoc, ut emphyteuta deinceps liberetur ab obligatione solvendi canonem illum. Sextò, dum emphyteuta celeviter & mox ab elapso tempore moram purgavit, liberatur à pœna commissi in emphyteusi ecclesiastica. Molin. l. c. n. 5. Fachin. l. 6. *controv.* 98. Clar. l. c. n. 15. Castrop. *tr.* 33. d. 10. p. 11. n. 1. tempus autem concessum ad purgandam hanc moram aliqui cum Gl. putant esse decendium; eo quod hoc tempus in jure *L. promissor*. §. 1. ff. *de pecun. constit.* dicatur modicum. Alij, ut Clar. *loc. cit.* Abb. in c. *ult. h. t. n.* 12. Menoch. *de arb. cas.* 7. n. 13. Guttier. *conf.* 43. n. 10. Castr. l. c. Azor. &c. putant id relinquendum Judicis arbitrio; cum id ordinariè fiat in alijs debitis. In civili verò seu emphyteusi privati, quantum est de rigore juris, non conceditur facultas purgandi moram, ut docent Fachin. l. 1. *controv.* 198. Jason. in *cit. l. 2. C. de*

*jur. emphyt.* Clar. *loc. cit.* Covar. l. 3. var. c. 47. num. 4. Pirh. h. t. num. 37. Castrop. *loc. cit.* p. 11. num. 4. cum communi; eà assignatà causà disparitatis in hoc puncto inter emphyteusin ecclesiasticam & civilem; quod cum in hac plus temporis, nempe triennium, concedatur ad incurrendam caducitatem, quàm in ecclesiastica, merito illi potiùs quàm huic negetur facultas moram purgandi. Nihilominus tamen etiam in emphyteusi civili ex æquitate concedi hanc moram tenent. Clar. Pirh. Castrop. *LL. cit.* Sarmient. *selectar. interpret. c.* 5. Reiffenst. h. t. n. 202. & alij apud Jason. l. c. Arg. *L. si servum*. §. *sequitur*. ff. *de V. O.* ubi, quod dum quis est in mora solvendi, moram ex æquitate purgare possit, & æquitas præferenda sit rigori juris. Ratione etiam petita ex hoc, quod cum iuxta dicta ex variis causis ob non solum canonem per triennium non incurrat caducitas, merito audiendus sit emphyteuta, num forte ex tali aliqua causa non solverit canonem, & vel sic concedendam ei moram purgandi se. Nihilominus tamen Castrop. *loc. cit.* n. 5. ait se existimare verius in contractu emphyteutico post incursum caducitatem & subsecutam domini declarationem revocantis emphyteusin non esse admittendam purgationem moræ; eò quod posita hac declaratione domini significantis, quod velit ut emphyteuta cadat jure suo ob non solum canonem, lex ipsa hanc caducitatem exequatur. citat pro hoc Covar. l. 3. var. c. 17. num. 4. Guttier. *de juram.* p. 1. c. 31. num. 4. Fachin. l. 1. *controv.* c. 98. Molin. d. 453. Rebell. p. 2. l. 13. q. 10. n. 3. Septimò, ut etsi ob fortuitum casum nullorum aut modicorum fructuum emphyteuta non liberetur à solvendo canone, dum is est exiguus, liberetur tamen tunc à caducitate aliàs ob non solum canonem incurrenda, uti cum Claro, *loc. cit. quest.* 8. num. 6. & 7. Zoëf. in ff. h. t. num. 88. & 89. tenet Pirh. l. c.

4. Resp. secundo: Cause aliæ, ob quas emphyteuta cadit jure suo & privati potest emphyteuti, sunt ferè sequentes. Primò, si res emphyteutica, sive secularis sive ecclesiastica notabiliter per dolum aut culpam latam vel levem (non tamen levissimam) emphyteuta, puta, quia is culturam & reparaciones necessarias, ad quas tenebatur, omisit, in se ipsa seu quò ad substantiam & proprietatem sit reddita deterior, deterioratione duratura etiam post tempus emphyteutæ statutum. *Auth. quirem. C. de SS. Eccles.* Clar. l. c. q. 26. Azor. p. 3. l. 10. c. 9. q. 1. Pirh. h. t. n. 38. Lauterb. l. c. §. 21. (ubi etiam, citato pro hoc Carpz. p. 2. c. 38. def. 23. quod res emphyteutica tota non amittatur, si pars tantum illius dicto modo deteriorata, cuius tamen contrarium tenet Castrop.) Muller. *ad tit. ff. ager velig. th.* 72. lit. u. Requiritur autem, ut deterioratio sit notabilis (quod Judicis arbitrio relinquatur) ut si arbores frugiferas excideret, etiam quas ipse plantavit, quia factæ erant pars soli, ut Carpz. p. 2. c. 38. d. 24. Muller. l. c. non tamen, si ex agro fecit vineam &c. si per hoc fundus non est factus deterior. Item requiritur ut deterioratio vergat in perpetuum fundi emphyteutici deteriorationem, & fiat in ipsa proprietate, non autem in fructibus, utpote quorum dominium directum habet emphyteuta. Muller. l. c. Secundo, si res emphyteutica alienata & translata in alium per emphyteutam consensu domini non requisito (intellige, ubi is ad translationem necessario requirendus) *L. fin. C. h. t.* Lauterbach. *cit.* §. 21. citans Corbul. *tr. de jur. emphyt. c.* 14.

Quæst.