

## Fæstekontrakter i Italien.

Af Dr. jur. *G. de Kaufmann*, Firenze.

Allerførst maa det siges, at den italienske Ret staar under stærk Indflydelse af Romerretten og Feudalretten i Modsætning til dansk Ret, som er rent germansk. Italieneren har ligesom Franskmanden en stærk Trang og Lyst til at samle Penge paa Rente og faa en lille Ejendom. Klasseforskellene er meget store, der gives ganske fattige Mennesker og virkelig Rige. Middelstanden er først rigtigt opstaaet i Løbet af de sidste 30 Aar. Bondestanden lever meget jævner og beskednere end i andre Lande.

Der gives naturligvis i Italien en lille Del af Bondestanden, som besidder Ejendom for egen Regning. Men i det store og hele er saadanne Landejendomme meget smaa, gennemsnitlig vel 3 Hektarer. I det nordlige Italien findes store Godser, som dyrkes ved Hjælp af Arbejdere, og en Del af dem er ogsaa forpagtet, men ellers kan man sige, at vi har forskellige Arter af Forpagtningsoverenskomster og Ejendomsret, som jeg i det følgende skal søge at skildre.

Jeg følger under denne Fremstilling den borgerlige Ret og begynder derfor med den saakaldte »Enfiteusi-Overenskomst. Enfiteusi-Kontrakten er en Ætling af den romerske Ret og har ændret sig meget lidt gennem Aarhundrederne. »Enfiteusi« er en Kontrakt, med hvilken man for evige Tider overdrager et Stykke Land til Enfiteutaen, som dermed overtager den Forpligtelse at dyrke og forbedre Jorden og aarlig at yde Jorddrot (dominus) en Rente eller give ham saadanne Frugter eller Produkter af Jorden, som bliver vedtagne som Betaling.

Enfiteusi-Kontrakten bliver i Reglen sat skriftligt op, men Bestemmelserne maa naturligvis ikke være i Strid med Lovens Paragrafer. Skulde man ikke have truffet ganske særlige Overenskomster, saa følger man følgende Regler:

Samtlige Byrder som Skatter o. lign. bæres af Enfiteutaen. Ligeledes kan Enfiteutaen ikke forlange nogen Nedsættelse eller Formindskelse af sine Forpligtelser, heller ikke i Tilfælde af, at Jorden ikke er frugtbar, eller at Frugterne ved et eller andet uforudseeligt Tilfælde gaar til Grunde. Undtaget er naturligvis det Tilfælde, at den overdragne Jord gaar fuldstændig eller delvist til Grunde, saa at den tiloversblevne Del ikke længere kan bære Afgiften. I dette Til-

fælde har Enfiteutaen Ret til at opgive Kontrakten med Hensyn til vedkommende Jordlod.

Samtlige Jordens Produkter tilhører Enfiteutaen. Han har de samme Rettigheder som en Ejer, hvis man skulde finde Skatte eller Miner i Jorden, samtlige Rettigheder »under Jorden« tilhører ham, hvis ikke disse Rettigheder udtrykkeligt er undtagne i Overenskomsten. Enfiteutaen kan paa enhver Maade — ved Testamente eller ved Kontrakter mellem Levende — disponere over sine Rettigheder. Dog kan han ikke træffe nogen Under-Enfiteusi-Overenskomst. Hvert 29de Aar kan Enfiteutaen lade sig sine Rettigheder retslig anerkende. Omkostningerne ved denne retslige Anerkendelse bærer Ejeren. Til disse Bestemmelser, som tildels er taget fra den romerske Ret, kommer en Bestemmelse, som mere er tilpasset til vor Tid, nemlig en Bestemmelse, som giver Enfiteutaen Ret til at blive Ejer af Jorden: Enfiteutaen har Ret til at kapitalisere den Rente, han har at yde og derved opløse Kontrakten og blive Ejer af vedkommende Grundstykke. Men det staar ogsaa Enfiteutaen frit for at finde sig tilrette med Ejeren om Prisen og paa den Maade forvandle Enfiteusi-Retten til en Ejendomsret. Men skulde Enfiteusi-Retten være en midlertidig Koncession, og ikke gældende for evige Tider, saa er det Ejeren tilladt at forlange en højere Pris. Denne Pris maa dog ikke overstige den fastsatte Værdi med mere end en Fjerdedel. Jorddrotten paa sin Side kan ikke opsigte Enfiteusi-Kontrakten med kortere Varsel end 30 Aar, naar Kontrakten er udløbet, hvis ikke Enfiteutaen gør Brug af sin Ret til Frikøb eller Enfiteutaen to Aar igennem ikke betaler sine Renter, skønt han bliver opfordret dertil, eller han forvalter Jorden daarligt og ikke indfører den Forbedring, som han kontraktligt har garanteret. I dette Tilfælde har dog Enfiteutaens Kreditorer Ret til at intervenere og gøre Brug af Frikøbsretten. Eventuelt er det dem ogsaa tilladt at stille Kauttion for Renterne. I Tilfælde af, at Jorden ved Dom fratages Enfiteutaen, har han Ret til at lade sig betale for de Forbedringer, han har indført. Hvis Fratagelsen skyldes Enfiteutaen, saa har han Ret til at forlange Middelsummen af sine Udgifter og det, som Jorden er steget i Værdi. Men hvis Overenskomsten ganske simpelt udløber, saa har han fuld Ret til at forlange det, som Jorden er blevet mere værd ved hans Arbejde. Hvis der findes Hypoteker paa Ejendommen, saa har Kreditorerne Ret til at beslaglægge disse Summer i det Omfang, deres Fordringer har. Men gør Enfiteutaen Brug af sin Ret til at frikøbe Jorden, saa ophører ogsaa samtlige Hy-

poteker, som Ejeren har optaget. Hypotek-Kreditorerne har i saa Fald Ret til at beslaglægge den kapitaliserede Rente eller Købesummen i det Omfang, deres Fordringer har.

Gennem Retten til Frikøb forsvinder Enfiteusi mere og mere, og dog slutes der endnu mange af den Slags Overenskomster i det sydlige Italien, hvorved der opstaar et Antal Smaaabønder, som efter Aars Arbejde besidder deres egen Gaard. Kodificeringen af de nye Love beskytter Smaamanden, og denne ejendommelige Overenskomst er virkelig en Vej til Besiddelse, og derfor endnu stadig anbefalelsesværdig. Det er en Arbejdskontrakt, hvis Maal er Ejendomsret, og det kommer kun an paa Bondens Flid og Energi, om han skal blive Herre paa sin egen Muld.

Som Nr. 2 mellem den Art Kontrakter kommer den ligefremme Forpagtningskontrakt. To Bestemmelser maa her fremhæves i den italienske Lovgivning: 1) At Forpagtningskontrakten efter den kodificerede Ret ikke kan slutes paa mere end 30 Aar. Den italienske Ret bestemmer desuden i § 1561, at selv hvor en Kontrakt slutes paa mere end 30 Aar, har den kun Gyldighed i 30 Aar. I Almindelighed slutes disse Kontrakter for 9 Aar eller 30 Aar. Andre Tal forekommer, men meget sjældent. 2) At kun et Menneske med fuldstændig Dispositionsret, men ikke et Menneske med en blot og bar Forvaltningsret kan slutte en saadan Kontrakt, som gælder ud over 9 Aar (for Kontrakter under 9 Aar behøves ikke fuldstændig Dispositionsret). Særlig bør det fremhæves, at man ved Forpagtningskontrakter, nøjagtigt som ved Købekontrakter, kan forlange en Forstørrelse eller Formindskelse af Forpagtningssummen i bestemte Tilfælde. Desuden har Ejeren en Opsigelsesret i Tilfælde af, at Forpagteren benytter Forpagtningsretten til et andet Formaal end det i Kontrakten fastsatte eller ikke leverer tilstrækkeligt levende og dødt Inventar. Ogsaa her beskytter den italienske Lovgiver igen Forpagteren, idet han har Ret til at forlange en Formindskelse af eller Fritagelse for Forpagtningsafgiften, hvis der indtræder Uaar for Sæden eller lignende Uheld, som ikke kan forudses i Kontrakten (Hagl, Oversvømmelse, Jordskælv). Dog hedder det udtrykkeligt i Loven, at naar en Forpagtningskontrakt kun varer eet Aar, maa Forpagteren bevise, at hans Tab i saadanne Tilfælde har været større end Halvdelen af Forpagtningssummen. Forpagteren kan imidlertid i Kontrakten udtrykkelig give Afkald paa denne Bestemmelse, men denne Given-Afkald gælder kun for saadanne Tilfælde, som udtrykkelig er forudsete i Loven, saasom Lyn,

Hagl, Rimskaade, men gælder ikke for andre Tilfælde som Krig, Oversvømmelse o. lign., med mindre der yderligere foreligger en særlig Erklæring fra Forpagterens Side, hvori han udtrykkelig anerkender at være nøje bekendt med de overordentlige Farer som Krig, Oversvømmelse etc.

Forpagteren er selvfølgelig forpligtet til at efterlade alt i god Stand, Jord, Huse osv., saa at hans Efterfølgers Arbejde ikke hæmmes, og Loven bestemmer udtrykkelig, at Forpagteren skal efterlade Strøelse, Foder til Dyrene, Gødning, i det Omfang, som han i sin Tid har modtaget det af Ejeren ved sin Tiltrædelse af Forpagtningen. Skulde han slet ikke have modtaget noget af den Art ved sin Tiltrædelse, saa tilkommer der dog hans Efterfølger Retten til at overtage det forhaandenværende til de løbende Takster.

Det væsentlige ved Forpagtningsretten er, at Loven ogsaa her beskytter Forpagteren. De andre Bestemmelser ligner al moderne Ret. Udover disse Bestemmelser findes endnu tre bestemte Arbejdsoverenskomster i den italienske Ret, — maa-ske ikke særlig interessante, men i hvert Fald ejendommelige, nemlig Messadria, Masseria, Colonia, som egentlig er samme Bestemmelse, blot døbt med tre forskellige Betegnelser i de forskellige Dele af Landet.

Messadriaoverenskomsten (meta-yage Kontrakt) findes ogsaa i Sydfrankrig. Bonden kaldes der »le metelier«. De almindelige Bestemmelser i disse Kontrakter er temmelig enkle, da man har hentet de fleste af dem fra Forpagtningsretten, men ejendommeligt er det, at »Messatulo«-Forpagteren ikke betaler Penge som Forpagtningsafgift, men at Jordens Udbytte deles mellem Forpagteren og Ejeren. Desuden er det interessant, at i det Tilfælde Jorden gaar til Grunde, kan hverken Forpagter eller Ejer forlange nogen Skadeserstatning af den anden Part. Denne Halvforpagter kan ikke videre forpagte sin Lod og ikke substituere nogen anden i sin Kontrakt. Det er et lignende Forhold som mellem Herre og Tjener, blot at Tjenerens Gage er Halvdelen af Indkomsten. Halvforpagteren maa ikke sælge hverken Hø eller Straa eller Gødning. Han maa ikke modtage nogen andens Arbejde uden Herrens Tilladelse. Overenskomsten fornyes fra Aar til Aar, hvis ikke enten Herren eller Forpagteren opsiges den. Man kan ikke slutte denne Kontrakt for bestemte Tidsrum, men alligevel kan Herre og Forpagter opløse den, ogsaa udenfor Opsigelsesfristen, hvis Forpagteren ikke gør sin Pligt, eller Herren ikke sin. Det sidstnævnte Tilfælde indtræffer naturligvis næsten aldrig. Bonden maa levere alle Redskaber,

Kreaturer osv., som er nødvendige til Jordens Dyrkning. Skønt Loven ikke forudser det, betaler Herren i Reglen disse levende og døde Redskaber og lader siden Bonden amortisere denne Sum. Sæd, Korn osv. leverer Herre og Forpagter i lige store Dele. Bonden eller Forpagteren maa besørge Dyrkningen og Høsten for egen Regning og Risiko, og saa erstatte udgaaede Planter med nye. Forpagteren maa endvidere holde Veje, Redskaber, Kolonisation o. s. v. i Orden og skal bringe alt Udbytte af Jorden til sin Herres Hus for egen Regning.

En Bestemmelse, som er meget interessant, findes endnu: baade Herre og Forpagter er forpligtet til Bogføring. Samtlige Fordringer forældes, hvis de ikke affordres i Løbet af fire Maaneder. De to Parteres Bøger gælder som Vidner om, hvad der er foregaaet eller ikke, og disse Bøger kan ogsaa kommentere og supplere Kontrakten. Denne Kontrakt gælder for eet Aar, der begynder den 11. November. Saafremt der ikke siges op i Marts Maaned, forlænges Kontrakten stiltiende.

Skønt denne Kontrakts Bestemmelser ikke ser meget gunstige ud for Forpagteren, er den dog den hyppigst forekommende i hele Kongeriget og har hævdet sig fortræffeligt; med sit Samarbejde mellem Herre og Tjener, mellem Arbejdskapital og Arbejdskraft, virker den fortræffeligt, og det viser sig i Reglen, at den Slags Kontrakter ikke varer eet Aar, men Aarhundreder.

Bønderne lider iøvrigt under, at bortset fra den store Hypothekbank »Il credito fondiario«, er Hypotheksystemet dog desværre ikke saa udviklet som i andre Lande.

Over hele Italien findes en stor Mængde Agrarbanker, der giver sig af med »Lombardering« (Belaaning) af Jordens Udbytte, og altsaa giver korte Laan mod Sikkerhed i Høsten.

Bondeforpagterne har iøvrigt oprettet en Del kooperative Sammenslutninger (særlig i Norditalien), som ejer Agerbrugsmaskiner, der staar til Medlemmernes Disposition, saa at en Dampplow eller stor Tærskemaskine gaar paa Omgang mellem dem. Medlemmerne er Parthavere i Forhold til deres dyrkede Arealers Størrelse.

Ethvert lille Centrum i Italien har desuden sin »Comizio agrario«, hvilke ogsaa er en Slags Foreninger, der sørger for Fællesindkøb og Fællessalg.