









DISPUTATIO JURIDICA  
De 1928 K 944 72  
EMPHYTEUSI,

Quam

DEI Trin-Unius auspicio

Magnifico atque Amplissimo Jureconsultorum Or-  
dine in Celeberrima Academia VVitteber-  
gensi consentiente,

PRÆSIDE,

Viro Clarissimo atque Consultissimo

DN. CHRISTIANO Kremberg /  
J. U. D. Juridicæ Facultatis Assessore, ac Judici  
Electoralis Curie Advocato dignissimo &c Patrono  
ac Præceptore suo aviternum colendo.

Publicè examinandam ac ventilandam proponit

GEORGIUS Wildvogel / Jun. VVeissenfeldâ-  
Misnicus.

In Auditorio Jctorum.

Ad diem 3. Octobris horis à 7. matud.

---

WITTEBERGÆ  
Typis Hæredum SALOMONIS AUERBACH.  
ANNO MDCXXIX.

7529



DISPUTATIO JURIDICA

# EMPHYTEUSIS

Quaestio

De Emphyteusi

Magnifico et Optimo Viri Doctori et Professore Ordinario

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

DM CHRISTIANO WITTENBERGENSI

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

GEORGII WITTENBERGENSIS

Magistro Christiano Wilhelmo Wittenbergensi

In Auditorio Wittenbergensi

Ad diem 3. Octobris horis 7. matutinis

WITTENBERG

Typis Heriberti SALOMONIS HERBACII

ANNO MDCXXIX





In Nomine Sacrosanctæ & Individuæ  
Trinitatis

PRÆLOQUIUM.

**E**mphyteutici contractus materiã  
utilissimam, jucundissimam ac  
necessariam esse testatur Clarus  
lib. 4. sentent. §. Emphyteosis  
in proem. latè quippe patet & quotitè in pra-  
xi occurrit, Everhardus in top. in loc. ab.  
Emphyt. ad feud. Cum itaq; commenda-  
tione haud egeat, quod se ipsum satis ostendit  
l. 1. prin. ff. de in integ. restitut; vino vendi-  
bili hederam suspendere viderer, si hujus ma-  
teriæ utilitatem ulterioribus verborum enco-  
miis prosequeretur. Proindè missis prælegendis, in  
ipsam rei tractationem aggredi, & materiæ  
hujus pro ingenii tenuitate simplici stylo ac  
filo elaboratæ, ac brevissimis, quantum fieri  
potuit, thesibus comprehensæ a G. O. P. placido  
examini submittere animus est.



## THESIS I.

Priusquam realem hujus materiae tractationem agrediamur, hinc in vestibulo ejus Etymologiam (a) Homonymiam (b) & Synonymiam (c) consideremus necesse est.

### Ἐξήγησις.

(a) Emphyteusis est vocabulum origine Græcum : deducitur à præpositione ἐν, in, & verbo φυτεύω, quod significat planto, sero, per compositionem fit ἐμφυτεύω, implanto, in sero, per Metaphoram melioro ; ut ita Emphyteusis sit melioratio, ducto nomine à causâ finali hujus contractus ; quia agri seu fundi steriles vel deserti ab hostibus ob metum Emphyteutis eo fine conceduntur, ut eos meliorent, hoc est, ut inferendo, implantando meliores, fertiliores ac excultiores reddant. *Wesensbec. w. ad tit. si ager, vectig. n. 1. & ad §. adeo 3. Inst. de locat & cond. n. 2. Rittersh. ad d. §. 3. Coras. in rubr. C. de jure Emphyt. n. 7. Donell. 9. comm. 13. lit. B. Mynsing. ad d. §. 3. Inst. de locat. n. 1. Sichard. ad l. 1. C. h. 1. n. 4.* Agri verò qui in Emphyteusin conceduntur, dicuntur Emphyteutici seu Emphyteuticarii *rub. tit. si ager vectig. per. item vectigales l. agri civitatum. 1. ff. si ager vectig.* quod certum vectigal sive pensio quotannis de iis præstari soleat. *d. l. 1. ff. h. t. §. adeo 3. Inst. de locat.* Germanicè *Erbsinsgüter Schneidvveim, ad d. §. 3. in princ.*

(b) Sumitur vocabulum Emphyteusis dupliciter : 1. pro jure, quo Emphyteuta fundo à domino sub lege annuæ pensionis concessio, libere uti frui potest. *l. 1. ff. h. t. Donellus, 9. comm. 13. in princ.* 2. pro contractû, quo jus illud constituitur, *l. 1. C. de jure Emphyt.* quemadmodum etiam pignus interdum sumitur pro contractû *l. pignus. 1. ff. de pignor. act.* interdum pro re ipsa pignori data. *l. conventio. 1. §. 2. ff. de pignorib. Rittersh. ad d. §. 3. Donell. cit. loc. lit. A. Hunnius, variar. resolut. lib. 3. tract. 7. part. 2. quest. 13.* Regulariter tamen hoc vocabulum potius jus prædii significat, quam contractum ipsum Emphyteuticum, *Tilem. part. 1. disp. ad w. 15. §. 1.*

(c) Dici-



(c) Dicitur Emphyteusis jus perpetuarium *l. ad palatinorum. 1. C. de offic. com. sac. pal. jus perpetuum. l. privata 10. C. de excusat. mun. l. pradia 5. C. de locat. prad. civil. item perpetua conductio. l. viam. 10. C. de locat. & cond. eâ namq; videtur intelligi Emphyteusis Bachov. ad d. §. aded 3. Inst. de locat. hinc Emphyteutæ dicuntur perpetuarii. l. divi. 1. C. de locat. pradior. civil. item perpetuarii conductores l. loca 3. C. d. r.*

## II.

Præmissis generalioribus, methodi ratio postulat, ut ad ipsius rei definitionem accedamus. Definitur autem Emphyteusis contractus (a) Juris Civilis (b) nominatus (c) & bonæ fidei (d) quò, scripturâ interveniente (e) res immobilis (f) utenda-fruenda conceditur (g) sub lege meliorationis (h) & præstationis annuæ. (i)

(a) Quia ultrò citroq; obligationem producit. *l. Labeo. 19. ff. de verb. signif. vocatur justus validusq; contractus. d. §. 3. l. 1. C. b. r. qui legem suam ex conventionem sicut alius quivis contractus accipit. l. depositum. 5. §. 5. ff. deposit. l. contractus. 23. ff. de reg. jur. Bachov. ad d. §. aded 3. Treutl. vol. 1. disp. 29. th. 9. Schneidvv. hâc n. 1. Wesenb. w. d. t. n. 2.*

(b) Quia ante Zenonis constitutionem formam non habebat, sed modò emptioni & venditioni; modo locationi & conductioni annumerabatur *d. §. aded 3. quando autem formæ aliquid additur à jure Civili; tunc juris Civilis factum intelligitur. l. jus civile. 6. ff. de just. & jure. Forster. disp. 18. th. 9. Schneidvv. hâc num. 1. id quod Zeno Imperator suâ constitutione fecit. d. §. 3.*

(c) Quoniam habet proprium & speciale nomen à lege ei tributum, quod alteri contractui non competit, nimirum Emphyteusis. *d. §. 3. l. 1. ff. h. t. l. 1. 2. & 3. C. de jure Emphyt. Coras. ad l. 1. C. h. t. n. 9. Mynsing. ad d. §. 3. n. 6. Branch. cent. 1. miscel. controv. assert. 43. Arum. exercit. 14. th. 13. lit. B. Hoënon. disp. 16. controv. th. 20. lit. A. Treutl.*



disput. 29. volum. 1. thes. 9. Everhard. in top. loc. ab Emphyt. ad feud. Schneidvvein. §. fin. Inst. de oblig. num. 9. Clarus lib. 4. sent. §. Emphyteosis. quest. 2.

(d) Locatio enim & conductio sunt bonæ fidei. §. 28. Inst. de actionib. cujus genus quodammodo dici potest. Mixta autem simplicium naturam induunt. l. actio. 1. ff. de estimat. Vvesenb. ad d. §. 3. n. 8. Hænon. disp. 16. th. 20. lit. B. Arum. exer. 14. th. 13. lit. A. Treutl. disp. 29. th. 9. Forst. disp. 18. th. 10. Occurrunt præterea in hoc contractu multa, super quibus arbitrium judicis requiritur; quod secus est in stricti juris contractibus, in quibus tantum ea veniunt, quæ verbis expressè sunt nuncupata. arg. l. quicquid. 99. ff. de verb. oblig. Bachov. ad Treutl. disp. 29. th. 9. lit. C.

(e) Res enim datur in Emphyteusin, ut perpetuò, pro ratione conventionis, sit apud accipientem, quam de facili posset accipiens vel hæres ejus dicere esse suam, nisi introductum esset ut Scriptura interveniret. Rittersh. ad d. §. 3. Hinc videmus toties Scripturæ & instrumenti Emphyteutici mentionem fieri ab Imperatore. l. 1. & 2. C. h. t. l. chartularii. 25. §. 4. C. de S. S. Eccles. Novel. 7. c. 3. ibi & in his emphyteuticam conscriptionem. Novel. 120. c. 5. ibi, contractum fieri in Scriptis.

(f) Emphyteusis enim propriè constituitur in prædiis. arg. tit. si ager. vect. l. si finita 15. §. 27. ff. de damn. infect. non tantum sterilibus. Nov. 120. c. f. verum etiam fertilioribus & excultis. t. t. C. de jur. Emphyt. Mynsing. ad d. §. 3. n. 2. & 4. Rittersh. d. §. Coras. in rub. C. h. t. n. 4. Schneid. ad d. §. 3. n. 2.

(g) Vel in perpetuum d. §. 3. l. 1. §. 1. ff. h. t. vel ad tempus. l. f. ff. d. t. non modicum arg. l. 1. §. 3. ff. de superfic. cæteroquin ad locationem & conductionem accederet. Bachov. ad d. §. 3. Potius tamen pactio contrahentium spectanda est, quæ legem dat contractibus. l. depositum. 1. §. 6. ff. de pos. l. contractus. 23. D. de regul. juris.

(h) Hoc enim est officium Emphyteutæ & propter hunc finem agri conceduntur, ut cultiores ac fertiliores reddantur; unde etiam nomen suum accepit. Treutl. d. 29. th. 9. Rittersh. ad d. §. Vvesenb. hic. n. 2.

(i) In



(i) In re cognitionem domini. d. 5.3. *Trentl. d. disp. thes. 9. lit. H.* ne temporis diuturnitate oblivioni daretur. *Bach. ad Trent. d. disp. th. 9. lit. H.* Est autem pensionis constitutio de essentia hujus contractus, ac sine eâ esse non potest, sicuti nec emptio sine pretio est. *l. inter patrem. 2. ff. de contrah. empt.* Vocatur autem hæc pensio seu præstatio annua, *Canon. l. f. C. h. t. item vectigal. l. 1. l. 2. ff. h. t.*

### III.

Dividitur pro ratione personarum concedentium in Ecclesiasticam (a) & civiilem seu privatam. (b)

(a) Privata seu civilis est, quando laicus vel privatus aliquis concedit rem suam in Emphyteusin. *Schneidvv. d. § 3. n. 8.*

(b) Ecclesiastica est, quando res immobiles ab Oecono-  
mo & aliis administratoribus, cum causæ cognitione, an Ec-  
clesiæ expediat, Emphyteuticantur. *auth. si quas ruinas. C. de S. S. Ecclesi. Novel. 7. c. 3. Vvesenb. w. hic. Coras. ad rub. C. h. t. n. 8. Mynsing. ad d. §. 3. n. 17. Vult. jurisprud. Rom. l. 1. c. 36. in fin. Schneid. d. ioco.*

### IV.

Causa efficiens est vel remota vel propinqua.

### V.

Remota est Jus civile. (a)

(a) Quia formam suam habet à jure civili §. adeò 3. *Inst. de locat.* quod & Zeno Imperator aperte affirmat, dum constituit, ut propriam haberet conceptionem ac definitionem *l. 1. C. h. t.* Jam verò forma dat esse & originem rei. *E. Hunn. var. resol. lib. 3. tract. 7. part. 2. quest. 9. Borchold. de feud. c. 3. n. 3. Bocer. in d. l. contractus. 23. c. 4. n. 9. de reg. jur. Specul. in §. nunc aliqua. in princ. de Emphyt. Zas. in l. 3. eod. in fin. Trentl. disp. 29. volum. 1. th. 9. Sichard. ad l. 1. C. h. t. num. 46.*

### VI.

Propinqua est consensus contrahentium (a) Testa-  
mentum (b) & præscriptio. (c)

(a) Quo solo hic contractus ex dispositione legis perficitur. *l. 1. C. h. t. l. consensu. 2. ff. de obligat. & act. l. hujus. 1. §. 2. ff. de pact.*

Personæ



Personæ autem de quarum consensu hic agitur, debent hujus obligationis capaces esse, ut scil. concedenti seu domino rem suam alienandilibera potestas sit, §. nunc admonendi. 2. Inst. quib. alien. lic. & accipiens dives & ad canonem solvendum idoneus sit. l. f. C. h. v. facilitate item conveniendi aptus. arg. l. fidejussor. 2. ff. qui satud. cog. Coras. ad l. f. C. hic n. 12. ubi plures recenset, qui ab hoc contractu arcentur.

(b) Quando scil. testator alicui fundum legat eâ lege, ut jus Emphyteuticum apud ipsum maneat & in domini recognitionem vicissim certum canonem quotannis solvat, & ille sibi legatum placere dicit; nam aliàs inuitus obligari nec potest nec debet. l. qui in aliena. 6. ff. de acquir. hered. Cum enim testator id quod majus est, dominium scil. rei, alteri relinquere possit; quid obstat, quò minus etiam id, quod minus est, alteri tradere ipsi licitum sit. l. non debet. 21. ff. de reg. jur. cum unusquisque suæ rei moderator ac arbiter. l. in re. 21. C. Mand. etiam ab utendo. l. sed & 25. §. 11. ff. de hered. pet. & ibi Gothof. Treutl. disput. 29. thes. 11. Donell. 9. comm. 13. lit. F. Ex hac ipsâ ratione dominus alteri dominium, alteri Ususfructum & alia jura relinquere potest. l. usufructu. 2. ff. de usufr. l. via. 5. ff. de servit.

(c) Quando scil. quis per triginta aut quadraginta annos fundum ut Emphyteuta possedit, annuamq; pensionem persolvit; ex eo enim præsumitur Emphyteusis concessa, licet de titulo locationis ab initio non constet. l. jubemus. f. C. de fundis patrim. Treutl. disp. 29. th. 11. lit. B. Bronchorst. cent. 1. assert. 81. Siehard. ad l. 1. C. h. t. n. 34.

## VII.

Materia in qua sive res quibus imponi potest Emphyteusis, sunt res soli sive immobiles.

(a)

(a) Veluti agri, fundi. l. 1. ff. b. r. l. lex vectigali. 31. ff. de pignorib. quia agri sunt subjectum adæquatum, quibus imponitur Emphyteusis, & lex meliorationis, quæ est de essentia hujus contractus propriè in illis locum habet. Bach. ad Treutl. disp. 27. th. 9. lit. E.



lit. E. Donell. 9. Comm. 13. lit. E. non solum steriles & inculti; sed etiam fertiles & exculci Rittersh. ad d. §. 3. Inst. de locat. In mobilibus verò quæ usû non meliorantur, sed aut pereunt utendo, aut deteriores redduntur, Emphyteusis commodè constitui nequit. arg. §. 2. Inst. de usufr. l. Si natus. ff. de usufr. ear. rer. quæ usu consum. Vvesenb. hic n. 2. Bachov. ad Treutl. d. disp. th. 9. lit. E. uti nec in ædibus, quia non sunt subjectum habile hujus contractûs. Bach. & Donell. cit. loc.

### IIX.

Forma est vel essentialis vel accidentalis.

### IX.

Forma essentialis consistit tum in pactione contrahentium (a) tum in translatione domini utilis seu (ut vocant) semi-pleni. (b)

(a) Quemadmodum enim omnes contractus legem suam ex conventionione accipiunt. l. 1. §. 6. ff. de pos. l. 23. ff. de reg. jur. ita etiam hic contractus potest suis pactionibus fulciri, tum circa durationem; tum circa caducitatem, intra quantum scilicet tempus, non soluto canone jure suo Emphyteuta cadere debeat. l. 2. C. h. t. tum deniq; circa præstationem periculi, quid obtineat si nihil de eo cautum fuerit. l. 1. ff. h. t. §. ad eod. 3. Inst. de loc. Bach. ad eund. Ideoq; omnia, quæ inter contrahentes super omnibus vel etiam fortuitis casibus, pactionibus habitis, placuerunt, firma illibataq; perpetuâ stabilitate, modis omnibus debent custodiri. l. 1. C. h. t. Cum nihil tam congruum sit fidei humanæ, quam ea, quæ inter contrahentes acta sunt, servare, l. hujus. 1. ff. de pact. Coras. ad l. 1. C. h. t. num. 13. in fine. Hinc pro contrahentium conventionione conceditur non tantum in perpetuum. l. 1. §. 1. ff. h. t. sed etiam ad tempus l. f. ff. eod. modò non modicum arg. l. prætor. ait 1. §. 3. ff. de superf. item cum clausula, ut elapso tempore renovetur; item modò conceditur Emphyteutæ & ejus hæredibus; modò nullâ factâ hæredum mentione; interdum ad tertiam vel quartam generationem Mynsing. ad d. §. 3. n. 16. Illa verò

B

quæ



quæ contra substantialia hujus contractus pacta sunt, non valent: veluti si conventum esset, ne Emphyteuta canonem solveret; sine hoc enim nunquam constituitur. Imò si statim ab initio de canone solvendo non esset pactum, diuturnitate temporis tandem in alium contractum degeneraret. At pactum hoc, ne Emphyteuta propter canonem non solutum expeliatur, optimè valet, per- l. 1. §. 6. ff. de pos. l. si quis. 29. C. de pact. l. 23. ff. de reg. jur. Coras. ad l. 2. C. h. r. n. 4.

(b) Specifica forma in eo consistit, ut dominium utile, seu ( ut vocant ) semi-plenum in accipientem transferatur. Wesenb. hic n. 2. Jus tamen illud ante traditionem non transfertur in Emphyteutam l. traditionibus. 20. C. de pact. §. 3. vers. traduntur Inst. d. t. Ideoq; si ante traditionem fundus alteri vendatur, nihil ei, qui prius conduxit, juris in re, sed tantum actionem habet in personam, ad id, quo suâ interfuit, rem venditam non fuisse. Donell. 9. comm. 13. lit. H. Hinc vulgatum proverbium: *Kauff geht vor Miete.*

## X.

Forma accidentalis est Scriptura. (a)

(a) Scriptura enim requiritur ad fidem, & probationem. l. census 10. ff. de probationib. quæ aliunde non facile suppetit, cum in longum tempus fieri soleat Donell. libr. 13. comm. 6. 22. lit. B. Emphyteusis suâ naturâ perpetua est, hominum verò memoria labilis. l. peregrè. 44. ff. de acquir. poss. Schneidvv. d. §. n. 7. Wesenb. w. hic. Treutl. d. disp. 29. th. 9. Hunn. var. resol. lib. 3. tract. 7. part. 2. quest. 11. Sibarid. ad l. 1. C. h. r. n. 33. & 35. Mynsing. ad d. §. 3. Inst. de loc. num. 26. Hic potius tamen consuetudinem loci, in quo celebratur hic contractus, attendendam esse, mōnent Clar. lib. 4. sent. §. Emphyt. quest. 4. Coras. ad l. 1. C. hic. n. 12. Optima enim legum interpret est consuetudo l. si de interpretatione 37. ff. de legib.

## XI.

Finis est vel respectu domini seu concedentis (a) vel respectu Emphyteutæ seu accipientis. (b)

(a) Finis respectu domini est melioratio. Ob id namq; dat rem suam in Emphyteusin, ut culturâ & curâ melior reddatur.



tur, l. 1. ff. h. t. ac annuatim certam pensionem recipiat. l. 2. C. h. t. VVe-  
senb. w. hic n. 2. Rittersb. ad d. §. 3. Schneid. eod. n. 1.

(b) Ut canone annuatim in recognitionem dominii  
soluta, fundo uti-frui liceat. d. §. 3. Hinc quicquid Insularum  
emersione, alluvione, thesauri inventionem vel alio quovismodo  
fundo Emphyteutico obveniri potest, ad ipsum pertinet, om-  
nesq; fructus tam sponte natos quam factos, sive per se, sive per  
alium, lucratur, per l. 10. ff. de reg. jur. Clar. d. §. Emphyt. quest. 41. Quia  
hæc commoda etiam ad Usufructuarium pertinent, cujus ta-  
men causa multò debilior est quam Emphyteutæ. Coras. ad l. 1. C.  
h. t. n. 16. & seqq. Quando verò translatum est dominium à domi-  
no in Emphyteutam, tenetur fundum culturâ & curâ non dete-  
rius sed cultius reddere l. 1. ff. h. t.

## XII.

Effectus sunt vel quoad dominum (a) vel quoad Em-  
phyteutam (b) vel quoad utrumq; (c)

(a) 1. Dominus rem tradere tenetur: traditionibus e-  
nim non nudis pactis dominia rerum transferuntur. l. traditio-  
nib. 20. C. de pact. Nam & Usufructus pactitionibus firmiter con-  
stitui potest, tradendus tamen simul est. Traditus autem intel-  
ligitur, si Emphyteutam induxerit in fundum. l. omnium. 3. ff. de  
Usufr. 2. Sine causa prædium Emphyteutæ auferre nequit, imo  
nec donare nec vendere nec alio modo alienare sine ejus con-  
sensu, etiam si alius meliorem conditionem offerat. d. §. adeò 3. l.  
1. ff. h. t. Donell. 9. comm. 13. lit. K.

(b) 1. Canonem irrequisitus ipse afferre tenetur, nec  
denuntiationem expectare debet. l. f. C. h. t. Coras. ad eand. n. 23. & 24.  
Nisi fuerit impeditus adversâ valetudine vel aliis infelicitatib.  
quæ excusationem merent. l. non exigimus. 2. §. 3. ff. si quis cautionibus.  
Eò namq; casû potest per alium facere. c. quod quis facit. 72. de reg.  
jur. in 6. vel dominus non extierit vel ejus hæredes. arg. l. pecuniæ  
9. §. ff. de usur. & fruct. Nihil n. tunc Emphyteutæ potest imputari,  
qui solvere etiam si maximè vellet, non potuit. arg. l. cum quidam  
17. §. 3. ff. d. t. Coras. ad l. 2. C. h. t. n. 12. Canon v. iste non in sola pecunia;  
verum etiam in aliis rebus, videl. frumento, vino, oleo, gallinis  
& id genus aliis, consistere potest. per l. pecuniæ 178. & l. 222. ff. de V. S.  
Coras. ad l. 2. C. h. t. n. 29.



II. Τῶν δημοσίων ἀποχὰς hoc est, Publicarum pensionum  
exfolutarum, videlicet vectigalium, tributorum, collectionum  
ad refectionem viarum & cætera, quæ quotannis ab Emphyteu-  
ta sunt præstanda, testimonia sive apochas afferre debet. *l. 2. C. h. t.*  
Hæc enim onera cum ad prædia pertineant, per consequens à  
possessoribus erunt præstanda *l. imperatores. 7. ff. de public. & vectig.*  
*l. omnes f. C. sine cens. fund. & c. Donell. 9. comm. 14. lit. N.* Quando  
autem has pensiones solvit, necesse est, ut nomine domini apo-  
cham publicam accipiat, *Donel. d. loc. lit. O.* Apocha autem da-  
tur debitori à creditore, quâ creditor fatetur se debitum acce-  
pisse. *l. Stichus 67. §. 2. ff. de condiçt. indeb.* E. diverso antapocha  
datur creditori à debitore, quâ debitor fatetur se debere aut a-  
liquid à se persolutum esse. *l. plures. 19. C. de fide instrum. Coras. ad l.*  
*2. C. h. t. n. 6.*

III. Si quid specialiter conventum est inter contrahentes  
de alienatione Emphyteuseos, illud modis omnibus servandū  
est. *l. 3. C. h. t.* Si verò nulla pactio interposita est, minimè Em-  
phyteuta sine consensu domini jus suum vendere, sed secundū  
modum in *d. l. 3. C. eod.* procedere debet. 1. Reperto empreore  
pretium certum offerente, domino, cui jus *περιλήσεως* com-  
petit, illud testato denunciaret atq; prædicat, quantum pretium  
ab alio accipi possit, & si dominus hoc dare maluerit, & tantam  
præstare quantitatem, quantam Emphyteuta ab alio accipere po-  
test, ipsum dominum omni modo aliis præferat. Si verò nihil  
respondit, vel se ea de re deliberaturum ait, tunc debet decla-  
rationem voluntatis domini expectare per duos menses; his e-  
lapsis, si dominus vel negaverit se emprurum, vel tacuerit, li-  
centia Emphyteutis datur, jus suum vel *ἐμποιήματα* cui libue-  
rit, etiam invitissimo domino, vendere. *l. f. C. h. t. Rittersh. ad d.*  
*§. 3. Bachov. ad Treutl. d. disp. th. 13. lit. E. Donell. 9. comm. 14. lit. C.*  
*Coras. ad l. 3. C. h. t. num. 11. 2.* Novum Emphyteutam in posses-  
sionem inducat Dominus. Sine inductione enim, quæ loco  
traditionis est, *l. 3. ff. de Vusu. l. 20. C. de pactis* nihil transfertur; id-  
que propterea, ne vi fundum invasisse videatur. *Coras. ad l. f. C.*  
*h. t. n. 15.* Si autem dominus vel negaverit vel non concesserit,  
expectandi iterum sunt duo menses, quibus elapsis, si dominus  
cum.



eum suscipere voluerit, permittitur Emphyteuticus vel Emphyteumata sua vendere vel alio modo alienare etiam non consentientibus dominis. *l. f. C. d. t. Coras. cit. loc. Donel. 9. Comm. 14. lit. D. Everb. in top. ab Emphyt. ad feud.* 3. Novus Emphyteuta pro admissione seu investitura domino honorarium, vulgo Laudemium, Graecis *εὐδαιμονία* dictum, offerat, quod est quinquagesima pars pretii sive aestimationis istius loci. *l. f. C. cod. Mysing. ad §. 3. Instit. de locat. n. 9.* quod tamen pro varietate & consuetudine locorum variari potest; itaque potius consuetudo istius loci exquirenda est. *l. 37 ff. de ll. Coras. ad l. f. C. b. t. n. 22.* idque honorarium propterea constituit Imperator, ne domini avaritia tenti, magnam pecuniarum molem pro admissione, ab Emphyteutis extorquerent, quod olim maxime in usu fuisse, *ex d. l. f. C. b. t.* satis patet. *Donell. 9. comm. 14. lit. E.* 4. Alienatio fiat in personas non prohibitas, sed divites & ad canonem solvendum idoneas. *l. f. C. b. t. Coras. ad eand. n. 12.*

Quod de venditione diximus, de ceteris quoque speciebus alienationis intelligendum est. Atque sic incio domino jus suum neque permutare, cum vicina sit permutatio emptioni, *l. Aristo. fin. ff. de rer. permut. l. is qui. 15. ff. quib. ex caus. in possess.* imò olim ipsa emptio & venditio fuerit, *§. 2. Inst. de empt. & vend.* nec donare vel alio modo transferre potest. Verba *e. in l. ult. C. b. t.* 1. sunt generalia & omnem alienationem continent. 2. Emphyteuta habet rem suam à domino *d. §. 3.* proinde acquirit, ut domini consensum requirat. *Coras. ad l. f. C. b. t. n. 1.* 3. Quia domini interest, primò, ut sciat, quis novus sit Emphyteuta; secundò, ut priusquam ei possessionem concedat, de Laudemio & annuo canone sibi prospicere possit. *Hænon. disp. 4. ad reg. jur. l. 21.* 4. Quoties agitur de alterius præjudicio, toties consensus ejus requiratur necesse est. Agitur autem de præjudicio domini, quando jus Emphyteuticum, ipso ignorante, alienatur; siquidem ipsius interest, non quemvis habere Emphyteutam: sed eum, qui in re Emphyteutica colenda, diligens sit, quiq; canonem quotannis solvere possit & velit. *Hunn. lib. 3. variar. resol. tract. 7. part. 2. quest. 12. Fachin. lib. 3. controv. c. 97. & lib. 6.*



lib. 6. cap. 98. lib. 10. cap. 68. Pactum autem, quo Emphyteutæ conceditur, jus suum sine consensu domini vendere, optimè valet. per l. 1. §. 6. ff. de pos. Coras. ad l. f. C. b. t. n. 4. Nam aliàs pactum nihil operaretur.

(c) Perfecto contractu neutri contrahentium pœnitere licet. Clarus. §. Emphyt. quest. 2. Treutl. disp. 29. th. 9. Tandem oritur ex hoc contractu actio, qualisnam verò illa sit, inter Dd. non satis expeditum est. Nonnulli actionem præscriptis verbis ex hoc contractu oriri existimant, arg. l. 3. §. 4. ff. de præscript. verb. Alii conditionem ex lege volunt. Treutl. d. d. th. 13. lit. G. Coras. ad l. 1. C. b. t. n. 10. Donel. 9. comm. 14. lit. O. moti l. unic. ff. de condit. ex l. Everb. in top. ab Emphyt. ad feud. Clar. §. Emphyt. quest. 47. Wesenb. w. b. t. Quia verò hic contractus nominatus est & proprium ac speciale habet nomen ab aliis distinctum; etiam propriam ac specialem habebit actionem ad differentiam aliarum, quæ ad formam actionis hypothecariæ seu pignoratitiæ, haud male dici potest, actio Emphyteuticaria, item actio vectigalis, l. si finita. 15. §. 26. ff. de damn. infect. Hunn. lib. 3. var. resol. tract. 7. part. 2. quest. 13. Mynsing. ad d. §. 3. n. 7.

### XIII.

Adjuncta sunt vel quoad dominum (a) vel quoad Emphyteutam. (b)

(a) Aut enim specialiter est conventum, ad quem pertinere debeat damnum rei, & standum est pacto: aut non est, & sic totus rei interitus ad ipsum pertinet. d. §. 3. Inst. de loc. l. 1. C. b. t. aut quando res possidetur ab hostibus sine spe recuperandi. l. cum unus. 12. §. f. ff. de reb. author. jud. vel ager perpetua inundatione devastatur. d. l. 12. l. possideri 3. §. 17. ff. de acquir. possess. Schneid. d. §. n. 9. Rittersh. ibid. Treutl. d. disp. th. 11. lit. A. Sichard. ad l. 1. C. b. t. n. 20.

(b) Particulare verò damnum (si nihil conventum est) ad Emphyteutam spectat d. §. 3. l. 1. C. b. t. Fachin. lib. 1. contr. cap. 89. Inundatio fundi, non perpetua, l. qui universas 30. §. 3. ff. de acquir. poss. Bronch. cent. 1. c. 207. assert. 84. Incurtio hostium. Clar. §. Emphyt.



*phyt. quest. 7. Hænon. disp. 16. tb. 21. Sterilitas agrorum. Clar. d. loc. quest. 8. Trentl. d. disp. tb. 11. lit. A. Sterilitas enim differt à totali rei interitu. Bronch. cent. 1. assert. 55. Hænon. disp. 16. tb. 21. & tempore sterilitatis non ipsum prædium perit, sed tantum fructus, qui pars fundi appellantur. l. fructus 44. ff. de rei vend. nec eo tempore possidere desinit, licet modicos percipiat fructus. Clarus. d. §. quest. 7. §. 41. Quod in tantum verum est, ut, etiamsi ultra dimidium res pereat, tamen à præstatione canonis non liberetur, nec de pensione aliquid remittatur, l. etiam partis 43. ff. de Usufr. Qui enim sentit commodum, sentiat vicissim incommodum, l. secundum 10. ff. de R. J. Hinc vulgati duo versiculi:*

*Si perit res tota, non dolet Emphyteota*

*Sed si pro parte, nullâ se liberat arte.*

Sicut nec vice versâ domino pensio augetur, quando per alluvionem aut alio quocunque modo incrementum rei Emphyteuticæ accessit, *Everh. in loc. ab Emphyt. ad feud. Coras. l. 1. C. b. t. n. 16. Clar. §. Emphyteusis quest. 8. Sichard. ad l. 1. C. b. t. n. 23. Ex hac ipsa ratione thesaurus in fundo Emphyteutico inventus totus acquiritur Emphyteutæ, nec quicquam ad dominum pertinet. Schneid. ad §. thesaurus. 39. Inst. de rer. divis. Coras ad l. 1. C. b. t. n. 16. §. seqq. Forst. disp. 6. tb. 30.*

#### XIV.

Emphyteusi cognata sunt: Emptio (a) locatio (b) libellaria (c) Precaria (d) census (e) feudum (f) superficies (g) Ususfructus (h).

(a) Quia æquè consistit in immobilibus *l. in venditionib. 9 ff. de contrab. emptione. & certum pretium intervenit, ut in Emphyteusi. l. inter. 2. §. 1. ff. eod.*

(b) Præstatur quoque certa annua pensio. *l. ex conducto: 15. §. 4. ff. locat. item in immobilibus consistit ut Emphyteusis. l. si quis. §. 2. ff. eod.*

(c) In hoc convenit cum Emphyteusi, quod utrinq; dominium utile seu semi-plenum in accipientem transferatur. Imò tanta est similitudo inter hunc contractum & Emphyteusis  
ut ho-



et hodie plerumque confundantur ac pro synonymis accipiantur, *Mynsing. ad d. §. 3. n. 11. Coras. in rub. C. b. t. n. 14. Everh. in top. in loc. ab Emphyt. ad feud. ubi eam vocat Emphyteusin subalternam. Clar. §. Emphyt. quest. 1.*

(d) Hoc habet commune cum Emphyteusi, quod res immobilis sub annua pensione concedatur. *Coras. in rub. C. b. t. num. 17.*

(e) In hoc affinis est Emphyteusi, quod concedenti vel ejus heredibus certa quotannis pensio præstetur, *Coras. d. l. n. 15. Mynsing. ad d. §. n. 10.*

(f) Quia utrinque dominium plenum penes dominos manet, utili seu semi-pleno in accipientes translato. *§. 1. lib. 2. F. t. 8. Coras. hic n. 13. Mynsing. d. loc. n. 9. Everh. in top. à feud. ad Emphyt. n. 2, 3, 4. & seqq.*

(g) Præstatur quoque certa annua pensio ut in Emphyteusi, *l. 74. ff. de rei vendic.*

(h) Tam usufructuarius quam Emphyteuta naturaliter possident. *l. naturaliter. ff. de acquir. poss.* Plures convenientias quære apud Dd. passim. *ad d. §. 3. Inst. de loc.*

## XV.

Diversa ab Emphyteusi itidem sunt: Locatio (a) venditio (b) Precaria (c) Census (d) Feudum (e) Superficies (f) Ususfructus (g) Libellaria (h).

(a) In Emphyteusi dominus transfert dominium utile seu semi-plenum in accipientem, retento sibi pleno. *Wesemb. ad d. §. 3. n. 8. Rittersb. eod. in fin. Donell. 9. comm. 14.* Dominium verò rei locatæ non transit in conductorem. *l. non solet. 39. ff. Locat.* sed duntaxat usus, & sic rei detentionem habet, non possessionem neque naturalem neque civilem, *l. non solum. 33. §. 1. in fin. ff. de usurp. & usucap. l. qui ex 1. C. comm. de usucap.* In Emphyteusi propter sterilitatem non remittitur pensio. *l. 1. C. b. t.* In conductione verò remittitur vel minuitur pensio. *l. ex conducto 15. §. 4. ff. Locat.* Onera publicarum functionum impensasq; & quæ perpetuam fundi utilitatem respiciunt conductor subire non tenetur. *l. dominus 55. §. 1. ff. loc.* Exceptis iis quos suo usu exigente fecit



fecit videlicet in arando, serendo, &c. arg. l. fructus 7. §. 26. ff. solut. matrim. Quæ tamen omnes etiam majores ad Emphyteutam pertinent. l. 2. C. b. t. Coras. ad l. 1. C. b. t. n. 4.

(b) In Emphyteutam non transfertur plenum jus, ut pro lubito rem vendere possit. l. f. C. b. t. In venditione verò omne jus in Emptorem transit. l. ex empto. 11. §. 2. ff. de act. emp. Emphyteusis ab Emphyteuta canonem non solvente, potest auferri. l. 2. C. b. t. Res verò vendita etiam, nondum soluto pretio ab emptore avocari non potest. l. incivile 12. C. de rei vind. Schneidvv. ad d. §. 3. n. 4. & s.

(c) Precaria, vulgò Herrrengnad/ semper fit cum pacto renovationis de quinquennio in quinquennium, c. 1. de precar. Coras. in rub. C. b. t. n. 17. idq; propterea, ne temporis diuturnitate contractus memoria pereat. c. longinquitate 64. caus. 12. quest. 2. Emphyteusis non item. Everb. in top. loc. ab feud. ad Emphyt. n. 56. Precaria interdum gratuita est; Emphyteusis canonem requirit, d. §. 3. l. 1. ff. b. t. l. 2. C. eod. Mynsing. ad d. §. n. 14.

(d) Emphyteuta canonem per triennium in privata, per biennium verò in Ecclesiastica, nō solvens ejicitur. l. 2. C. d. t. Censuarius, etsi per plures annos censum non solverit, jure suo non cadit. Coras. in rub. C. b. t. n. 15. in fin. Everb. in top. in loc. ab Emphyt. ad cens. n. 5. Mynsing. cit. loc. n. 10.

(e) Emphyteusis conceditur sub lege meliorationis. l. 1. ff. b. t. feudum verò sub lege fidelitatis. c. 1. qualiter jur. deb. 2. F. 5. Emphyteuta quotannis certum solvit canonem. l. 2. C. b. t. Vasallus verò requisitus servitia militaria præstat. c. n. §. similiter. 2. F. 40. c. 1. §. 4. 2. F. 26. Mynsing. cit. loc. n. 9. Everb. in top. ab Emphyt. ad feud. n. 1. 2. 3. & seqq.

(f) Emphyteuta cum superficie solum & meliorationes agnoscit. auth. si quas C. de S. S. Eccles. Superficiarius verò tantum jus habet in superficie. l. 1. ff. de superf. Coras. in rub. C. b. t. n. 16. Mynsing. ad d. §. n. 13.

(h) Ultimò Ususfructus differt ab Emphyteusi, quia hæc est perpetua. l. 1. §. 1. ff. b. t. & transit ad hæredes. d. §. 3. Ususfructus verò non transit ad hæredes, sed usufructuarii morte extinguitur. §. 3. Instit. de Usufr. Rittersb. ad §. 3. Inst. de locat. Sichard. ad l. 1. C. b. t. n. 30.

C

Cum



## XVI.

Cum autem nihil tam naturale sit, quam eo genere quidve dissolvere quo colligatum est (a); ita etiam Emphyteusis rectè constituta variis rursus ex causis finitur.

(a) *l. nihil tam naturale. 35. l. omnia qua 100. l. ferè quibuscund; 153. ff. de reg. jur.*

## XVII.

Finitur autem vel ex re ipsa (a) vel ex personis contractantibus, & quidem vel ex parte concedentis (b) vel accipientis (c) vel denique ex lege conventionis. (d)

(a) Veluti si tota res pereat. *d. §. 3. l. 1. C. b. t.* Re autem profus perempta, perempta quoque censetur pensio, quia hæc datur propter rem, *l. Domum. 57. ff. de contrab. empt. Schneidw. ad d. §. 3. n. 9. Rittersb. eod. Haenon. disp. 16. th. 21. Coras. ad l. 1. C. b. t. n. 13. Donel. 9. comm. 14. lit. M. Myrsing. ad §. 3. Instit. de locat. n. 28. Bronch. cent. 1. assert. 84.*

(b) Quando scilicet alicui fundus sub conditione est legatus, & hæres, qui pendente conditione istius fundi dominus est. *l. U. post. 12. §. 2. ff. famil. herisc.* alteri in Emphyteusin fundum istum concessit, existente conditione cum domini seu hæredis, cum accipientis seu Emphyteuta jus expirat. Resoluto enim jure concedentis resolvitur jus accipientis, *l. 31. ff. de pignorib. in fine & Gothofr. ad eand. lit. F. Donell. 9. comm. 14. in princ.*

(c) Et sic finitur vel ex ejus culpa, vel sine ejus culpa. Ex ejus culpa. *l. si res fuerit deteriorata dolo vel magna ejus culpa ac supina negligentia: quo casu dominus ad rei restitutionem agere potest, & hoc expressis verbis constitutum est in Emphyteusi Ecclesiastica. Auth. qui rem. C. de SS. Eccles. Nov. 7. c. 3. §. scire autem 2. Novel. 120. cap. 8.* Quod ad Emphyteusin quoque privatam transferre quid prohibet? *arg. l. ade 3. C. de locato & cond. Cum n. ob hanc causam conductor expelli possit. d. l. ade 3. quidam & emphyteuta? præsertim cum ipsi hac lege fundus concedatur ut meliorem eum reddat, & his intermissis in legem contractus*



tractus peccet; quæ tamen omnibus modis servanda est l. 1. C. h. t. Donell. 9. comm. 14. lit. D. in fine. Schneid. ad d. §. n. 12. Mynsing. ad eund. n. 20. Rittersh. hic Everhard. in topic. in loc. ab Emphyt. ad feud.

II. Si apochas & canonem non præstiterit. l. 2. C. h. t. in Emphyteusi quidem Ecclesiastica per biennium Auth. qui rem. C. de S. S. Eccles. Novell. 7. c. 3. §. 2. Novel. 120. c. 8. in civili verò seu privata per triennium. d. l. 2. C. h. t. Coras ad eand. n. 8. Schneid. ad d. §. 3. n. 10. Myns. ad eund. n. 19. Rittersh. ibid. Everh. in top. ab Emphyt. ad feud. Wesenb. w. h. t. n. 2. Clar. §. Emphyteusis quest. 7. & 43. Donell. 9. comm. 14. lit. E. Treutl. disp. 29. th. 12. Bronch. cent. 1. miscell. assert. 42. Gædd. ad l. 12. §. 1. ff. de verb. signif. Et hoc procedit, etiamsi à domino de solvendo canone non fuerit interpellatus. d. l. 2. C. h. t. Quid si dominum in tandundem sibi habeat obstructum? tunc potest opponere compensationem, atq; ita, cum habeat legitimam exceptionem, non potest dici in mora fuisse. l. nulla 88. ff. de R. I. c. non est in mora 60. de R. Jur. in 6. l. lecta 40. in fine. ff. de reb. credit. Schneid. ad §. 30. Inst. de actionib. n. 12. Quando verò dominus canonem accipere malitiosè recusat, ut ita post cessationem triennii causam habeat eum expellendi; Emphyteuta pecuniam obsignatam secundum legem deponere debet, atq; ita ejectionis periculum evitare potest. l. 2. C. h. t. l. obsignatione 9. C. de solut. Coras ad d. l. 2. C. h. t. n. 29. Rittersh. d. §. 3. Quid si unus ex hæredibus non solvat, an tunc tota res domino committitur? Negativa æquitati magis consentanea est per l. fraudati 8. §. 1. ff. de public. & vectig. Cum enim hæreditatis onera pro rata inter hæredes dividantur l. neq; æquam 1. C. si cert. pet. iniquum esset propter unius cohæredis negligentiam reliquos omnes jure suo privari; alterius enim dolus vel negligentia alteri nocere non debet l. Electio 26. §. 6. ff. de noxal. action. l. f. ff. ad SC. Syll. l. rom 65. ff. de evictionib. Alias cohæres callidè cum domino posset colludere & reliquos malitiosè fallere. Coras ad l. 2. C. h. t. n. 11. Fash. l. 1. controv. c. 97. & lib. 10. cap. 63. n. 88.

III. Si Jus suum invito domino alienaverit vel alium Emptorem in seipso domino prætulit. l. f. C. h. t. Cum enim rem suam habeat à domino, æquum est ut domini consensum requirat. Coras. ad d. l. f. C. h. t. n. 2. Schneid. ad d. §. 3. n. 11. Rittersh. ibid. Mynsing. eod. n. 21. Everh. in Top. ab Emphyt. ad feud. Donell. 9. comm. 14. lit. D. Wesenb. w. h. t.



*h. t. n. 2.* Tum demum propter jam enumeratas causas jure suo  
cadit Emphyteuta, quando dominus declarat velle locum esse  
caducitati *l. f. C. h. t.* quia quilibet potest juri pro se introducto  
renunciare. *l. si quis 29. C. de pact.* Everhard. in *top. ab Emphyt. ad feud.*  
Prædictis verò modis quando jus Emphyteuticum cecidit in  
commisum, Emphyteutam propriâ autoritate dominus ex  
pellere non potest, sed decretum & sententiam judicis super hoc  
requirere debet. Per *l. non est, 176. ff. de R. I. t. tit. C. ne quis in sua causa*  
*et c. l. editores 3. C. de pignor. l. dotis 9. C. solut. mari.* Ne via conten-  
tionibus & armis aperiatur. Clarus *S. Emphyteusis quest. 11.* Everb. in  
*loc. ab Emphyt. ad feud. Coras. ad l. 2. C. h. t. Bronch. cent. 1. assert. 28. Fa-*  
*chin. lib. 1. contr. cap. 95.*

Sine culpâ Emphyteutæ finitur Emphyteusis. I. Præscri-  
ptione, si scil. domino possessionis causam mutet. Quando ni-  
mirum dominus vult recognosci dominium & in ejus recogni-  
tionem canonem solvi, & Emphyteuta ei jus directum inficia-  
tus est, atq; exindè per triginta annos pro suo possedit, tunc n.  
videtur præscriptum, quasi ex tacito domini & possidentis con-  
sensu. *l. male 2. l. omnes 4. C. de præscript. 30. vel 40. ann. Vves. w. hic n. 2.*  
*Bach. ad Treut. disp. 29. th. 11. lit. D.* Causa verò possessionis non mu-  
tata nunquam præscribit. Nam etsi canonem per plurimos an-  
nos non præstiterit, tamen manet jus plenum penes dominum,  
& videtur Dominus tacitè Emphyteutæ canonem remisisse. II.  
Extincta generatione Emphyteutæ. *Vvesenb. Parat h. t. n. 2.*

(d) Si Emphyteusis sit concessa ad tertiam vel quartam  
generationem vel ad certum tempus, puta triginta, quadraginta  
vel centum annos, finito illo tempore finitur Emphyteusis, &  
quasi dominium consolidatur cum pleno. *l. f. ff. h. t. nec finito*  
*tempore vel Emphyteutæ generatione extinctâ, jus illud pro-*  
*ximo agnato concedere tenetur dominus arg. l. dudum. 14. C. de*  
*contrah. empt.* Quilibet enim est moderator & arbiter re-  
rum suarum *l. in re 21. C. mand.* Atque hæc pro in-  
stituti ratione dicta sufficiant.

DEO TRIN-UNI LAUS, HONOR  
ET GLORIA.



WITTENBERG, Diss., ERG. B. D.,  
1. 1612/1667

ULB Halle

3

005 377 20X



nicht verbewerten

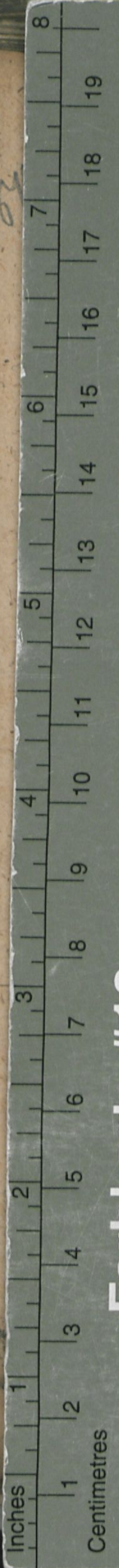
W 177

Wilb. Felger  
Buchbinderei  
Bismarckstr. 8









B.I.G.

Farbkarte #13



IO JURIDICA

De 1928 K 944

12

Y TEUSI,

uam

Unius auspicio

issimo Jureconsultorum Or-

Academia VVitteber-

nsistente,

ESIDE,

atque Consultissimo

IANO Kremberg /

ltatis Assessore, ac Judicii

cato dignissimo &c Patrono

aviternum colendo.

ac ventilandam proponit

gel / Jun. VVeissenfeldâ-

isnicus.

io Jctorum.

bris horis à 7. matud.

BERGÆ

OMONIS AUERBACH.

M DC XXIX.

029

030