



571
28
379
De 1928 K 944 12
DISPUTATIO JURIDICA

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 *Wildoogel* / Jun. *VVeiffenfeldâ-*
Miſnicus.

In Auditorio Jctorum.

Ad diem 3. Octobris horis à 7. matud.

WITTEBERGÆ
Typis Hæredum SALOMONIS AUERBACH.
ANNO MDC XXIX.

7529

DISPUTATIO JURIDICA

EMPHYTEUSIS

Quaestio

Magnifico aique Reuerendo P. consueuerunt Or-
dine in Facultate Theologicae Koenigsbergensis
P. Consueuerunt

P. Consueuerunt aique Consueuerunt

DR. CHRISTIANO BRUNNEN
P. Consueuerunt aique Consueuerunt
P. Consueuerunt aique Consueuerunt

Publice examinatum et approbatum per
GEORGII P. Consueuerunt aique Consueuerunt

In Auditorio P. Consueuerunt

Ad diem 2. Octobris horae 7. matutinae

WITTEBERG
Typographum SALOMON ABERTACH
ANNO MDCXXIX



In Nomine Sacrosanctæ & Individuæ
Trinitatis

PRÆLOQUIUM.

Emphyteutici 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 prosequerer. Proinde missis ^{na egeat} in
psam rei tractationem aggredi, & materiæ
hujus pro ingenii tenuitate simplici stylo ac
silo elaboratæ, ac brevissimis, quantum fieri
potuit, thesibus comprehensa ^{Agone IV} placido
examine submittere animus est.

T H E S I S I.

Priusquam realem hujus materiae tractationem ag-
grediamur, hic in vestibulo ejus Etymologi-
am (a) Homonymiam (b) & Synonymiam.
(c) consideremus necesse est.

Ἐμψύχτισ.

(a) Emphyteusis est vocabulum origine Græcum : de-
ducitur à præpositione ἐν, in, & verbo ἔμψυχω, quòd signifi-
cat planto, sero, per compositionem fit ἐμψυχω, implanto,
in sero, per Metaphoram melioro ; ut ita Emphyteusis sit meli-
oratio, ducto nomine à causâ finali hujus contractus ; quia
agri seu fundi steriles vel deserti ab hostibus ob metum Emphyteu-
tis eo sine conceduntur, ut eos meliorent, hoc est, ut inferendo,
implantando nichores, fertiliores ac excultiores reddant. *Wes-
senbec. τ. ad rit. 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.
g. comm. 13. lit. B. Mynsing. ad d. §. 3. Inst. de locat. n. 1. Siehard. ad l. 1. C.
h. 1. n. 4.* Agri verò qui in Emphyteusin conceduntur, dicun-
tur 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 *Erbsingüter Schneidvrem, ad d.
§. 3. in princ.*

(b) Sumitur vocabulum Emphyteusis dupliciter : 1. pro
jure, quo Emphyteuta fundo à domino sub lege annuæ pensio-
nis concessio, libere uti frui potest. *l. 1. ff. h. t. Donellus, 9. comm. 13.
in prin. 2. pro contractù, quo jus illud constituitur, l. 1. C. de jure
Emphyt. quemadmodum etiam pignus interdum sumitur pro
contractù 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. Humnius, variar. resolut. lib. 3. tract. 7. part. 2. quest. 13.* Regula-
riter tamen hoc vocabulum potius jus prædii significat, quam
contractum ipsum Emphyteuticum, *Titem. part. 1. diss. ad τ. 15. θ. 1.*

(c) Dici-

(c) Dicitur Emphyteusis jus perpetuarium l. ad palatinum. r. C. de offic. com. sac. pal. jus perpetuum. l. private 10. C. de excusat. mun. l. predia 5. C. de locat. pred. civil. item perpetua conductio. l. viam. 10. C. de locat. & cond. ea namq; videtur intelligi Emphyteusis Bachov. ad d. §. adeo 3. Inst. de locat. hinc Emphyteute dicuntur perpetuarii. l. divi. r. C. de locat. predior. civil. item perpetuarii conductores l. loca 3. C. d. r.

II.

Premiſſis 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. ſigniſ. 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. de poſt. l. contractus. 23. ff. de reg. jur. Bachov. ad d. §. adeo 3. Treutl. vol. 1. diſp. 29. th. 9. Schneidvv. hinc n. r. Weſenb. r. d. t. n. 2.

(b) Quia ante Zenonis conſtitutionem formam non habebat, ſed modo emptioni & venditioni; modo locationi & conductioni annumerabatur d. §. adeo 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. hinc num. 1. id quod Zeno Imperator ſua 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. r. l. 1. 2. & 3. C. de jure Emphyte. Corneſ. ad l. 1. C. h. r. n. 9. Myſing. ad d. §. 3. n. 6. Bronch. cent. 1. miſcel. controv. aſſert. 43. Arum. exercit. 14. th. 13. lit. B. Hænon. diſp. 16. controv. th. 20. lit. A. Treutl. diſp.

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

(d) Locatio enim & conductio sunt bonæ fidei. §. 28.
Inst. de actionib. cujus genus quodammodo dici potest. Mixta au-
tem 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 con-
tractu multa, super quibus arbitrium judicis requiritur; quod
secus est in stricti jûris contractibus, in quibus tantum ea ve-
niunt, 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 Emphyteusim, ut perpetuò, pro
ratione conventionis, sit apud accipientem, quam de facili
posset accipiens vel hæres ejus dicere esse suam, nisi introductū
esset ut Scriptura interveniret. Rittersb. 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 fertilibus & excultis. t. t. C.
de jur. Emphyt. Mynsing. ad d. §. 3. n. 2. & 4. Rittersb. 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. r. non modicum arg. l. n. §. 3. ff. de superfl. cæteroquin ad loca-
tionem & conductionem accederet. Bachov. ad d. §. 3. Pótius
tamen pactio contrahentium spectanda est, quæ legem dat con-
tractibus. l. depositum. 1. §. 6. ff. de pos. l. contractus. 23. D. de regul. juris.

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

(i) In

(i) In recognitionem dominii. d. 5.3. *Trent. d. disp. thes. 9. lit. H. ne temporis diuturnitate oblivioni daretur. Bach. ad Trent. d. disp. thes. lit. H.* Est autem pensionis constructio de essentia hujus contractus, ac sine eâ esse non potest, sicuti nec emptio sine pretio est. *l. inter patrem. 2. ff. de contrab. empr.* 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 Oeconomo & aliis administratoribus, cum causæ cognitione, an Ecclesiæ expediat, Emphyteuticantur. *auth. si quas ruinas. C. de S. S. Ecclesi. Novel. 7. c. 3. Wesenb. c. hic. Coras. ad rub. C. h. t. n. 8. Mynsing. ad d. §. 3. n. 17. Vult. jurispr. Rom. l. 1. c. 36. in syn. Schneid. d. loco.*

IV.

Causa efficiens est vel remota vel propinqua.

V.

Remota est Jus civile. (a)

(a) Quia formam suam habet à jure civili §. ad eod. 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. 2. c. 4. n. 9. de reg. jur. Specul. in §. nunc aliqua. in princ. de Emphyt. Zaf. in l. 3. eod. in fin. Trent. d. disp. 29. volum. 1. th. 9. Siehard. ad l. 1. C. h. t. num. 40.*

VI.

Propinqua est consensus contrahentium (a) Testamentum (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 scilicet concedenti seu domino rem, suam alienandilibera potestas sit, *S. nunc admonendi. 2. Inst. quib. alien. lic.* & accipiens dives & ad canonem soluendum idoneus sit. *l. f. C. h. t. facilitate item conveniendi aptus. arg. l. fidejussor. 2. ff. qui satud. cog. Covas. ad l. f. C. hic n. 12. ubi plures recenset, qui ab hoc contractu arcentur.*

(b) Quando scilicet testator alicui fundum legat eâ lege, ut jus Emphyteuticum apud ipsum maneat & in domini recognitionem vicissim certum canonem quotannis soluat, & 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 scilicet 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. S. 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 Usum fructum & alia jura relinquere potest. *l. usufructu. 2. ff. de usufr. l. via. 5. ff. de servit.*

(c) Quando scilicet quis per triginta aut quadraginta annos fundum ut Emphyteuta possedit, annuamque pensionem persolvit; ex eo enim præsumitur Emphyteusis concessa, licet de titulo locationis ab initio non constet. *l. jubemus. f. C. de fundis patrim. Treutl. diss. 29. th. 11. lit. B. Bronchorst. cent. 1. assert. 81. Siehard. ad l. r. 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. h. t. l. lex vectigali. 31. ff. de pignori. b.* quia agri sunt subiectum adæquatum, quibus imponitur Emphyteusis, & lex meliorationis, quæ est de essentia hujus contractus propriè in illis locum habet. *Bach. ad Treutl. diss. 29. th. 9. lit. E.*

lit. E. Donell. 9. Comm. 13. lit. E. non solum steriles & inculti; sed etiam fertiles & excultri 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 usuf. l. Si natus. r. ff. de usuf. ear. rer. quæ usu consum. Vvefenb. hic n. 2. Bachov. ad Treutl. d. disp. tb. 9. lit. E. uti nec in ædibus, quia non sunt subiectum 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 utilitatis 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. r. 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. pretor. air. r. §. 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 Mysing. 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 expellatur, 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. t. 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. x. hic. Treutl. d. disp. 29. tb. 9. Hunn. var. resol. lib. 3. tract. 7. part. 2. quest. 11. Sicbard. ad l. 1. C. b. t. 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 interpres est consuetudo l. si de interpretatione 37. ff. de legib.

XI.

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

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

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

(b) Ut canone annuatim in recognitionem domini soluto, fundo uti-frui liceat. d. §. 3. Hinc quicquid Insularum emersione, alluvione, thesauri inventionem vel alio quovismodo fundo Emphyteutico obveniri potest, ad ipsum pertinet, omnesque fructus tam sponte natos quam factos, sive per se, sive per alium, lucratur, per l. 10. ff. de reg. iur. Clar. d. §. Emphyt. quest. 41. Quia hæc commoda etiam ad Usufructuarium pertinent, cujus tamen causa multo debilior est quam Emphyteutæ. Coras. ad l. 1. C. h. t. n. 16. & seqq. Quando verò translatum est dominium à domino in Emphyteutam, tenetur fundum culturâ & curâ non deterris sed cultius reddere l. 1. ff. h. t.

XII.

Effectus sunt vel quoad dominum (a) vel quoad Emphyteutam, (b) vel quoad utrumque. (c)

(a) 1. Dominus rem tradere tenetur: traditionibus enim non nudis pactis dominia rerum transferuntur. l. traditionibus. 20. C. de pact. Nam & Ususfructus pactionibus firmiter constitui potest, tradendus tamen simul est. Traditus autem intelligitur, si Emphyteutam induxerit in fundum. l. omnium. 3. ff. de Vusu. 2. Sine causa prædium Emphyteutæ auferre nequit, imo nec donare nec vendere nec alio modo alienare sine ejus consensu, etiam si alius meliorem conditionem offerat. d. §. adeo 3. l. 1. ff. h. t. Donell. 9. comm. 13. lit. K.

(b) 1. Canonem irrequisitus ipse afferre tenetur, nec denunciationem expectare debet. l. f. C. h. t. Coras. ad eand. n. 23. & 24. Nisi fuerit impeditus adversâ valetudine vel aliis infelicitatibus, quæ excusationem merent. l. non exigimus. 2. §. 3. ff. si quis cautionibus. Eo namque casu potest per alium facere. c. quod quis fecit. 72. de reg. iur. in 6. vel dominus non exstiterit vel ejus hæredes. arg. l. pecunia 9. §. ff. de usur. & fruct. Nihil n. tunc Emphyteutæ potest imputari qui solvere etiam si maxime vellet, non potuit. arg. l. cum quidam 17. §. 3. ff. d. t. Coras. ad l. 2. C. b. t. n. 12. Canon vult non in sola pecunia; verum etiam in aliis rebus, videl. frumento, vino, oleo, gallinis & id genus aliis, consistere potest. per l. pecunie 178. & l. 22. ff. de V. S. Coras. ad l. 2. C. b. t. n. 29.

II. Τῶν δημοσίων ἀποχῶς hoc est, Publicarum pensionum exsolutarum, videlicet vectigalium, tributorum, collectionum ad refectionem viarum & cetera, quæ quotannis ab Emphyteuta 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 publico. & vectig. l. omnes f. C. sine cens. fund. & c. Donell. 9. comm. 14. lit. N. Quando autem has pensiones soluit, necesse est, ut nomine domini apocham publicam accipiat, Donel. d. loc. lit. O. Apocha autem datur debitori à creditore, quæ creditor fatetur se debitum accepisse. l. Stichus. 67. §. 2. ff. de condiç. indeb. E. diverso antapocha datur creditori à debitore, quæ debitor fatetur se debere aut aliquid à se perfolutum 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, minime Emphyteuta sine consensu domini jus suum vendere, sed secundū modum in d. l. 3. C. eod. procedere debet. 1. Reperto emprore pretium certum offerente, domino, cui jus ἐμπυθευσεως competit, illud testato denunciatur atq; prædicatur, quantum pretium ab alio accipi possit, & si dominus hoc dare maluerit, & tantam præstare quantitatē, quantam Emphyteuta ab alio accipere potest, ipsum dominum omni modo aliis præferat. Si verò nihil respondit, vel se ea de re deliberaturum ait, tunc debet declarationem voluntatis domini expectare per duos menses, his elapsis, si dominus vel negaverit se emprorem, vel tacuerit, licentia Emphyteutis datur, jus suum vel ἐμπυθευσεως cui libuerit, etiam invitissimo domino, vendere. l. f. C. h. t. Rittersb. ad d. §. 3. Bachov. ad Treutl. d. disp. 1b. 13. lit. E. Donell. 9. comm. 14. lit. C. Coras. ad l. 3. C. h. t. num. 11. 2. Novam Emphyteutam in possessionem inducat Dominus. Sine inductione enim, quæ loco traditionis est, l. 3. ff. de Vjsufr. l. 20. C. de pactu nihil transfertur; idque 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 contententibus dominis. *l. f. C. d. r. Coras. cit. loc. Donel. g. Comm. 14. lit. D. Everb. in top. ab Emphyt. ad feud. 3.* Novus Emphyteuta pro admissione seu investitura domino honorarium, vulgo Laudemium, Græcis *εὐδένων* dictum, offerat, quod est quinquagesima pars pretii sive estimationis istius loci, *l. f. C. eod. 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. *Donel. g. 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 cæteris quoque speciebus alienationis intelligendum est. Arque sic infacio 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 enim *l. ult. C. b. t.* 1. sunt generalia & omnem alienationem continent. 2. Emphyteuta habet rem suam à domino *d. §. 3.* proinde æquum erit, ut domini consensum requirat, *Coras. ad l. f. C. b. t. n. 1.* 3. Quia domini interest, primo, ut sciat, quis novus sit Emphyteuta; secundo, ut priusquam ei possessionem concedat, de Laudemio & annuo canone sibi prospicere possit. *Hanon. 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. *Hann. lib. 3. variar. resol. tract. 7. part. 2. quest. 12. Fachin. lib. 3. contrrov. c. 97. &*

lib. 6. cap. 98. lib. 10. cap. 68. Pactum autem, quo Emphyteuta conceditur, jus suum sine consensu domini vendere, optime valet. *per l. 1. §. 6. ff. de pos. Coras. ad l. f. C. h. 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. h. 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. h. t.* Quia verò hic contractus nominatus est & propriam ac specialem 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. crimi. 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 torus rei interitus ad ipsum pertinet. *d. §. 3. Inst. de loc. l. i. C. h. 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. Scharf. ad l. i. C. h. t. n. 20.*

(b) Particulare verò damnum (si nihil conventum est) ad Emphyteutam spectat *d. §. 3. l. 1. C. h. t. Fachin. lib. 1. contr. cap. 89.* Inundatio fundi, non perpetua, *l. qui universas 30. §. 3. ff. de acquir. poss. Bronch. cent. 1. c. 10. assert. §. 4.* Incursum hostium. *Clar. §. Emphyt.*

phyt. quest. 7. Henon. disp. 16. tb. 21. Sterilitas agrorum. Clar. d. loc. quest. 8. Treutl. d. disp. 16. n. lit. A. sterilitas enim differt à totali rei interitu. Bronch. cont. 1. assert. 55. Hen. 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. s. 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 parisi 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. Corus. l. 1. C. b. t. n. 16. Clar. s. Emphyteusis quest. 8. Sicard. ad l. 1. C. b. t. n. 23. Ex hac ipsâ ratione thesaurus in fundo Emphyteutico inventus totus acquiritur Emphyteutæ, nec quicquam ad dominum pertinet. Schneid. ad §. thesaurus. 39. Inst. de rer. divis. Corus 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-

verho die 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 praestetur, *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) Praestatur 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 quare 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) Usufructus (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 vero rei locatae non transit in conductorem. *l. non solet. 37. 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 r. C. comm. de usucap.* In Emphyteusi propter sterilitatem non remittitur pensio. *l. i. C. b. t.* In conductioe vero remittitur vel minuitur pensio. *l. ex conducto 15. §. 4. ff. Locat.* Onera publicarum functionum impensasq; & quae 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. §. 16. 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. ii. §. 2. ff. de act. emp. Emphyteus 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. B. 5.

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

(d) Emphyteuta canonem per triennium in privata, per biennium verò in Ecclesiastica, nõ 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) Emphyteus conceditur sub lege meliorationis. l. 1. ff. h. 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. Et seqq.

(f) Emphyteuta cum superficie solum & meliorationes agnoscit. aub. 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) Ultimo Ususfructus differt ab Emphyteusi, quia hæc est perpetua l. 1. §. 1. ff. h. t. & transit ad hæredes d. §. 3. Ususfructus verò non transit ad hæredes, sed usufructuarii morte exinguitur §. 3. Inst. de Usufr. Rittersb. ad §. 3. Inst. de locat. Sischard. ad l. 1. C. b. t. n. 30.

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. serè quibuscumq; 153. ff. de reg. jur.*

XVII.

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

(a) Vel ut si tota res pereat. *dis. 3. l. 1. C. b. r.* Re autem propterea perempta, perempta quoque censetur pensio, quia hæc datur propter rem, *l. Domum. 57. ff. de contrub. empt. Schneidw. ad d. §. 3. n. 9. Rittersb. eod. Henon. dis. 16. tit. 21. Coras. ad l. 1. C. b. r. n. 13. Donel. 9. comm. 14. lit. M. Mynsing. ad §. 3. Instit. de locat. n. 28. Bronch. cent. 1. assert. 84.*

(b) Quando scilicet alieni fundus sub conditione est legatus, & hæres, qui pendente conditione istius fundi dominus est. *l. C. post. 12. §. 2. ff. famil. herede. alteri in Emphyteusin fundum istum concessit, existente conditione cum domini seu hæredis cum accipientis seu Emphyteute jus expirat. Resoluto enim jure concedentis resolvitur jus accipientis; l. 31. ff. de pignori. in fine & Gotbofr. 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. I. 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. *Aurb. qui rem. C. de SS. Eccles. Nov. 7. c. 3. s. 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. l. 3. quidam & emphyteuta præsertim cum ipsi hæc 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. Rittersb. hic Eyerhard. 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 seû privata per triennium. d. l. 2. C. h. t. Coras ad eand. n. 3. Schneid. ad d. §. 3. n. 10. Myns. ad eund. n. 19. Rittersb. ibid. Eyerh. in top. ab Emphyt. ad feud. Vvesenb. 10. h. t. n. 2. Clar. S. Emphyteusis quæst. 7. & 43. Donell. 9. comm. 14. lit. E. Treutl. disp. 29. ab. 12. Bronch. cent. 1. miscell. assert. 42. Gædd. ad l. 12. §. 1. ff. de verb. signif. Et hoc procedit, etiam si 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. l. 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 ob signatam secundum legem deponere debet, atq; ita ejectionis periculum evitare potest. l. 2. C. h. t. l. ob signatione 9. C. de solut. Coras ad d. l. 2. C. h. t. n. 29. Rittersb. 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. per. iniquum esset propter unius cohæredis negligentiam reliquos omnes jure suo privatis alterius enim dolus vel negligentia alteri nocere non debet l. Electio 26. §. 6. ff. de noxal. action. l. f. ff. ad SC. Syll. l. rem. 65. ff. de evictionib. Alias cohæres callidè cum domino possit colludere & reliquos malitiosè fallere. Coras ad l. 2. C. h. t. n. 11. Fusch. l. 1. contr. v. 97. & lib. 10. cap. 63. n. 88.

III. Si Jus suum invito domino alienaverit vel alium Emptorem in seibò domino prætulit. l. f. C. h. t. Cum enim rem suã 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. Rittersb. ibid. Mynsing. eod. n. 21. Eyerh. in Top. ab Emphyt. ad feud. Douell. 9. comm. 14. lit. D. Vvesenb.

h. t. n. 2. Tum demum propter jam enumeratas causas jure suo
ca dit 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
commissum, 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*
& c. l. cedentes 3. C. de pignor. l. dotu 9. C. solut. mari. Ne via conten
tionibus & armis aperiatur. *Clarus s. Emphyteusis quest. ii. 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. 97.

Sine culpa 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.
viderur præscriptum, quasi ex tacito domini & possidentis con
sensu. *l. male 2. l. omnes 4. C. de præscript. 30. vel 40. ann. VVes. c. hic n. 2.*
Bach. ad Treut. disp. 29. th. ii. 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. *Wesemb. 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
stitutu ratione dicta sufficiant.

DEO TRIN-UNI LAUS, HONOR
ET GLORIA.

WITTENBERG, Diss., ERGBO.,
1. 1612/1667

ULB Halle

3

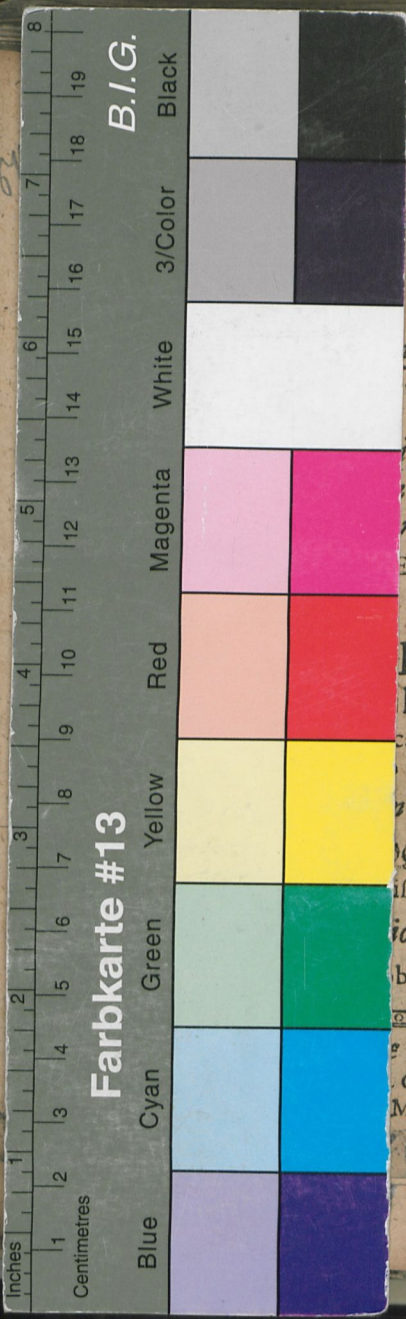
005 377 20X



nicht verbewalen

W 177

Wlb. Fulger
Buchbinderei
Halle a. S., Nr. Kinkhardtstr. 4



Farbkarte #13

B.I.G.

28
D 1928 K 944 12
TIO JURIDICA
YTEUSI,

uam
Unius auspicio
simo Jureconsultorum Or-
Academia VVitteber-
nsistente,
ESIDE,
atque Consultissimo
IANO Kremberg /
ltatis Assessore, ac Judicii
cato dignissimo &c Patrono
aviternum colendo.
ac ventilandam proponit.
ngel / Jun. VVeissenfeldâ-
sificus.
io Jctorum.
bris horis à 7. matud.

BERGÆ
OMONIS AUERBACH.
M DC XXIX.

527
030

