

29  
2  
26  
  
27  
28  
29  
  
30  
31  
32  
33  
34





1662.

24. Sturms, Georgius Adamus: De jure fontium

25. Sturm, Georg Adamus: De jure ecclesiarum

26. Sturm, Georgius Adamus: Thematum ex jure publico  
et decisionibus quibusdam in serenissimo prae-  
sente lectoralis eiusdem annorum ducatibus Saxo-  
nicis promper promulgatis excerptorum  
decades IV.

27. Sturm, Georgius Adamus: De morte

28. Sturm, Georg Adamus: De jure praesens

29. Sturm, Georg Adamus: De spinosissima difficulti-  
tate et ambiguitate materiae

30. Sturm, Georgius Adamus: De accrescente legato

31. Sturm, Georg Adamus: De dominio

32. Sturm, Georg Adamus: } 7

~~33. Sturm, Georgius Adamus~~ } Luris dictionis et imperii delibata  
ad praesentem etiam reipubl. form. ita-  
tum, formam et usum accommodata.



- 33<sup>1<sup>st</sup></sup> Stuve, Georg Adamus: De jure imponematus
34. Stuve, Georg Adamus: De Hergewetta sona  
mica.
35. Stuve, Georg Adamus: De spe
36. Stuvius, Georg Adamus: De brevi et longa manu.
37. Stuvius, Georg Adamus: De quarta Falcidia  
natura ejusque affinitate ac differentia cum  
Fretellanica.
38. Stuve, Georg Adamus: De privatis delictis et  
extraord. criminibus.
39. Stuvius, Georg Adamus: De negativa actione
40. Stuve, Georg Adamus: De transactionibus.



u  
s  
ka  
s.  
die  
et  
ne  
o.









DISSERTATIO JURIDICA <sup>426.</sup>  
DE  
JURE EMPONE-  
MATUM, <sup>1662, 33<sup>a</sup></sup>

Quam  
D. O. M. A.

Indultu Magnifici atque Nobilissimi

JCTORUM ORDINIS,

*In florentissimâ Salanâ*

SUB PRÆSIDIO

VIRI

MAGNIFICI, NOBILISSIMI, AMPLISSIMI, CONSUL-  
TISSIMI ATQUE EXCELLENTISSIMI

DN. GEORGII ADAMI

Struben / JCTI & Antecessoris Salanæ hujus

celeberrimi, Consilarii Saxonici, Facultatis Juridicæ

Senioris, Curia Provincialis & Scabinatûs

Affessoris gravissimi,

DN. PATRONI ATQUE PRÆCEPTORIS SUI

*omni observantiâ aternùm colendi,*

Publico Eruditorum discursui

submittit

Friedrich Immanuel Heffter/

ZITTA VIENSIS

AUTOR.

*Ad diem XVII. Junii*

H. L. Q. C.

JENÆ, Literis JOHAN. NISII, Anno 1662.





SERENISSIMI AC POTENTISSIMI  
ELECTORIS SAXONIÆ

PER SUPERIOREM LUSATIAM  
PRÆFECTO REDITUUM

EMINENTISSIMO.

VIRO MAGNIFICO NOBILISSIMO  
ATQUE STRENUO

DN. HEINRICO AB HEFFTER  
IN ULLERSDORF ET SOMMERAU  
INCLUTÆ ZITTAVIENSIVM REIPUBL.  
CONSULI NUNC REGENTI

SPECTATISSIMO.

DOMINO SVO EVERGETÆ PATRONO

ATQUE PROMOTORI OPT. MAX.

PATRUO, PARENTIS LOCO ÆTERNUM  
DEVENERANDO.

LEVIDENSES HASCE

ACADEMICORVM STUDIORVM PRIMITIAS

SUB LEGE TAMEN MELIORATIONIS

SUMMISSO EXCULTU

FILIALIQUE OBSERVANTIA

ULTERIORI STUDIORUM SPE VOTOQUE

CONSECRATIS

DICARE VOLUIT DEBUIT

CLIENS PERPETUUS

FRIDRICUS IMMANUEL HEFFTER.





I. N. D. N. J. C.



Um eorum utilis & necessaria sit  
cognitio, quæ sunt quotidiana &  
in frequenti vertuntur usu *l. 25. de  
liberat. leg. l. 1. pr. d. susp. tut.* proin-  
de & ego pretium operæ factu-  
rum me non dubitavi, si præsentis

Dissertationis objectum **JUS EMPONEMA-  
TUM** constituerem: de cujus tamen materiæ di-  
gnitate atq; utilitate prolixâ commendatione  
præfari superfluum omninò videtur; cum ipsa sa-  
tis se ostendat alterius commendatione haud e-  
gens. *arg. l. 1. ff. de restit. in integr.* Ut autem univer-  
sa, quæ pro tenuitate ingenii mei ad disputan-  
dum hîc propono, benè gerantur & competenter.  
*arg. Nov. 6. pr. decens & amabile.* Deo principium  
faciemus cum Imperatore nostro *in nomine Domi-  
ni nostri Jesu Christi.*

THESIS I.

**Q**Uod *Bald. vol. 1. conf. 33. n. 2.* dicit LL. nostras  
non subjacere Prisciano; id ineptè quidam eò  
detorquent, quasi Jura tractanti liberum sit insu-  
per habere verborum rationem ac originatio-  
nem: nam præterquam quòd ea mens **JCTI** nunquam  
fuerit, qui Grammaticas solum lucubrationes sacræ no-

A

stræ



stræ Jurisprudentiæ præferri vetuit ipse sanè *Ulpianus* in  
*l. 1. ff. de J. & J. & l. 1. ff. de reb. cred.* longè aliud docet;  
cujus monitum & nos sequentes, vocis indagacionem,  
priusquam rem ipsam determinemus, aggrediemur.

II. Est autem vocabulum *Emponema* origine græ-  
cum, & derivationem capit à verbo *ἐμπνέω* quod, cum  
descendat à nomine *πνέω* labor, nihil aliud significat  
quàm laboro; quia in prædio *Emphyteutico* is, cui con-  
ceditur, omnem adhibere debet laborem, ut id non de-  
terius sed melius efficiatur; hinc aliis quoque dicitur *ἐμ-  
φύτισις* à Græco verbo *ἐμφυτεύειν* quod plantare, insere-  
re, ac per metaphoram meliorare significat, unde Lati-  
nis est *melioratio*. Primitus enim steriles tantum agri in  
hunc conferebantur contractum, quos coloni sub cer-  
tâ singulis annis solvendâ pensione meliorare teneban-  
tur, licèt hodiè etiam fertilibus & opimis hic contractus  
gaudeat agris. *Conf. Gl. §. adeo autem. Instit. de loc. cond.  
verb. Emphyteuseos. Dn. Frantzke, de laudem. c. 9. n. 4.  
Schneidew. ad d. §. adeo num. 2.* dicitur etiam *arg.  
l. 1. C. de offer. mag. sacr. Pal.* Jus perpetuarium *Erbzins-  
recht*/item Germanis *Dedrecht*/ab *Dede* id est *wüste* / un-  
de & vox *Einöde* deducitur. *Conf. Wehn. obs. pract. verb.  
Dedrecht.* hinc bona illa, quæ ita in *Emphyteusin* conce-  
duntur veniunt nomine *Hoffgut* / *Bauerlehn* / *Erbzins-  
güter*; pensio autem illa, quæ quotannis solvitur, *Erbz-  
ins* vocari solevit; nam, quia tam diu retinetur hoc jus  
quam diu solvitur canon, quasi hereditarium videtur.

III. Ambiguum esse vocabulum *Emponematis* seu  
*Emphyteuseos* inde patet, quod interdum contractum,  
qui inter dominum prædii directum & utilem celebra-  
tur, *l. 1. C. de Jur. Emph. §. 3. Inst. de loc. cond. Nov. 120.*



*c. 1. §. 1. l. 3. C. d. d. interdum ipsum Jus contractu aliis-  
que modis constitutum significet l. 3. §. 4. de reb. eor. qui  
sub tut. l. 3. C. hoc tit. d. Nov. 120. pr. & c. 1. §. 1. conf. Am-  
pliss. Dn. Hahn. ad Wesenb. tit. si ag. vectig. n. 3. interdum  
denique ipsam quoque rem Emphyteuticam denotare  
indubium est ex l. 2. C. de Jur. Emph. Nov. 7. pr. d. Nov.  
120. c. 1. §. 1.*

IV. Unde in priori significatione describere placet  
Emponema seu Emphyteusin, quod sit *contractus juris  
gentium, bonæ fidei, consensualis, quo dominus directus  
prædium in perpetuum vel ad tempus alicui sub lege melio-  
rationis pro annua pensione utendum fruendum concedit. t. t.  
C. de Jur. Emphyt. Magnif. Dn. Strauch. Syndicus Civita-  
tis Brunsvicensis. spectatissimus, diff. 15. aph. 23.* qua defini-  
tione nulla prorsus iis infertur injuria, qui per *jus* defini-  
ri malunt Emphyteusin; licet enim ex supra dictis con-  
tractus Emphyteuseos ab ipso jure Emphyteutico pro-  
bè sit distingvendus; attamen illius distinctionis vis tan-  
ta non est, ut omninò horum distinctam & separatan  
inducat naturam, nec mutuo sese inferre possint; expe-  
diti quippe juris est, illi semper, qui hunc celebrat con-  
tractum, etiam verè & propriè jus in illa re, circa quan-  
contractus initur, constitui, ita etiam qui jure hoc gau-  
dere satagit, de eo contraxisse necessum habet, *conf. arg.  
§. 3. Inst. de loc. cond. l. 1. ff. si ag. vect. l. 1. C. de jur. Emph.  
l. 3. de reb. alien. non alien. add. Harprecht. ad d. §. 3. Inst.  
de loc. cond. n. 5. & multis seqq.*

V. Dicitur Emphyteusis contractus 1. *Juris genti-  
um* & quidem quoad substantiam, licet ejus natura ab  
emtionem & locationem per constitutionem Zenonianam  
exactiùs fuerit distincta *l. 1. C. de Jur. Emph. §. adeò autem.*



3. *Inst. de loc. cond.* non itaque nudum tantum nomen, ut quidam ineptiunt, à Zenone accepit, cum etiam ante Zenonem nomen Emphyteusis proprium fuerit huius contractus, ut constat ex *l. 3. §. 4. de reb. eor. qui sub tutel.* Ratione substantiæ contractus ille etiam ante Zenonem non tantum apud Romanos, sed alias quoque gentes extitit; ut expressim de Byzantiis tradit *Aristoteles 1. Oecon. 1. de Ægyptiis Joseph. lib. 2. Antiq. Jud. c. 4. conf. Connanus lib. 7. comment. c. 12. n. 1. Coras. 1. Miscell. 21. Hotomax. Mynsing. Harprecht. ad d. §. 3. Bachov. 1. disp. 29. th. 9. Dn. Hahn. ad Wesenb. tit. si ag. vectig. n. 3. Magnif. Dn. Praeses, Praeceptor atque Patronus meus jugiter colendus in Syntagm. Jur. Feud. c. 2. aph. 4. Dn. Gerhard exerc. 8. q. 4. Dn. Ungep. Exerc. 12. q. 7.*

VI. Hinc graviter lapsi videntur illi, qui contractum hunc nostrum simpliciter Juris civilis esse contendunt propter hanc eorum præcipuam, sed valdè debilem (ut alias taceamus) rationem, quod scilicet Emphyteuticus contractus formam suam acceperit ab Imp. Zenone: quamlibet autem rem ex forma sua debere æstimari: & ita post multos alios Doctores *Wesenb. in Par. tit. si ag. vectig. n. 2. Anton. Perez. in prælect. ad Cod. h. t. num. 2.* Nam quod formam suam à Zenone non habeat, inde est (1.) quia per vocem naturæ in *d. §. 3. Inst. de loc. cond.* (unde illi sententiam suam probant) non intelligitur forma, sed qualitas; alioqui non distincta esset natura à substantia, nec ea, quæ concernunt naturam Emphyteuseos pacto contrahentium possent mutari; quæ utraque sunt falsa vid. *Dn. Ungep. d. loc.* (2.) quia dissentientes, ipsi fatentur, contractum nostrum suam debere originem Juris gent. nunc autem expeditum est, eidem juri, cui origo  
tri-



tribuitur, & formam accepto ferendam esse, cum res statim atque est per formam suam est, ut constat ex præceptis Philosophiæ.

VII. Ex definitione (II.) patet, Emphyteusin esse contractum *bonæ fidei*. Sed imò stricti juris cum *Wesenb. d. l.* videbitur esse; cum in §. 28. *Inst. de action.* in quo omnes bonæ fidei recensentur actiones, nulla fiat mentio ejus actionis, quæ datur propter Emphyteusin. An fortassis dicemus cum *Ungep. in Decretal. de loc. cond. n. 32.* actionem istam contineri sub actione, quæ ex emto vendito vel locato conducto datur; propterea quia *d. §. 28.* procul dubio ex aliquo Veterum Jurisconsultorum est depromptus, quorum tempore contractus Emphyteuticus cum emtione & venditione vel locatione & conductione fuerit confusus.

VIII. Porro (III.) dicitur contractus *consensualis*; unde patet nudum consensum esse de forma istius contractus, nullâ intercedente Scripturâ, quæ nihil confert ad ejus essentiam *arg. d. §. 3. Instit. de cond.* Confer. *Dn. Ungep. d. Exerc. 12. q. 7. in Nego. Perez. d. loco. Borch. in comment. ad d. §. 3. Vinn. in comment. ad d. §. 3. Magnif. Dn. Pras. Exerc. 24. th. 31. Magnif. Dn. Strauch. d. diff. 15. aph. 2.* Quando verò dicimus nudum consensum esse de forma contractus nostri, tunc non negamus, requiri ad Juris Emphyteutici s. domini translationem ipsam quoque traditionem *d. §. 3. ibi: qua perpetuo quibusdam fruenda traduntur. Donell. 9. comment. 13.* quippe sine traditione non transfertur Dominium *l. 20. C. de pact. deinde scripturâ quod attinet, multi equidem Dd, ex l. 1. verb. scriptura interveniente. C. h. t. contrarium defendere conantur, quos inter Bocerus, Tim. Faber*



ber, Forsterus, Scotanus, Julius Pacius in *Analys. Instit.*  
ad d. §. 3. & Dn. Tabor. in *partit. elem. p. 3. s. 4. thes. 43. in*  
*ca. circ. fin.* verum Imperator in illa lege non tanquam  
essentiale quid requirit scripturam, sed ideo, ne fides co-  
rum, quæ pacta sunt decursu longi temporis, in quod  
Emphyteusis extenditur, vacillet, iis mortuis, qui testes  
adfuerant, prout ex Alvaro Valasco tradit *Perez. cit. loc.*  
& sic tantum ad probationem requirit scripturam non  
ad essentiam Emphyteuseos.

IX. Illa verba supra in definitione posita: *Quo Do-*  
*minus directus*: indicant non improbare nos illam com-  
muniter à Dd. receptam nec Juri civili adversam divisio-  
nem domini in *directum & utile* cum *Glossa, Wesenb. in*  
*Parat. de A. R. D. n. 4. Bachov. ad Treutl. vol. 1. d. 15. th. 1.*  
*lit. G. Dn. Frantz. in d. tract. de laudem. c. 14. n. 7. &*  
*seqq. Dn. Hahn. ad Wesenb. tit. si ag. vect. n. 1. Magnif.*  
*Dn. Pras. d. Exerc. 11. th. 55. 67. & seqq.* licet non pauci  
sint, qui hanc ipsam divisionem tanquam Jurispruden-  
tiæ sinceriori minus consentaneã & quasi non sit domi-  
nii sed actionum, prorsus eliminant, quod cum *Cujacio,*  
*Duareno, Pinello, Vultejo, aliisque faciunt Riemer. dec. 4.*  
*q. 2. Ungep. exerc. 5 q. 4. in Ajo. Gerhard. ex. 3. q. 2.* Sed nos  
facimus cum Dd. cõmuniter. Etiam si enim illã divisio-  
nem quoad expressa verba nobis non suppeditent leges  
(hoc enim præcipuum est quod urgent dissentientes) suf-  
ficit tamen quod rem ipsam ostendant; ut proinde fru-  
stra de verbis litigemus, de re ubi constat, cum leges non  
verbis, sed rebus sint impositæ, teste *Imp. in l. 2. in fin. C.*  
*commun. de legat.* rem ipsam autem in Jure nostro pro-  
poni ita probamus: quicumque potest ipsam rem vindi-  
care est dominus illius rei. Emphyteuta potest ipsam  
rem



rem vindicare. Ergò. Major probatur ex eo, quòd rei vindicatio præsupponat dominium *l. 23. ff. de R. V. add. Dn. Frantz. d. l. c. 14. n. 17. & seqq.* Minor patet ex *l. 1. §. 1. si ag. vect.* illud verò Dominium sive jam quasi, ut in *l. 3. §. 7. uti possid.* sive jus dominio proximum, sive utile appellemus, methodicæ doctrinæ gratia, nihil refert, conf. *Magn. Dn. Præs. in Synt. Feud. c. 2. n. 3. n. 4.*

X. Per prædium in definitione excludimus res mobiles, quæ non sunt apta materia hujus contractus, quia usu non fiunt meliores; quin imò aut perire necesse fuerit, aut fieri deteriores. vid. *Wesemb. cit. loc.* Intelligimus autem per prædium non tantum rusticum, ut quidem vult *Perez. all. loc. n. 3.* sed & urbanum per *l. 15. §. 26. de damn. infect. Nov. 120. c. 1. & auth. si quas ruinas. C. de SS. Eccles. Magnif. Dn. Præs. d. exerc. 11. th. 60. Magnif. Dn. Strauch. supr. cit. loc.* quia melioratio, tanquam finis Emphyteusos, cadere quoque potest in prædia urbana, secus quam sentit *Perez. ius*; nec refert, utrum prædia illa sint inculta, nec ne, sive sint secularia sive Ecclesiastica. Conf. *Dn. Frantz. cit. loc. c. 9. n. 24. 28.*

XI. Hinc Emphyteusis alia est Ecclesiastica, alia civilis. Illa est, quando res Ecclesiasticæ ab Ecclesiæ œconomio, vel aliis administratoribus cum causæ cognitione, an sc. ejusmodi in Emphyteusis concessio conducatur Ecclesiæ nec ne, conceduntur: hæc est cū aliquis privatus & Laicus concedit rem propriam in Emphyteusis; Et quantum quidem res attinet Ecclesiasticas, licet Emphyteusis species sit alienationis *l. fin. C. de reb. alien. non alien. & c. nulli liceat. s. de reb. Eccles. alien. vel non*; tamen nihil obstat, quò minus illæ possint (ut & certis casibus res sacræ) alienari per ea, quæ habet *Magnif. Dn. Præs. Exerc. 3. th. 72. & in Synt. Feud. c. 6. aph. 4.*

XII. Ultra



XII. Utraque Emphyteusis conceditur vel in perpetuum vel ad tempus : ubi per vocabulum Conceditur innuimus requiri quoque traditionem ad translationem juris Emphyteutici, ut supra diximus *th. 8.* adde *Dn. Ungep. comment. ad Decret. de loc. cond. n. 36.* Perpetuæ Emphyteuseos concessio fit vel expressè, quando scilicet per expressa verba innuitur, quod tam diu Emphyteusis apud aliquem remanere debeat, quàm diu solvatur canon, *l. 1. ff. si ag. vect.* vel tacitè cum generaliter nullâ temporis mentione facta constituitur, ubi extra dubium perpetua præsumitur. Ad tempus concessâ emphyteusi, illud est aut indefinitum, (quod definiri debet arbitrio iudicis *arg. l. 1. de jur. delib. Conf. Magnif. Dn. Pras. in sæpè citata exerc. 11. th. 65.*) aut definitum; hocque vel ad certum annor. numerum, vel ad certam generationem. Non autem hîc nostrum iis adjicimus calculum, qui civilem quidem perpetuam statuunt, Ecclesiasticam verò non item, sed ad tertiam tantùm generationem extendi volunt, quos inter & *Wesenb. in Par. d. l. Urgent autem dissentientes cum primis Novel. 7. c. 7. in pr.* quæ tamen correctâ est per *Nov. 120. c. 6.* addec. ad *aves 7. x. de reb. Eccles. non alien. Dn. Ungep. cit. l. n. 40. ibiq; allegg.* utraq; enim hodie utroque constitui potest modo *Auth. perpetua. C. de SS. Eccles. d. N. 120. c. 6. pr. & §. 1. conf. Dn. Ludw. disp. 13. th. 7. ad lit. I.*

XIII. Sub lege meliorationis quando Emphyteusis dicitur concedi, tunc ejusdem innuitur finis, quod & ipsum indicat nomen vid. *auth. qui rem C. de SS. Eccles. l. 2. l. 3. C. h. t.* unde Emphyteuta, si fundum in Emphyteusi datum insigniter reddat deteriozem, Emphyteusi privari potest, qua de re inferius dicendi erit locus. Præterea



tereà in definitione differentia specificæ loco est, quod Dominus certam pensionem annuam seu canonem in recognitionem Domini directi (non in compensationem usus mercedem) percipiat. l. 2. & 3. C. h. t. quo ipso discernitur ab aliis similibus juribus, de quibus in sequentibus. Ut autem vox canonis varia significat, ut est apud *Calv. in Lexic. Jurid.* ita quid hic denotet palàm est; differt tamen canon à mercede in eo, quod merces usui rei respondere debeat; canon verò non item; potest enim vel unicus grossus saltem, vel etiam gallina aut anser loco canonis solvi; & hoc est, quod dicitur, consistere canonem posse non solum in pecuniâ; sed & rebus cæteris fungibilibus. Anne & in speciebus s. corporibus? Negat *Magnif. Dn. Strauch. d. diff. 15. aph. 23.*

XIV. Differre autem Emphyteusin ab aliis affinis juribus paucis nunc demonstrabimus. Et quidem (1) differt à feudo, utpote quod non pro necessariâ quâdam pensione, sed gratis, (unde & beneficium nuncupatur,) ex merâ domini benevolentia concedi solet, & quod de propria ejus est natura, personale tantum quoddam pro eo præstatur servitium, quare plerumque in literis investituræ ejusmodi solet adjici clausula; *Darvor er unser getreuer Lehmann seyn soll/wie er uns in Getreuen gelobet und gethan hat/unsern Schaden warnen/bestes werben/die Lehn treulich verdienen/denen auch/so oft die Zufall kommen/rechte Folge thun/und sich damit halten/&c.* Emphyteusis verò non ita simpliciter, sed pro certâ quotannis pensione sub lege meliorationis conceditur, aliisque multis circumscribitur conditionibus, quas omnes ignorat constitutio feudalis. Deinde à Vasallo servitia illa equestris non singulis semper annis ad canonis sol-

B vendi



vendi similitudinem, exiguntur, sed summa solum urgente necessitate, quæ legem præscribi non patitur. Emphyteuta verò, nisi quotannis sibi præstitutum exsolvat canonem, elapso in Ecclesiasticâ biennii; in civili triennii spatio, ut inferius dicitur, caducitatis periculum subire cogitur *c. potuit. x. loc. l. 2. C. de Jur. Emph.* Regulariter denique feudum heredibus tantum competit masculis, in foeminas non transit vid. *Magnif. Dn. Pras. in Syntagm. Jur. Feud. c. 9. aph. 8.* Emphyteusin autem non masculis tantum, sed filiabus quoque & extraneis quandoque conferri posse manifestum est ex *l. 3. C. de Jur. Emphyt. conf. Schneidew. in Pralud. Feud. n. 23.*

XV. Discernitur (2.) à *locationis conductionis contractu*; rei enim locatæ conductæ Dominium nullatenus transfertur in conductorem *l. 80. §. fin. de contr. empt. l. 39. loc. cond. conf. Magnif. Dn. Pras. exerc. 24. th. 18.* cum in Emphyteusi reservato quidem directo dominio, utile tamen Emphyteutæ conferatur *l. 1. ff. si ag. vect.* Proinde alienandi facultas, quæ servatâ formâ in *l. fin. C. de Jur. Emph.* præscripta, Emphyteutæ conceditur, admodum restricta est in conductore. Ita etiam in loc. conduct. necessario & regulariter requiritur pecunia numerata, cum tamen, ut supra diximus, Emphyteuticus canon aliis quoque rebus vel unico quandoque grosso, gallina, vel anseri exsolvi possit, conf. *Gl. in d. §. 3. Inst. de loc. cond.* Hinc merces quæ loc. cond. solvi solet, semper ex natura contractus usui rei respondere debet vid. *modò laudatus Dn. Pras. d. exerc. 24. th. 6.* Idem dicendum est de emptione venditione, quia rei venditæ emptor non utile solum, sed directum quoque consequitur dominium, nec si non statim rei pretium præstetur, revocari solet

*l. in*



*l. in civile 4. C. de R. V.* quæ longè secus obtinent in no-  
strâ Emphyteusi.

XVI. Differt (3.) Emphyteusis à *contractu libellario*,  
in quo concedens non, ut in Emphyteusi est dominus  
directus, sed utilis tantùm, unde etiam non mutato pos-  
sessore datâ certâ, vel quam vir bonus arbitratus fuerit,  
pecuniâ renovari potest, cùm in Emphyteusi non nisi  
possessoris mutatio renovationem requirat. De quibus  
uberius *Magnif. Dn. Præs. Synt. Jur. Feud. c. 2. aph. 10. n.*  
*4.* Nec deinde alienandi facultas ullo modo libellario  
coarctatur, sed liberè in re, quæ tamen semper in perpe-  
tuum conceditur, versari potest. Hodie quidem in fo-  
ro, cùm Emphyteusis de consuetudine scripturâ absolva-  
tur, libellus & Emphyteusis promiscuè usurpantur *Conf.*  
*Dn. Frantz. tr. de laudem. c. 11. n. 15. Magnif. Dn. Præ-*  
*ses d. l.*

XVII. Aliena (4.) est Emphyteusis à *superficiario*  
*contractu l. superficiario 73. in fin. de R. V.* Hic enim in-  
terdum sine ullo pensionis onere superficiem, in qua æ-  
dificium extruxit, possidet *l. 1. §. 2. de superfic.* Neque  
meliorationes à Domino, sed à se ipso habere dicitur.  
*l. bonorū 49. de V. S.* In alienatione ne domini quidē con-  
sensum implorare tenetur, ita, ut finito contractu, licet a-  
lienasse superficiarium ignoraverit dominus, alienatio-  
nis titulum retrahere non possit *l. si addes 19. §. si inquilis-*  
*nus 4. ff. de loc. cond. d. l. 49. de V. S.* Hoc jus superficia-  
rium in *l. 3. §. 4. de reb. eor. qui sub tutela.* vocatur *ἐπιβα-*  
*τηριον*, vel ut in Basilicis, *ἐπιβατηριον* nominatur; verè igitur  
& propriè, qui hoc jure gaudet, dominus non est, sed  
potius inquilini partes obtinet *l. 3. §. penult. de N. O. N.*  
Etsi contra officientem utili possit actione defendi *l. 1.*

B. 2

§. fin.



§. *fin. l. ult. ff. de superfic. l. 18. §. & qui ff. de damn. infect.*  
Conf. *Magnif. Dn. Pras. d. l. n. 2. ubi etiam n. 3.* Emphy-  
teuseos differentiam à censiticis bonis *Zinsgütern* in qui-  
bus annuus census non in recognitionem domini dire-  
cti, sed accepti solvitur, elegantissimè, ut omnia, pertra-  
ctat. Hinc fluit (5.) Emphyteusin quoque à *precaria con-*  
*tractu* seu ad precariam, qui est ususfructus quidam, ali-  
cui rem suam Ecclesiæ donanti precario in re aliqua  
concessus *l. 14. §. 5. C. de SS. Eccles. N. 7. c. 7. N. 120. c. 2.*  
discrepare. Fit enim hîc contractus certis pactioibus,  
ut nimirum concessio fundi, qui datur in aliquot annos,  
iis elapsis in totidem deinceps annos & quidem de quin-  
quennio in quinquennium renovetur, ne temporis diu-  
turnitate contractus memoria pereat. Non autem ne-  
cessariò requiritur, ut annua semper præstetur pensio,  
cum etiam citra hujus contractus corruptionem possit  
quandoque omitti. *vid. Dn. Hahn. ad Wesenb. tit. si ag.*  
*vect. n. 3.*

XIIX. Consequens est ut jam modos Emphyteusin  
constituendi & acquirendi videamus: ubi præprimis se-  
cundum mentem optimi mei Doctoris *Magnif. Dn.*  
*Pras. Exerc. 11. th. 61.* notandum, cum vel ipse aliquis  
Emphyteusin constitutam acquirat: vel per successio-  
nem alicui deferatur; promissionem ab ipsa constitutio-  
ne & acquisitione Emphyteuseos probè esse discernen-  
dam, *arg. l. 136. §. 1. de V. O. vid. Magnif. Dn. Pras. in Syn-*  
*tagm. Jur. Feud. d. c. 7. aph. 2.* Quod enim promissio-  
nem Emphyteuseos attinet, duplici illam constitui rati-  
one indubium est: vel scilicet actu quodam inter vivos;  
vel ultima voluntate. Per actum inter vivos intelli-  
gimus contractum quendam vel pactum, quò se Dominus  
obli-



obligat ad constituendam alicui Emphyteusin *arg. §. 1. l. de usufr. §. ult. f. de servitut.* Ultima voluntate promissio fit, quando Testator fundum, ut quis in eo Emphyteusin habeat, alicui legat, aut heredem in illo instituit *d. §. 1. f. de usufr.* Postquam verò specialis contractus Emphyteuticus (qui non confundendus cum conventionibus illis, quibus eidem promittitur Emphyteusis) & traditio accessit, constituta & acquisita erit Emphyteusis. *Conf. Magnif. Dn. Pras. d. Exerc. 11. th. 63.*

XIX. Præscriptione quoque Emphyteusis nonnunquam acquiritur; de quâ tamen variè inter Dd. disceptatur; alii quippe longi temporis intervallo, quod ex 10. vel 20. æstimatur annis, præscriptionem absolvi putant: alii longissimo demum tempore, 30. scilicet annorum spatio, eam obtinere existimant; & posteriores quidem argumentum ducunt à feudo ad Emphyteusin, ut cum illi, tanto tempore possit præscribi *2. F. 26. §. si quis per trigint. 2. F. 33.* Multo magis in Emphyteusi obtineat; Verùm quia præsens casus in jure nostro civili satis est decisus, contra casus expressos jus feudale non est adducendum. Itaque non longissimi solum, sed longi quoque temporis præscriptione Emphyteusis acquiri potest. *Conf. t. t. C. de præscript. long. temp.* Nec tum demum procedit longi temporis præscriptio, si justo Emphyteusis possideatur titulo, qui si deficiat, longissimi solum temporis præscriptio obtineri potest. Perinde enim est an quis titulo sit munitus, nec ne; Cum in iuribus & servitutibus patientia domini, quæ hîc præsupponitur, tituli vicem præstet, & loco sit traditionis *l. 10. f. serv. vind. l. fin. de serv. l. 3. pr. de usufr. l. 1. §. fin. de S. R. P. l. 11. §. 1. de publ. in rem. Val. Riemer. dec. 11. q. 3. dum-*



modo in præscriptione hac longi temporis bonâ fide quis rei possessionem acquisiverit; in longissimi autem temporis præscriptione nihil impedit, quô minus malâ fide aliquis possessionem rei, ut Emphyteuticæ, acquirere possit *l. 3. l. 8. C. de præscript. 30. vel 40. ann. Conf. Magnif. Dn. Præs. exerc. 11. th. 64.*

XX. Quod modum successione attinet, defertur Emphyteusis iis, qui defuncto aliquo cognationis vinculo juncti sunt, aliisque legitimis successoribus qui juri defuncti sunt capaces, tam masculis quam foeminis, *Nov. 7. c. 3.* Hinc in perpetuâ Emphyteusi, sive Ecclesiastica sit sive secularis, si nihil de heredibus vel liberis in instrumento exprimat, tam in suos, quam extraneos heredes Emphyteusis transit. *Conf. Dn. Frantzke. de laudem. c. 9. n. 47. & seqq.* Cùm vocabulum heredis simpliciter positum etiam extraneos complectatur *arg. l. 22. C. de legat. l. 70. de V. S. §. 3. Inst. de hered. qual. & diff.* Ac proinde non opus erit differentiam hîc statuere inter bona Ecclesiastica & secularia (quod nonnulli faciunt) ita, ut Ecclesiastica solùm transeant ad heredes descendentes, ob favorem Ecclesiæ, ad quam aliàs rariùs vel nunquam illa redirent. Nam cùm differentia ista planè non sit fundata in legibus, ideoque hæc res determinanda est ex communi Emphyteuseos naturâ, quæ inter heredes non distinguit. *Magnif. Dn. Præs. d. l. th. 65.* ibique in dictatis. Aliud est si expressa *liberorum* fiat mentio; tunc enim juxta voluntatem concedentis ad solos spectat descendentes, tam masculos quam foeminas, *Magnif. Dn. Strauch. dissert. 15. n. 24.* liberorum enim appellatione foeminas quoque contineri patet *ex l. 190. de V. S.* Et quidem hoc tum demum procedit, si concessa sit emphyteusis



teuſis *pro ſe & liberis ſuis*, quia verba reſtrictivè poſita ſtrictè quoque interpretanda: Sin autem *pro ſe & heredibus*; tunc non ſolum descendentes, ſed alios quoque heredes, tam in Eccleſiaſtica quàm ſeculari Emphyteuſi ſuccedere, verius eſt, quàm ut ruruſ differentiam aliquam inter Emphyteuſin ſecularem & Eccleſiaſticam fingamus, quaſi hæc ad ſolos descendentes ob favorem Eccleſiæ tranſeat, ſi generaliter in literis Emphyteutica-riis vox *heredis* habeatur; nam præterquam quod LL. hîc planè non diſtingvant, ſatis ex ſuprà dictis putamus conſtare, vocem *heredis* ut generalem, ad alios quoque extendi poſſe. Et huic ſententiæ tanquam veriſſimæ ſubſcribere poſt Covarruviam & Treutlerum, non verentur Perez. n. s. C. de Jur. Emphyt. & ſæpius laudatus Dn. Praſ. d. l.

XXI. Sed quid ſi Emphyteuſis conceſſa ſit, *pro ſe & legitimis heredibus*; an hæc heredes tam teſtamento inſtituti, quàm ab inteſtato venientes, erunt intelligendi? Non viderur *arg. rubr. & t. t. C. de legit. hered. l. 3. §. 2. ff. pro ſoc.* Nam quod dicitur in *l. 130. de V. S. Teſtamentarios heredes legitimorum quoque appellatione non improprie venire*; id tum demum procedit, quando ſimpliciter heredum facta eſt mentio; non autem quando expreſſè & nominatim *legitimis heredibus* conceſſio facta eſt. *Nobiliff. Dn. Ludw. in comm. ad rubr. C. de ſuis & legitimis hered.* Quoad liberorum nuncupationem adhuc notandum, quòd per illam hoc in caſu non ſolum legitimi intelligantur; ſed etiam naturales, ſi quos habuerit Emphyteuta eo tempore, quo ſtipulatus eſt liberis ſuis Emphyteuſin; poſt ſtipulationem verò ſuper-venientes naturales excludantur *l. 17. §. 4. ad SC. Trebell.*

In



In temporalis Emphyteusi, si conceditur ad tempus certum & definitum, & est civilis, omnes succedunt heredes, etiam extranei: Sin Ecclesiastica, solis competit descendentibus, & completo annorum numero ad Ecclesiam revertitur, exclusis extraneis. *Nov. 7. c. 3. add. Perez. n. 4. C. de Jur. Emphyt.* Si verò tempus in concessione est indefinitum, eodem quidem modo, cujus iam mentio facta, proceditur; si tamen successores moveant controversiam; arbitrium iudicis requiritur, qui ex consuetudine loci sententiam ferre tenetur.

XXII. De Emphyteutâ nunc videndum. Is ad similitudinem boni patrisfamilias omnem infundo meliorando curam adhibere tenetur *arg. l. 13. §. 4. de usufr.* Unde pro suo arbitrio arbores fructiferas incidendi potestatem habere nequit. *l. 45. §. 13. de jur. fisc.* licet ipsemet eas posuerit & plantaverit, quia sunt pars soli, & ad dominum directum pertinent. *l. 44. de R. V. l. 7. in fin. de A. R. D.* Porro ad onera Emphyteutæ spectat, quod is debeat in recognitionem domini quotannis canonem solvere, eundemque ad ædes domini, (nisi aliud de consuetudine sit receptum) propriis sumptibus deportare. *l. 2. C. h. tit. add. Ungep. comm. ad Decret. de loc. cond. n. 52. & novissimè Christoph. Bluemblacher in tract. de Jur. Emphyteut quest. 30.* Denique casus fortuiti ad Emphyteuticarium spectant: Unde tali casu si fundus in Emphyteusi datus deterior sit factus vel damnum notabile ex nimia sterilitate contigerit, Emphyteutæ canon, qui non habet respectum ad fructus, uti ob meliorationem non augetur. *Vid. Magnif. Dn. Carpzov. const. 38. def. 22.* ita hic non remittitur nec minuitur *arg. l. 1. C. de Jur. Emphyt. Conf. Cöppen. 1. dec. 27. n. 22. Magnif. Dn. Richter.*



ter. dec. 74. n. 47. Dn. Ungep. d. l. n. 48. An autem Emphyteuta Ecclesiasticus ad collectas & tributa fiscalia tenebitur domino temporali? rectè negat Br. in l. privata C. de excus. mun. lib. 10. Jason. l. 1. C. d. Jur. Emph. Ad quod enim dominus extra constitutionem Emphyteuticam non potest cogi, ad id neque Emphyteuta: jam autem rei Ecclesiasticæ dominus nemini ad collectas præstandas obligatur, cum ne quidem ab ipsa Ecclesiâ possint exigi l. 2. de Epis. & cler. l. placet. C. de S. S. Eccl. c. non minus. de immun. Eccles. conf. l. 1. C. d. Impon. lucrat. descript. lib. 10. Temporalis autem Emphyteuta vectigalia, tributa, collectas, aliasque publicas pensitationes solvere tenetur l. 2. C. h. t. addatur Donell. lib. 9. comm. Jur. Civ. c. 14. Dn. Carpzov. d. Const. 38. def. 18.

XXIII. Damnum autem quod ad Emphyteutam spectat debet esse particulare: nam si tale sit, ex quo ipsa rei penitus lædatur substantia, domini partibus est adscribendum d. l. 1. in fin. C. h. t. De damno ab incurfionibus hostium illato haut frustra disquirunt Dd. an sc. ob id Emphyteutæ pensio remittenda? ubi distinctione opus, an ex fundo Emphyteutico aliquos solummodo fructus percipere possit; an verò ita ab hostibus sit occupatus, ut eum ingredi prorsus prohibeatur. Priori casu ex prædictis pensionis remissio non apparet; posteriori verò casu pensionem remitti æquum est; utpote totius rei interitus dominum respicit. Unde cum Emphyteuta hæc ratione possidere non dicatur l. cum unus s. fin. de bon. auth. jud. poss. & perinde sit, ac si fundus non extaret, atque respectu scilicet temporis, quò possideri non potest, totus interiisset l. 14. s. fin. de V. S. Canon ab eo exigere non potest l. pignus. C. de pign. act. l. generaliter. C.

C

de E-



*de Episc. & Cler. Conf. Dn. Gerhard. Exerc. 8. q. 6. Bor-*  
*chold. de feud. c. 3. n. 2. Gail. 2. obs. 23. n. 23. Et ita in Sca-*  
*binatu Jenensi Anno 1627. mens. Nov. responsum fuisse,*  
*restatur Magnif. Dn. Richter. in Expos. Auth. qui rem.*  
*C. d. SS. Eccl. n. 18.*

XXIV. Non abs re erit proponere hęc quęstio-  
nem, an etiam in hęc Emphyteuseos materiã *l. 2. C. de*  
*rescind. vend.* locum habere possit? Quod quidem Dd.  
res communiter & indistincte cum *Pinello in d. l. 2. part.*  
*3. c. 3. n. 35. §. ego absque dubio, & Valasco quęst. Emphyt.*  
*11. n. 19. §. verum attend.* volunt. Sed rectius negatur:  
si enim infundis fertilibus ea & maxime cultis Emphy-  
teusis constituitur ubi interdum vel pro sexta aut dimi-  
diã fructuum parte canon solvitur *Auth. si quas ruinas.*  
*Auth. perpetua C. de SS. Eccles.* Tunc respectu majoris  
vel minoris pensionis non potest allegari læsio, quia in  
hoc contractu pensio non est æqualis usui rei. Quando  
verò res omninò sterilis in Emphyteusin ad solius do-  
minii directi recognitionem pro exiguo canone con-  
ceditur, nec dominus directus, cujus per culturam res  
melior redditur, eamque aliquando recuperare potest;  
nec Emphyteuta, qui sumtus in culturam adhibitos lon-  
gã fruitione facile compensat, ullam læsionis rationem  
prætendere potest, conf. *Speculat. in tit. de Emphyt. §.*  
*nunc videndum n. 14. vers. quod de concessione. Dn. Franzk.*  
*3. resolut. 3. n. 65.*

XXV. Jus verò Emphyteutæ quod concernit, seu  
dominium utile, cujus ratione naturalis ipsi competit  
possessio vid. *Magnif. Dn. Pras. Synt. Feud. c. 12. a. 2.* non  
civilis, ut quidem vult *Ungepauer in comm. ad decret. d.*  
*loc. & cond. n. 43.* Consistere id videtur (I.) in jure quam-  
libet



libet commoditatem ac utilitatem ex re Emphyteuticâ  
obvenientem percipiendi, *l. 1. pr. & §. 1. ff. si ag. vectigal.*  
Hinc Emphyteuta non solum (1) plenissimum fundi  
Emphyteutici habet usumfructum, sed etiam (2) ejus  
incrementum, puta si quid per alluvionem accessit, ad  
ipsum spectat *arg. l. 9. §. 4. de Usufr. l. 18. §. 1. de pigno-*  
*rat. action. l. 16. pr. de pignor. & hypothec.* Hoc tamen ca-  
su non etiam canon est augendus *arg. l. 25. §. 6. locat. cond.*  
*& c. prohibemus 7. de cens. add. Coras. ad l. 1. C. de Jur.*  
*Emph. n. 15. Hartm. Pistor. Observat. 91. Dn. Carpzov. d.*  
*Const. 38. def. 22.* pertinent quoque ad Emphyteutam (3)  
fodinæ in agro Emphyteutico repertæ *arg. d. l. 9. §. 2. l. 13.*  
*§. 5. de Usufr. l. 7. §. 14. solut. matrim.* Nec non (4) the-  
saurus ibidem inventus, adhibitâ tamen solitâ illâ di-  
stinctione, utrum ab ipso Emphyteutâ, vel datâ operâ  
etiam ab alio sit repertus; an verò ab alio fortuito; nam  
illo casu totus est Emphyteutæ; hâc, dividendus inter  
Emphyteutam & inventorem §. *thesaurus 39. Inst. de R.*  
*D. l. 63. de A. R. D. conf. Magnif. Dn. Pres. Synt. Jur. Feud.*  
*d. c. 12. a. 5.*

XXVI. Consistit (II.) Jus Emphyteutæ in eo, quod  
ipse participet de ipsâ rei proprietate *l. 2. C. h. t.* unde et-  
iam de ipso potest dici quod sit rei suæ moderator & ar-  
biter *l. 21. C. mandat.* quia verò non absolutum, sed mi-  
nûs plenum, limitatum, atque ab alio dependens habet  
dominium; ideò potest quidem rem ipsam pro lubitu  
tractare, modò culpâ suâ non faciat deteriorem. *arg. l. 1.*  
*l. 2. C. h. t.* Nec quicquam in præjudicium domini com-  
mittat: ac proinde, si jus suum Emphyteuta velit ven-  
dere, debet prius requirere domini consensum eiquè de-  
nunciare, ut vel emat, vel aliis emere permittat, secun-



dum formam à Justiniano in l. 3. C. h. t. præscriptam. Ci-  
tra tamen præjudicium domini ejusque requisitionem  
consensûs, potest Emphyteuta Emponemata sua seu me-  
lioramenta, sive sint Ecclesiastica sive secularia, donare,  
legare, Institutionis titulo relinquere, permutare; *Pe-  
rez n. 9. C. h. t. Dn. Gerhard. Exerc. 8. q. 5.* Pignori quo-  
que dare, & sub-emphyteusia in iis constituere. *Magnif.  
Dn. Pras. d. exerc. 11. th. 70.* At verò intelligenda hæc  
tantummodò sunt, quoad actum ipsum donandi, legan-  
di &c. Non autem quoad translationem ipsius Juris Em-  
phyteutici & confirmationem possessionis; hîc enim pa-  
riter atque in venditione opus esse consensu domini, sa-  
tis evictum dedere post *Jason. in d. l. fin. n. 66. C. h. t. Gædd.  
ad l. 219. de V. S. n. ult. Dn. Gerhard. citato loc.*

XXVII. Ut verò inter homines nihil stabile atque  
ita immobile, ut nullam patiatur mutationem; cum o-  
mnis noster status sub perpetuo motu consistat *Nov. 7.  
c. 2. pr.* ita & ipsius Emphyteutici juris vacillat stabilitas;  
quod ex iis causis, quibus id finitur vel amittitur, clarum  
evadet. Sunt autem illæ causæ vel *communes* vel *proprie*:  
*Communes* appellamus eas, ob quas etiam alia similia Ju-  
ra, ut feudum, usufructus, finiuntur. Et tales sunt (1)  
*consolidatio*, quæ, cum ex saniorum sententiâ fiat duplici  
modo, aut quando proprietates seu directum dominium  
accedit dominio utili; aut cum hoc accedit proprietati.  
*Conf. Magnif. Dn. Pras. Synt. Jur. Feud. c. 15. a. 3. n. 1. &  
Magnif. Dn. Strauch. in subtilissimis exercitationibus ad  
50. Decision. Justin. exerc. 5. c. 6. n. 16.* Hinc posteriori mo-  
do consolidatio contingit, perque eam Emphyteusis fi-  
nitur, non modo (1) si moriente Emphyteutâ nulli ad-  
sint successores; sed etiam (2) si tempus in conventionem  
deter-



determinatum sit præterlapsum *l. ult. si ag. veēt.* tunc enim parili modo dominium utile cum directo rursus consolidatur. Imò (3) præscriptione quoque factâ, tum à domino, qui fortè lineam extinctam esse putans, fundum Emphyteuticum occupavit & longissimo tempore possedit; tum ab Emphyteutâ, quando Dominium contra dominum denegationi canonis per tempus legibus determinatum acquiescentem, præscribit, tradente *Magnif. Dn. Carpozov. p. 2. constit. 13. def. 17.* dummodo mutata simul sit causa possessionis, ita ut non alieno, sed suo nomine possideat; nam qui alieno nomine possidet, præscribere nullo modo potest. *l. 2. l. 7. §. fin. C. de præscr. 30. ann. add. Wesenbec. in pag. n. ult. circ. fin. ff. si ag. veēt. Perez. n. 24. C. h. t.*

XXVIII. (II) *Cessio seu renunciatio*: quæ fit, quando Emphyteuta jus suum domino renunciationem admittenti cedit. *Perez. n. 14. C. h. t.* ubi tamen notandum, quòd dominus ad Emphyteutæ cessionis seu renunciationis approbationem cogi nullatenus possit, sed Emphyteuta concessionem continuare teneatur: Semel enim perfectè initus contractus temerè solâ alterius poenitentiam dissolvi non debet, cum contractus ab initio sit voluntatis, ex post facto necessitatis *l. 5. C. de O. & A. l. incommodato §. sicut C. de rescind. vend. l. quamvis C. de transact.* Conf. *Magnif. Dn. Præs. d. exerc. 11. th. 72.*

(III) Ex ipsius interdum Emphyteutæ dolò & latâ culpâ jus ejus caducitatis est obnoxium; quando enim contra LL. huic contractui præscriptas Emphyteuta prædio, quod diligenti curâ & culturâ amplificare tenebatur, notabile & insigne infert detrimentum, quod ultimam ferè Emphyteuticæ rei minari videatur ruinam; tunc sanè,



cūm nemo ex alterius jacturā debeat locupletari *l. 14. ff. de cond. indeb. l. 206. de R. J.* non immeritō de Jure suo, quo non Jure est usus, deturbari debet *Auth. qui rem C. de SS. Eccles. ibiq; Magnif. Dn. Richter. in Exposit. n. 9.* Secus est, si partem solūm exvertat; ibi enim ad solius partis privationem agi solet *conf. Dn. Carpz. p. 2. const. 38. defin. 23. & 24.* Tametsi ex mente *Canisii* tutius esse putet modō laudatus *Dn. Richter. d. l. n. 14.* totam hanc rem arbitrio Judicis relinquendam.

XXIX. *Causæ propria*, ob quas speciali ratione Emphyteuta Jus suum amittit, sunt (1) quando Emphyteuta canonem tempore legibus definitō solvere neglexerit. Hinc in Emphyteusi Ecclesiasticā, nisi canonem & quidem propriis sumtibus (cum non nudum modō sit debitum, sed domini quoque recognitionem & honoris exhibitionem adjunctam habeat) ad ædes domini detulerit, (*ut supra th. 22. diximus*) post biennium *c. ult. X. loc. cond. & d. Auth. qui rem.* In civili post triennium *l. 2. C. h. t.* Jure suo cecidisse perhibendus est Emphyteuta, dummodo de caducitate Dominus mentem suam coram competente Judice declaraverit *d. l. 2. ibi: dominus velit. C. h. t. conf. Fachin. 1. contru. 94. Perez. n. 15. C. h. t. Mynsing. cent. 3. observ. 65. & cent. 6. obs. 83.* Ubi hanc quoque sententiam, uti Jure Civili firmam in Camerā Imp. strictē observari prolixē differit: Add. *Gerhard. Exerc. 8. q. 7. in pr.* Secus autem est de Jure Saxōnico per *Nov. Const. Elect. August. p. 2. const. 38.* quā cautum est, non sufficere declarationem domini; sed opus esse sententiā condemnatoriā privatoriā.

XXX. Ex dictis itaque apparet, non posse dominum vi & propria autoritate Emphyteutam fundo expelle-



pellere. Nemo enim ipse sibi propriâ autoritate jus dicere potest *l. creditores 3. C. de pignor. l. 137. de R. J. l. 10. de Jurisdic. l. 1. de offic. ejus cui mand. Jurisdic. add. Perez. n. 16. C. h. t. Joh. Grake de autorit. privat. cl. 2. c. 21. n. 2. licet aliud obtinere de Principibus Imperii tradat Gail. 1. obs. 1. n. 18. Schrader. vol. 1. c. 2. n. 1. De Nobilibus Dn. Carpzov. 1. Resp. Elect. 87. n. 22. Berlich. decis. 109. Ut & de aliis, penes quos suprema est potestas, l. 41. de hered. instit. l. 3. de his qua intest. del. Atque si hæc domino indulgeretur licentia, quot ex inde orirentur scandala, rixæ & delicta, facile patet; quæ tamen omnia LL. summoperè devitare student. Inde enim injurias nasci non oportet unde jura oriuntur, *l. infundo ff. d. R. V.* unde etiam non semper auditur Dominus si fortè vel ex invidiâ omissionem canonis prætendat.*

XXXI. An verò Emphyteuta, qui non totum, sed partem solum canonis solvit, Jure suo removendus sit videndum est. Et notorii quidem Juris est *ex l. cui fundus 50. d. cond. & demonstr. l. 85. §. 6. de V. O. l. 111. de leg. 1. l. 78. §. 2. de Contr. Emt.* Omnem conditionem esse individuan, nec pro parte adimpleri posse; sed tamen hoc casu distingvendum putamus; an Emphyteuta singulis annis aliquid solverit, ita tamen ut unius anni canonis exæquet, licet totum singulis annis non præstiterit; an verò solutæ pensioni minimum saltem aliquid deficiat; an denique id quod solvit quotannis, unius anni portionem æquare non videatur. Priores casus Emphyteutam caducitatis nomine suspectum non reddunt. Ultimo verò casu *ex l. 85. §. 6. de V. O. l. penult. C. de his quibus ut in dig. l. 22. ff. de interrog. act. l. argentarius 10. §. 1. de edendo l. quamdiu C. de distr. pign. l. quaro d. loc.*  
omni-



omnino jure suo cadit. Conf. Dn. Hahn ad Wesenbec. tit.  
si ag. vect. n. 3.

XXXII. Quid si ex pluribus defuncti heredibus unus tantum suam canonis portionem solvit, an nihilominus integra Emphyteusis erit amissa? dicunt hic nonnulli, quos inter & Fachineus, quod eam Emphyteusos partem, pro qua canonem praestat, heres ille recuperet, reliquas domino relinquat; tot enim hic videri Emphyteutas, quot quidem sunt heredes, adeoque omnes quidem admittendos esse; sed cum canonis solutione sese eximunt, eum qui solvit, arceri ab Emphyteusi non debere. Verum, quominus possint tuto hanc sententiam defendere, faciunt *l. 25. §. 13. famil. hercisc. l. 7. comm. divid. l. 2. §. 2. l. 5. §. ult. de V. O.* ex quibus textibus planè contraria patescit sententia. Conf. *Connan. l. 7. comm. Jur. civ. c. 12. Giphon, ad l. fin. C. de Jur. Emph. p. 359. Perez. d. l. n. 19.*

XXXIII. Deinde si ab Emphyteuta, qui jam elapso tempore beneficio suo privandus erat, Dominus canonem receperit, indistinctè caducitatis poenam remisisse videtur conf. *Fachineus 1. controu. 99. Gerhard. Exerc. 8. q. 7. Berlich. p. 2. concl. 46. n. 12.* Nec quicquam hoc in casu Domino caducitatis protestatio prodest, cum factò sit contraria *l. 1. §. 1. si ususfr. pet. l. Æmilius. 38. de min.* Qui autem post jus quæsitum actum facit contrarium, illi juri renunciare videtur *l. pen. ff. de L. Commiss. l. commissoria. 4. C. de pactis inter emt. vend. add. Magnif. Dn. Carpz. d. const. 38. Perez. d. l. n. ult. Joh. Grake d. l. n. 7. & 8.* si tamen Emphyteuta domini protestationem suo quoque stabiliat voto, sibi ipsi præjudicasse videtur *l. ult. §. item si. ff. naut. caup. stab.* Secus est si taceat, ubi simili modo



modo remissione poenæ defenditur *l. 10. §. 1. d. pact. l. 4. §. habeo. ff. de dol. mal. & met. except. l. ult. §. fin. de eo quod cert. loc. l. 2. si quis caut.* Quia exinde quidam statûs redintegratio colligitur. Negligentia quoque prædecessoris tacentis successori objici non potest. Suprà tamen prolata assertio limitanda, si Dominus, jus caducitatis ignorans, canonem acceperit; tunc enim sibi non præjudicat, nec creditur voluisse remittere jus, quod sibi competere ignoravit *l. 19. d. inoff. Test. Magnif. Dn. Carpzov. d. l. defn. 7.*

XXXIV. Sicut verò ante Domini declarationem Emphyteuta de jure suo turbari non potest; ita quoque ante factam illam declarationem, celeri satisfactione moram solutionis purgare ipsi permissum est. *c. fin. X. de loc. cond.* Per celerem autem satisfactionem quale tempus intelligi debeat, nullibi est expressum, ideoque judicis arbitrio relinquendum *arg. l. 1. §. 1. de fur. delib. add. post Menoch. Dn. Ungepaur. ad decret. supr. cit. loc. n. ult.* Præterea sciendum, purgationem moræ non nisi in Emphyteusi Ecclesiasticâ locum habere; tum quod *d. c. fin.* tantum loquatur de Ecclesiasticâ, & hîc propter brevius tempus solutioni destinatum ingens subsit æquitas; tum etiam quod per vocolam, OMNIMODÒ; quæ habetur in *d. l. 2. C. h. t.* purgatio moræ omninò exclusa videatur. *Perez. d. l. n. 20. Gerhard. exerc. 8. q. 8.*

XXXV. Deinde privationis periculum subit Emphyteuta, si rem Emponematicam non requisito domini consensu alienandi sibi licentiam arrogat *l. 3. in fin. C. h. t. Conf. Dn. Carpz. p. 2. const. 38. d. 13.* licet enim Domini dissensus alienationem prohibere non possit, quia tamen Dominus in re Emphyteutica jus habet *περὶ μὴ-*

D

σεως





mas seu retractus Nähergeltung / Einstandsgerechtigkeit.  
*l. fin. C. d. t. l. i. C. de metall. 11. l. Dudum. 14. C. d. contrah.  
emt. Constit. Frideric. Sancimus. 5. Feud. 13. & seqq. Ma-  
gnif. Dn. Pras. exerc. 23. th. 52. & seqq.* Ita, ut Jure quo-  
que Saxonico dominus in bonis Emphyteutæ non so-  
lùm habeat Jus pignoris tacitum; sed etiam prælationis  
jure gaudeat, & inter creditores Emphyteutæ bonis ce-  
dentis merè privilegiatos ponatur, licet Jure communi  
Jus hypothecæ ipsi denegeretur: Ideò honoris causâ in o-  
mni alienationum specie necessariò est petendus domi-  
ni consensus. In donatione quidem & dotalitiâ largita-  
te ita strictè non observatur *l. 1. si ag. vect. §. 3. Inst. de loc.  
cond.* cùm sub prohibitâ per legem alienatione, quod  
dotis nomine non æstimatò datur, non contineatur.  
*Conf. Perez. n. 10. C. h. t.*

XXXVI. Emtionis venditionis contractum quod  
attinet ex modò dictâ ratione indistinctè domini con-  
sensus est implorandus, nè Emphyteuta ex domini de-  
trimento lucrum capiat; Dominus enim ejusmodi igno-  
rans alienationem, novum insimul ignoraret Emphy-  
teutam, qui tamen necessariò est investiendus, quò ne-  
glectò, dominus non solùm futuro canone, sed laude-  
mio quoque seu quinquagesimâ parte Germ. *Handlö-  
se / Weglöse.* *Conf. Dn. Gerhard, exerc. 8. q. 5. Wehn.  
obs. pract. Voc. Handlohn.* carere cogeretur; si tamen  
ipse Dominus novum Emphyteutam intra duos men-  
ses investire neglexerit, eum alienator, non tamen per-  
sonam prohibitam, in possessionem mittere potest, ut  
ne quidem præstetur laudemium, nisi pactis vel mori-  
bus aliud sit inductum. *Jure Sax.* præter domini consen-  
sum etiam judicialis requiritur resignatio *Gerichtliche  
Aufs.*



Auffassung / daß der Verkäufer vom Gute losgesprochen und dem Käufer gerichtlich zuerkennet werde. Conf. Dn. Franzk. resol. 12. n. 8. Magnif. Dn. Richter. de concurs. credit. c. 2. m. 19. n. 17. Si verò pactis est constitutum, ut domini consensum requirere opus non habeat, tunc Emphyteuta alienans omninò excusari potest. Conf. Joh. Grak. d. l. n. 15. & seqq. ubi quam plurimas huc spectantes consignavit limitationes.

XXXVII. Cæterùm si partem tantùm alienavit Emphyteuta, an propterea totam Emphyteusin, an verò partem alienatam tantùm amittet? quod partem tantùm amittat, probatum dedit Riminald. conf. 429. n. 50. & seqq. add. Gothofred. in not. ad l. ult. C. h. t. sub lit. D. ubi simul testatum facit, Emphyteutam nec privationis pœnam evitare, tametsi alienatam Emphyteusin recuperaverit.

XXXVIII. Licet verò Emphyteuta, si Emphyteusis nò illius culpâ, sed aliâs finiatur, possit nonnunquam melioramenta sua, si dominus æstimationem illorum nolit solvere, tollere vel repetere, uti ex *Surd. Negus. & Jason.* deducit *Joh. Grake supr. cit. loc. n. 19.* Tamen prorsus contrarium videtur obtinere, si ejus culpâ Emphyteusis fuerit amissa, *d. l. 2. v. sin autem C. h. t.* Cum is meliorationes ex naturâ contractus domino præstare teneatur *l. 34. §. ult. ff. d. solut. l. 61. l. 55. §. 1. ff. loc. cond.* Ubi solùm repetit meliorationes, quas non ex lege contractus fecerat, in quo casu, quantum operatur natura contractus, tantum quoque expressa contrahentium conventio *l. 7. ff. de N. G.* Conf. *Fachin. 1. contro. Jur. c. 92.* Atque illud etiam constitutum in Emphyteusi Ecclesiasticâ per *d. Auth. qui rem C. d. SS. Eccles.* Non tamen



inde inferre licebit, Ecclesiam cum damno alterius locupletari, contra *l. 206. de R. J.* quia Ecclesia tunc Jure suo utitur retinens meliorationes illas Jure sic permitte. Conf. *Magnif. Dn. Richter. in expos. d. Auth. n. ult. Perez. sapius cit. loc. n. 21.*

XXXIX. Fructus tamen quos ante declarationem domini percepit, non obstante *l. 17. C. de R. V.* suos Emphyteuta omninò facit, quoniam penes eum adhuc est rei dominium *l. 35. §. 1. ff. d. tit.* Conf. *l. 2. C. de Jur. Emphyt.* Antequàm enim dominus velit, ut Jure suo cadat, eo privatus esse dici non potest; cùm illa verba: *SI VELIT;* conditionem importent; priusquam autem conditio eveniat, actus sub illâ factus nullum habet effectum *arg. l. 213. d. V. S. l. 41. ff. de cond. & demonstr.* Etsi verò ea, quæ conditionem innuunt, in *l. 78. ff. de V. O.* retrahantur dicantur, adeoque statim domini declarationem intervenisse colligatur; attamen cùm illa lex potissimum concepta sit de fictione legis, in pœnis autem infligendis omnis cesset legis fictio *l. 18. ff. ex quib. caus. maj.* hîc obtinere non potest. Neque etiam hæc nostra cōditio à casu dependet, de quo *d. l.* loquitur, sed meram respicit domini voluntatem *l. 11. ff. qui pot. in pignor.* Distingvi etiam potest inter conditionem à lege expressam, quæ quidem suspenditur, non autem retrahitur: & inter tacitam, cui retrotractio non denegatur: ad quam noster casus sit reducendus, ex prædictis facile constabit.

XL. Media denique, quibus dominus directus id, quod ex amissâ Emphyteusi ad eum pertinet, consequi possit, subministrat *actio directa*, quâ Emphyteutam caducitatis nomine suspectum coram legitimo Judicio accusare potest; Emphyteutæ verò, si injustè vel non legitimo

timo



timo modo fuerit accusatus, *actio* competit (1) *in rem* propter jus, quod in re Emphyteuticâ habet. *l. 1. §. 1. ff. si ag. vect.* quæ alio nomine in *l. 15. §. 26. de dam. inf. Vectigalis*: & in *l. 66. pr. de Eviçt.* *actio* de fundo vectigali, vocatur; estque non quidem directa sed utilis *l. 16. §. fin. de pign. act.* quâ Emphyteuta non minùs adversus dominum directum, quàm quemlibet fundi possessorem agit; ipsamque rem cum omni causâ vindicat, *l. 1. §. 1. h. t. Magnif. Dn. Pras. d. exerc. 11. th. 71.*

XLI. Datur (2) Emphyteutæ *actio in personam*, quæ aliàs à Dd. *condictio ex lege* vocatur *l. un. de cond. ex leg.* Licet enim Zeno novam solùm huic contractui adjece- rit qualitatem, adeoq; ante Zenonem peculiaris ei competiisse videatur *actio*; negari tamen non potest, quin personali hâc actione gaudere possit; Cùm regulariter ex contractu non nascatur *actio in rem*, unde nec vindicatio; sed *actio in personam*, quod apertè sacratis. no- ster Imp. confirmat §. 1. *Inst. de act. verb. quò casu prodita sunt actiones in personam.* Conf. Dn. Ungepauer ad decret. de loc. cond. n. 56. & 57. ubi quidem aliquatenus dissentire videtur, sed si rectè inspiciatur, à nobis alienus non est. Add. Hunn. 3. Var. resol. tr. 7. p. 2. q. 3. Alias (3) Emphyteutæ competentes actiones, veluti *actio triticaria* *l. 1. pr. de cond. tritic.* *Actio arborum furtim cæsarum*, aquæ pluvix arcendæ, & finium regundorum *l. 1. §. ult. arb. furt. cas.* Item *actio confessoria*, quâ vindicari potest *servitus prædio vectigali debita*, ut & *actio negatoria*; interdicitum unde vi, vid. Perez. n. 16. C. h. t. Interdicitum uti possidetis, *actio injuriarû*, ut contra impediens defendatur: has, inquam, quod attinet actiones, cum ex suprâ dictis quasi promanare videantur, siccò præterimus pe-



1748.  
de; ac, priusquam dissertationi nostræ colophonem ad-  
damus, *Lectorem æquum atq; benevolum* amicè rogamus,  
velit ea, quæ fortè minus rectè in tantâ opinionum di-  
versitate dicta videbuntur, imbecillitatis humanæ me-  
mor haud sinistrè interpretari; Omnium namque me-  
moriæ habere & penitus in nullo peccare, divinitatis  
magis est quàm mortalitatis. *Constit. Tanta §. 14. de*  
*confirm. Digest.*

S. D. G.

AD

DN. FRIDERICUM IMMANUEL.  
HEFFTER

Fautorem, Amicum atque Popularem suum  
suavisimum.

DE MELIORAMENTIS SEU EM-  
PONEMATIBUS

*publicè disputantem*

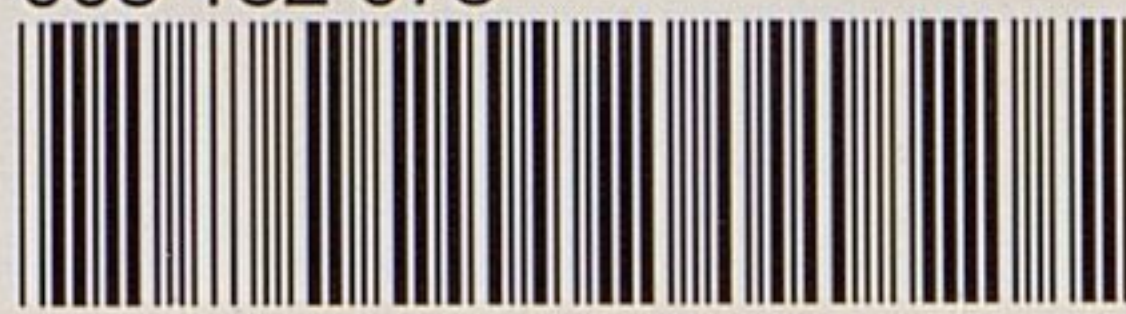
JO. CHRISTIANUS SCHINDLERUS.

Nunc Tibi tradenti *Melioramenta* resedit  
Mens melior, meliora Tibi conamina Juris  
Prodibunt, Themidos si pergis amare palæstram;  
Ipsa Tibi poterit veræ vestigia laudis  
Prodere; calcar habes PATRUM, quem respice, MA-  
GNUM,  
Quem TIBI, quem PATRIÆ, quem NOSTRO SAXO-  
NI in annos  
Complures divina, precor, Clementia præstet!



ULB Halle  
005 132 673

3



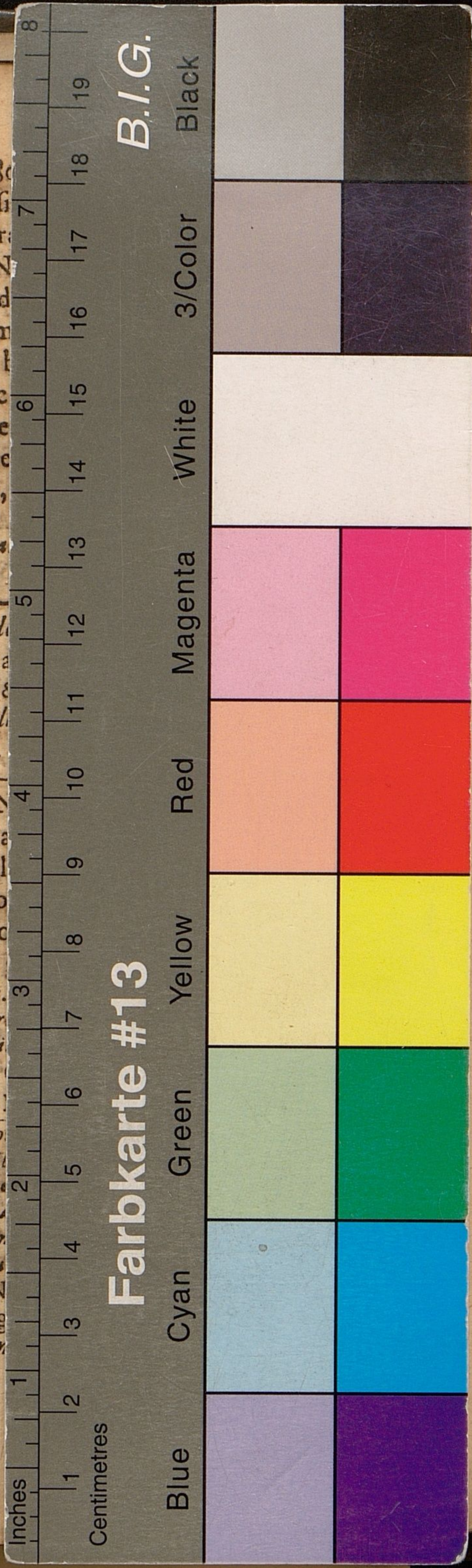
VD17











DISSERTATIO JURIDICA <sup>426.</sup>  
DE  
**JURE EMPONE-**  
**MATUM,** <sup>1662, 33<sup>a</sup></sup>

<sup>Quam</sup>  
D. O. M. A.  
Indultu Magnifici atque Nobilissimi  
JCTORUM ORDINIS,  
*In florentissimâ Salanâ*

SUB PRÆSIDIO  
VIRI  
MAGNIFICI, NOBILISSIMI, AMPLISSIMI, CONSUL-  
TISSIMI ATQUE EXCELLENTISSIMI  
**DN. GEORGII ADAMI**  
**Struven / JCTI & Antecessoris Salanæ hujus**  
celeberrimi, Consilarii Saxonici, Facultatis Juridicæ  
Senioris, Curia Provincialis & Scabinatûs  
Assessoris gravissimi,

DN. PATRONI ATQUE PRÆCEPTORIS SUI  
*omni observantiâ eternum colendi,*  
Publico Eruditorum discursui  
submittit

**Friedrich Immanuel Heffter /**  
ZITTAVIENSIS  
AUTOR.

*Ad diem XVII. Junii*  
H. L. Q. C.

JENÆ, Literis JOHAN. NISII, Anno 1662.