


Heinrich Rahn Ernst Konerding

Disputatio luridica De lure Emphyteutico

Rostochii: Kilius, 1638

<http://purl.uni-rostock.de/rosdok/ppn731831454>

Druck Freier  Zugang



Erbschaft

H. Rahne (E. Konradinck) ^{Verf.} 1d
R. U. in 2638

DISPUTATIO JURIDICA
De
**JURE EMPHYTEV-
TICO,**

Quam

**Divino annuente Numine &
Magnificæ atq; Amplissimæ Faculta-
ris Juridicæ autoritate & consensu in incly-
ta Rostochiensî Academia,**

SUB PRÆSIDIO

Virî Magnifici, Consultissimi & Clarissimi,

Dn. HENRICI Rahnen / Rectoris
p. t. hujus Academiæ atq; ejusdem Professoris
pub: Præceptoris & Fautoris sui æter-
num honorandi.

*Publico examini in Auditorio majori horis
matutinis ad diem 10. Julij subijcit*

ERNESTUS RONSEDORF
Brunf.



ROSTOCHII,

Typis NICOLAI KILII, Acad. Typogr.

ANNO MDCXXXVIII.



VIRIS

Magnifico Nobilissimis Amplissimis & Consultissimis

Dn. JOHANNI STUCKIO, ICto
summo, Serenissimi Principis ac Domini Dn.
GEORGI, Ducis Brunovicensis & Lunæbur-
gensis Vice-Cancellario & in illustri Julia
quæ est Helmstedt Professori ordinario, &c.

UT ET

Dn. ERNESTO Zettebruch/ Heredi-
tario in Dorffmarck ICto celeberrimo & Sere-
nissimi Principis ac Domini Dn. **FRIDERICI**
Ducis Brunovicensis & Lunæburgensis
Confiliario intimo.

Dominis Patronis & Mæcenatibus suis omni ob-
servantia studio æternum prosequendis

Exercitium hoc Juridicum

officiosè offert & dedicat

ERNESTUS Konerdingt/
A & R.





THESIS I.



Emphyteusis deducitur à Græco verbo ἐμψυ-
τεωv quod est inferere atq; implantare. Anti-
quitus enim sterilia saxosa & squalentia prædia
in emphyteusin dabantur, ut plantationibus &
omni genere culturæ fertilia & sæcunda redde-
rentur. *Johan. Coras: ad rubric. tit. C. de jure
Emphyt. num. 6.*

II.

Significatio ejus in jure nostro triplex est. 1. Emphyteusis con-
tractum denotat. §. 3. *Inst. d. locat. & conduct. l. 1. C. d. jur. Emphyt.* 2. Jus
in re emphyteutica constitutum. *l. 3. C. d. t. l. 3. §. 4. ff. de rebus eorum
qui sub tut. vel cura.* 3. rem ipsam, quæ in emphyteusin datur, *l. 1. ff. de
ager vectig. l. 2. in pr. C. d. t.*

III.

Emphyteusin in priori significatione sumptam definimus; con-
tractum juris gentium nominatum, bonæ fidei, quo dominus præ-
dium utendum fruendum emphyteuticario concedit in perpetuum,
aut ad certum tempus eâ lege, ut id melius & cultius reddat, & certam
annuam pensionem præstet.

IV.

Contractum juris gentium emphyteusin esse diximus ideo, quia
ex §. 3. *l. de locat. & conduct.* constat, eam à quibusdam Ictis ad em-
ptionem, à quibusdam ad locationem relaram fuisse; quæ dubitatio
fuiſſet frustranea, nisi emphyteusis juri gentium esset adscripta. *Cuja-
cius in parat. ad tit. C. h. t.* Deinde, quia Zeno non novam speciem
contractus fecit, sed eam quæ erat & sub emptione & locatione quo-
dammodo latebat detexit, atq; accidentia quædam addidit. *Coras:
ad rubr. tit. C. de jure Emphyt. Giphanius ibid.*

V.

Cùm porro hic contractus sit juris gentium & proprium cer-
tumq; nomen habeat, alii contractui non conveniens, nullum est du-

A 2

bium,

bium, quin rectè etiam dicatur nominatus per *l. jurisgentium 7. §. 1. ff. d. Pactis. Sichardus ad rubr. h. t.*

VI.

Est deniq; Emphyteusis bonæ fidei non stricti juris, non tam propter cognationem quam cum emptione & locatione habet, sed etiam quia veteres omnino vel locationem vel emptionem existimant, ita ut ne quidem dubitarint eam bonæ fidei esse. vid. *Treut. vol. 1. disp. 29. th. 9. lit. C. ibiq; Bachov.*

VII.

Dividitur Emphyteusis in Ecclesiasticam, quæ etiam solennis dicitur, & in Civilem seu profanam: *Wesemb in paratit. ff. tit. si ager vetig.* illa est, quæ in rebus ecclesiæ constituitur; hæc verò, quæ in quibusvis prædiis profanis sive publicis sive privatis. *tot. tit. ff. si ager vetig. & tit. C. de jure Emph.* unde etiam hæc civilis à Dd. in publicam & privatam subdividitur *Obrecht disp. 36. th. 13. & seqq.*

VIII.

Nemo autem nisi dominus prædii plenum jus habens emphyteusin constituere potest *§. 3. Inst. de locat. & conduct. l. 1. & 2. C. b. r.* Per dominum intelligo Principem, Civitatem, municipium ecclesiam & quemcunq; privatum: cum enim in allegatis locis simpliciter domini mentio fiat, non tam civitas, quæ alioquin etiam privatorum loco habetur *l. 16. ff. d. v. s.* quam quivis privatus modo dominus sit suorum prædiorum & liberam alienandi habeat potestatem *l. ult. C. de reb. alien. non alien.* ea in emphyteusin hodie dare poterit per *l. 21. C. Mandari.*

IX.

Qui ergo liberè rem suam alienare nequeunt, nec voluntatem alienandi habent, emphyteusin rectè non constituunt: in quorum numero sunt furiosi, mente capti, infantes: hi enim omni carent intellectu, nullamq; habent voluntatem *l. 14. ff. de off. Præsid. l. 4. off. d. R. I. §. 9. Inst. de Inutilib. stipulat.* Item Pupilli hi, etsi voluntatem habeant, nullo modo tamen absq; tutoris autoritate & magistratus decreto emphyteusin alicui in prædijs suis constituere possunt. *l. ult. C. de reb. alien. non alien. l. 3. §. 5. ff. de reb. eorum qui sub tutela vel cura jun. l. 5. & l. 189. de Reg. Jur.* Deniq; Minores. *l. 1. in pr. ff. d. reb. eorum qui sub tut. & cur. l. 4. l. 13. C. d. prædijs & alijs rebus minorum.*

X. Datur

X.

Datur emphyteusis omnibus, qui in iure prohibiti non inveniuntur. Qui autem prohibeantur, de iis inter Dd. maxima est controversia. Receptissimum tamen est ut illi prohibiti censeantur emphyteusin accipere, qui vel alienarum rerum conductores esse prohibentur; vel, per quos domini conditio fit deterior. Alienas res conducere non possunt Curiales, *l. 30. C. de locat. & conduct.* ne ab onere publicorum munerum revocentur, quæ sustinere debent. Milites *l. 31. C. de locato Conduct.* ne culturæ studio deserant armorum usum *l. 9. in pr. de remilitari l. 15. C. eod.* Pupilli: illi enim nec velle nec nolle in ea ætate nisi adpositâ tutoris auctoritate creduntur *l. 189. ff. d. R. l.* Minores quoq; curatores habentes: nam & illi sine consensu eorum non obligantur, si exinde conditio deterior reddatur; aut res eorum alienetur. *l. 3. C. de in integrum restitut.*

XI.

Domini conditio fit deterior quando Emphyteusis in Ecclesiam transfertur. Nam cum Ecclesia nunquam moriatur, *cap. 5. de rescriptis in sexto* nec possit alienare, nisi ex magna causa, res suas, *cap. Nulla s. X. de rebus Eccles. non alienandis* nullo tempore contingeret rem ad dominum redire, minusq; in commissum incidere ob non solum canonem *l. Feud. tit. 13.* cum prælati factum non soleat in jam quaesitis Ecclesiæ detrimentum adferre. *c. 76. de R. l. in 6to.*

XII.

Consistit hoc jus in rebus immobilibus corporeis h. e. agris seu prædijs *Rubr. & l. 1. in pr. ff. si ager Vectig. §. 3. Inst. de locat. & Conduct.* sive ea sint ecclesiastica sive secularia, *Novell. 120. c. 1. §. fin. Auth. si quas C. de S. S. Eccles. urbana vel rustica. l. 15. §. 26. ff. de damno infecto. Novell. 7. c. 3 §. 2.* Nam cum prædia urbana æque sint prædia ac rustica *l. 198. de V. S. & objectum emphyteuteos prædia indefinitè constituuntur, d. l. 15. §. 27. de damno infecto*, non minus in urbanis prædijs quàm rusticis emphyteusis esse potest. Intelliguntur insuper omnia concessa, quæ prædijs cohererent. *arg. l. 13. in fin. & seq. ff. de action. empti & argument. l. 2. ff. de iurisdic.*

XIII.

Tribus modis emphyteusis constituitur, ut sit jus emphyteuticum in fundo constitutum: Testamento sc. Pactione, & Præscriptione,

eaq; semel constituta conservatur successione. *Hakelm. disp. de jure
Emph: th. II. Donell. lib. 9. Comment. c. 13. num. 30.*

XIV.

Testamento; cum testator dat legat alicui fundum, ut sit apud eum emphyteuseos jure, certâ pensione in singulos annos constitutâ. Verum inter legatum rei simpliciter legatâ, & rei in emphyteusin relictâ hoc inter est, quod res legata rectâ transit ad eum cui legatâ est *l. 64. à Titio ff. de furtis* emphyteusis vero legatâ non. Legatur enim res emphyteutica additâ certâ pensione, quam legatarius præstet: quæ præstatio pensionis sive canonis tacitam in se conditionem habet; si sc. legatarius velit: nemo enim invitus obligari debet. *l. 6. in pr. ff. de Ac. quiv. hered. Donell. l. 9. comment. c. 13. n. 40. & so.*

XV.

Conventione hoc jus constituitur, cum de re in emphyteusin danda inter dominum & Emphyteutam certis conditionibus additis convenit. Multa enim solent pacta à contrahentibus adjici, quæ si non fuerint contra substantiam emphyteuseos, sed de ejus adminiculis firma illibataq; perpetua stabilitate modis omnibus debent custodiri. *l. 1. C. h. t. §. 3. vers. & siquidem Inst. d. locat. & conduct.*

XVI.

Hoc loco quæri solet an scriptura ad constitutionem Emphyteuseos civilis de jure civili necessariò requiratur? nos à partibus negantiû, stabimus & dicemus eam quidem utilem esse ad faciliorem probationem, *l. 4. ff. de fid. Instrum.* non tamen necessariam. Nam necessitas scripturæ nulla lege est expressa, quamvis ejus mentio facta sit, in *l. 1. & 2. C. h. t.* cumq; hic contractus sit consensualis æquè ut emptio & locatio, ut patet ex *§. 3. l. d. locat. & conduct.* itemq; juris gentium, ut diximus in *th. 4.* scripturam ad perfectionem & solemnitatem hujus contractus requiri minimè putamus, *arg. l. 4. de pignoribus. l. 2. l. 38. & 48. ff. de Obl. & Act. & tit. Instit. de locat. & conduct. Giphon. ad t. h. C.*

XVII.

Quamvis per conventionem constituatur emphyteusis, quoniam tamen dominia rerum non nudis pactis, sed traditionibus transferuntur, *l. 20. C. de Pactis. §. 40. l. de R. D.* necessum est ut tradatur fundus in emphyteusin concedendus. *§. 3. in verbis traduntur l. de local. & conduct.* Quippe si dominus post interpositum contractum prædio futuro

tuto Emphyteutæ nondum tradito id alii vendiderit eiq; tradiderit, prior emphyteuta id non accipit, sed totum prædium in emptorem transfertur, hac tamen lege ut Emphyteutæ detur conditio in dominum, ejusve heredes ad persequendum id, quod sua interest prædium traditum non fuisse *argumento l. 15. C. de rei vindicat.*

XVIII.

Præscriptione deniq; acquiritur emphyteusis; quando quis prædium quoddam à non domino Emphyteuseos bonâ fide accepit idq; per triginta vel 40. annos possedit, canonemq; solvit *Wesemb. in Pat. ff. tit. si ager vect. Trent. volum. 1. disp. 29. Th. II. lit. b. l. 3. §. 4. C. de præscript. 30. vel 40. annorum Auth. quas actiones C. de S. S. Eccles. Verum & hoc defendi posse puto: in præscriptione emphyteuseos inter præsentem decem, inter absentes 20. annos sufficere. Cum enim dominium plenum & usus fructus tanto tempore præscribatur per *pr. Inst. de Usucap. & l. ult. in fin. C. de præscript. longi temporis*, utiq; de Emphyteusi idem dicendum erit.*

XIX.

Ea porro datur vel in perpetuum vel ad tempus. *l. 1. §. 1. & l. 3. ff. si ager vectig.* In perpetuum quando emphyteusis constituitur, videndum est, an illa civilis vel ecclesiastica, & num simpliciter absq; filiorum & heredum mentione, vel cum eadem facta fuerit.

XX.

Emphyteusis civilis nulla mentione facta filiorum, non modo transit ad emphyteutæ liberos sine ullo sexus discrimine in infinitum, sed & ad extraneos heredes. *Julius Clarus quest. 28. num. 1. Eccles. iastica* verò olim ad descendentes tantum deferabatur. *Clarus ibid.* nunc autem postquam in perpetuum rectè datur per *Novell. 120. c. 6. §. 1.* non dubitamus cum *Bachovio volum. 1. ad Trent. disp. 29. th. 10. lit. A.* eam etiam ad extraneos rectè transire posse, excepto casu qui est in *Novell. 120. in pr. c. 1.*

XXI.

Quando emphyteusis constituitur adjectione filiorum vel heredum, attendendum erit, an accepta sit pro se & filiis, an verò pro se & heredibus quibuscunq;. Priori casu utraq; tam ecclesiastica quam civilis ad solos descendentes pertinet. *Julius Clarus quest. 28. n. 4.* Posteriori casu distinguunt Dd. inter civilem & Ecclesiasticam, illam dicunt

dicunt transitoriam esse in omnes heredes tam extraneos quàm suos; *Clarus q. 28. n. 6. in pr.* hanc verò tantum transire ad solos descendentes, iisq; deficientibus ad Ecclesiam reverti, nec ad extraneos transferri. Attamen, quum res Ecclesiastica cognita causà & præmissa canonica solennitate in perpetuum rectè dari possit per d. *Novell. 120. c. 6. §. 1.* hæc distinctio Dd. hac in parte supervacanea esse videtur.

XXII.

Ad tempus constituitur Emphyteusis vel generaliter, vel specialiter. Generaliter; quando constitutio sit sine ulla determinatione certi temporis, & tum præsumitur emphyteusis per decennium constituta *arg. l. 23. ff. de Pœn. Justus Mejer: in Collegio Argentor. lib. 6. tit. 3. Th. 41. Obrecht. h. th. 96. & seqq.*

XXIII.

Specialiter; quando cum determinatione certæ generationis datur: & tum sive civilis, sive ecclesiastica sit emphyteusis, ad solos descendentes, usq; ad generationem in concessione expressam transit. *Clarus quest. 28. num. 3. Borchol. de feud. c. 3. n. 16.* Conceditur etiam specialiter cum certo annorum numero; tum si civilis sit ad quoscunque heredes intra præscriptum tempus transit; sin Ecclesiastica deficientibus descendentes etiam ante tempus præfinitum elapsum ad ecclesiam revertitur. *Borchol. de Feud. c. 3. n. 15. Clarus q. 28. n. 3.*

XXIV.

Constituta emphyteusis conservatur & transmittitur ad heredes successione ab intestato, quâ ad se jus emphyteuticum derivant, quod defunctus habuit, nullis autem existentibus heredibus & effluxo certo tempore, res emphyteutica extinguitur, & revertitur ad dominum proprietatis.

XXV.

An Legitimus per subsequens matrimonium in rem emphyteuticam succedat hoc loco quæstionis est? Nos affirmativam, ut communio rem sententiam amplectimur. Nam Legitimus per subsequens matrimonium in bonis feudalibus patri & aliis agnatis succedit, non secus ac si ab initio ex justo & legitimo matrimonio editus fuisset. *Borchol. de Feud. c. 7. n. 48. Clar. in §. feudum. q. 82. n. 4. Myns. 5. Obs. 42.* ex quo liquet eum in emphyteusin quoq; rectè succedere posse; cum argumentum à feudo ad emphyteusin desumptum maxime

ximè valeat. teste *Claro quest. 50.* accedit deinde, quod tam jure Canonicis quam Civili legitimi per subsequens matrimonium, legitimis natis per omnia æquiparentur. c. *Tanta 6..X. qui filii sunt Legitimi §. 2. Inst. de heredit. quæ ab intestato defer.*

XXVI.

Finis emphyteuticæ ratione domini est, ut emphyteuta prædium cultius & melius reddat, certamq; annuam pensionem solvat: emphyteutæ verò ut is prædium emphyteuticum habere possidere eoq; uti frui liberè possit.

XXVII.

Jure emphyteutico constituto & rectè quæsito emphyteutæ, sequitur ut videamus, quale id jus sit. Jus hoc constat Commodo & Onere. Commodum est jus dominio proximum quod emphyteuta accipit & habet in agro emphyteutico, jus sc. habendæ rei & incolumis servandæ: jus utendi fruendi, ita ut solus uti possit, ut velit; postremo, jus alienandi. *Donell. l. 9. Comment. c. 14. n. 30.*

XXVIII.

Jus habendæ & possidendæ rei statuitur emphyteutæ, cùm dicitur rem traditam illi auferri non posse. §. 3. l. *de locat. & conduct. l. 1. ff. si ager vectigalis.* Ut domino hujus possessionis obtinendæ causa proposita est in rem actio: sic & emphyteutæ eadem adversus omnes possessores fundi vectigalis, etiam adversus ipsum dominum atq; adeo adversus civitatem quæ emphyteusin dedit l. 1. *in fin. ff. si ager vectigalis.* Hoc tantum interest, quod domino datur directæ, ex verbis legis. l. *in rem 23. ff. d. R.V. §. namq; 4. Inst. de Action.* emphyteutæ autem solum utilis. l. *tutor §. ult. ff. de pignorat. act.* quia is sc. dominus non est l. 1. *ff. si ager vectigalis* sed hæc utilis ejusdem potestatis est, eundemq; effectum habet, quem habet actio in rem directæ l. 47. *actio ff. de negotiis gestis.*

XXIX.

Competunt præterea emphyteutæ alia remedia ad rem emphyteuticam incolumem servandam & adversus damna imminentia: nam hæc si ab opere aliquo facto contingunt, est adversus futura opera operis novi nuntiatio l. 1. §. 1. l. 3. §. *penult. ff. de operis novi nuntiatione* aut aquæ pluvix arcendæ actio, l. 23. §. 1. *ff. de aqua & aqua pluv arcenda.* prout res est, unde periculum metuitur adversus præterita interdictionum,

B

terdictum quod vi aut clam. l. 1. §. ult. ff. quod vi aut clam. iun. d. l. 1. §. 1.
et op. nov. nūm. XXX.

Jus utendi fruendi constituitur Emphyteutæ non ut usufructuario personale, sed reale in perpetuum adeo, ut neq; ei neq; successori id auferri queat §. 3. *Inst. de locat. & conduct. Novell. 120. c. 6.* Quod si fundo emphyteutico uti frui à quoquā prohibeatur, cōpetit adversus prohibentem aut negatoria in rem actio, aut interdictum uti possidetis. l. 2. l. 8. sicut §. *Aristo ff. si servitus vindicetur. l. 3. §. 1. & seq. ff. uti possidetis.* aut deniq; actio injuriarum. l. 25. *Qui pendente ff. de actionibus empti.*

XXXI.

Hoc jus utendi fruendi operatur ut omne incrementum tam latens quam patens quod accedit agro emphyteutico sine nova aliqua pensione emphyteuta habeat: quemadmodum enim omne damnum emphyteuta sentit ita etiam sentiat commodum in re emphyteutica, quia secundum naturam est commoda cujusq; rei eum sequi quem sequuntur incommoda per l. 10. ff. de R. I. *Coras. n. 16. ad l. 1. C. h. t. Sichelard. ad Rubric. C. h. t.*

XXXII.

Ad quem autem thesaurus in prædio emphyteutico fortuito casu inventus pertineat D d. inter se non conveniunt. Quidam dicunt illum ad dominum proprietatis pertinere, quidam verò eundem emphyteutæ adscribunt. Nos naturalem æquitatem sequentes putamus eum inter emphyteutam & Dominum proprietatis dividendum esse. Fundus enim emphyteuticus est locus alienus *arg. l. 7. §. 12. ff. soluto matrimonio* inventus verò thesaurus in loco alieno dividitur inter inventorem & dominum loci, per §. 39. *Inst. d. R. D. & l. un. in fin. C. de thesauris. l. 63. in pr. de acquir. rerum dominio.*

XXXIII.

Jus alienandi rem emphyteuticam olim quidem emphyteutis liberè concessum erat, ita, ut sine consensu domini proprietatis, soluto tamen semper canone, jus illud alienare possent, l. 1. in pr. ff. si ager *vegetalis.* Hodie verò per l. 3. C. h. t. aliquo modo hoc jus coarctatum est, & sub certis conditionibus, quatenus quid inter dominum & emphyteutam convenit, alienatio fieri poterit.

XXXIV.

Si in constitutione emphyteuseos inter emphyteutam & dominum

num prædii convenit, ut emphyteuta irrequisito domino prædium in emphyteusin datum possit vendere, ea conventio servanda est. *l. 3. in pr. C. h. t. Clarus quest. 13. num. 9.* Debet tamen emphyteuta rem emphyteuticam hac lege vendere, ut saluum maneat jus domini, aliàs cadit jure suo *Borch. c. 3. n. 34.*

XXXV.

Si de vendendo prædio in constituenda emphyteusi nihil dictum est, tunc emphyteuta irrequisito domino rem emphyteuticam alienare sive vendere non potest. *l. 3. C. h. t. Julius Clarus quest. 13. n. 1.* Quod si emphyteuta prædium emphyteuticum inscio domino alienaverit, jure suo cadit ipso jure: *d. l. 3. C. h. t.* & quidem si totum prædium emphyteuticum, toto jure excidit, sin partem, pro parte duntaxat alienata, *Julius Clar. q. 13. n. 10.*

XXXVI.

Ad alienandum jus emphyteuticum tres præcipuæ requiruntur conditiones: emendi prærogativa: novi emphyteutæ in possessionem inductio, & pro admissio honorarium quinquagesimæ partis. *Donell. lib. 9. cap. 14.* quod vulgo vocatur Laudemium.

XXXVII.

Emendi prærogativa datur domino prædii, si nimirum emphyteuta reperit aliquem, qui velit emere jus emphyteuticum, & pretium certum offerat, debet emphyteuta dominum eodem pretio emere volentem huic præferre: quam ob causam jubetur is domino denuntiare testatò, esse qui velit emere & indicare quantum offerat; ac simul facere domino potestatem emendi eodem pretio, si velit. Hac denuntiatione factà, sive velit dominus emere, sive se dicat nolle, expeditum est jus *l. 3. C. h. t.*

XXXVIII.

Quod si dominus in alterutram partem nihil purè respondens, tantum se deliberaturum ostendat; jubetur emphyteuta ejus voluntatem intra duos menses expectare, ea lege ut si per id tempus is non emat, aut taceat; tum liceat emphyteutæ jus suum cui velit, idoneæ tamen personæ, & ubi velit, vendere. *d. l. 3. C. de jur. Emphyt.*

XXXIX.

Ad novum emphyteutam constituendum requiritur porrò, ut in possessionem rei emphyteuticæ à domino introducatur, jus enim hoc non acquiritur nisi traditione §. 3. *Inst. de locat. & conduct.* pro qua

est inductio in possessionem, quæ non per conductorem vel procuratorem fieri debet, sed per ipsum dominum per se, vel per epistolas, vel depositionem apud magistratum. *l. 3. C. h. t.*

XL.

Si verò dominus novum emphyteutam aut emptorem meliorationes vel jus emphyteuticum suscipere minimè voluerit & attestatione facta intra duos menses hoc facere superfederit, licet emphyteuta etiam non consentiente domino ad alios suum jus vel ἐμφοιήματα impunè transferre. *d. l. 3. C. h. t.*

XLI.

Pro inductione novi emphyteutæ seu emptoris accipit dominus honorarii loco quinquagesimam partem pretii, si jus emphyteuticum venditum est, vel astimationis loco, si ex alia causa quàm ex emptione translatum est. *d. l. 3. C. h. t.* Quam partem quinquagesimam à laudando, quod autorem suum emptor laudare & nominare necesse habeat, vulgo dici Laudemium, licet latinus dicatur Laudativum, notat *Corasius in d. l. 3. n. 21. & seq.*

XLII.

Hæc hætenus de venditione emphyteuseos. An verò aliquis jus emphyteuticum cum alio permutare, alii donare vel legare invito & inscio domino possit quæstionis est? Nos cum *Julio Claro quæst. 18. & Coras. in d. l. 3. n. 9. & aliis* hoc affirmare non erubescimus. Res emphyteutica permutari potest, quia permutatio fit rebus; venditio verò pretio. *l. 1. ff. de rerum permut.* In rebus autem est affectio, in pretio non est: tum quia dominus pretium semper idem habere & dare potest: rem non potest. Item donari; quia si donatio non permitteretur, nisi, ut in emptione, volente & prius admonito domino, sequeretur nunquam licere emphyteutæ rem emphyteuticam alij quàm domino donare: is enim sibi donari mavult, tum quia donamus amicis plerumque aut benevolentibus; vendimus etiam extraneis aut ignotis. Legari deniq; potest per *l. 71. §. 6 ff. de legatis l. 1. 219. ff. de v. s.*

XLIII.

Præterea quemadmodum emphyteuta rem emphyteuticam donare communi interpretum calculo potest, sic etiam oppignorare, itemq; alteri locare, & deniq; servitutem in prædio emphyteutico constituere. *Julius Clarus quæst. 18. 19. & 21.* Sed finita emphyteusi, pignus solvitur,

solvitur, finitur quoq; servitus: extincto namq; jure dantis extinguitur
jus accipientis. *l. Si is cui § fin. ff. Quemadmodum servitus amittitur. l. 31.
in fin. ff. de pignoribus.* XLIV.

Onera quæ emphyteuta domino pro jure in agro emphyteuti-
co præstare tenetur tria potissimum sunt. 1. Ne rem emphyteuticam
deteriorem data opera faciat. 2. ut pensionem constitutam quotannis
solvat. 3. ut publicarum functionum apochas domino tradat *Donell.
l. 9. c. 14. l. 2. C. h. t.*

XLV.

Ne prædium emphyteuticum deterioretur requiritur, ut domi-
nus talem diligentiam adhibeat, qualem diligens paterfamilias rebus
suis adhibere solet: cum enim negotium hoc utriusque & domini &
emphyteutæ gratia sit susceptum, ex illius natura emphyteuta non nisi
de culpa lata ac levi tenebitur. *l. 5. §. 2. Commod. l. 108. §. 12. ff. de Legat. 1.*

XLVI.

Canonem quoq; emphyteuta quotannisolvere tenetur domi-
no in recognitionem domini directi. *§. 3. Inst. de locat. & conduct.* ete-
nim, quoniam emphyteuta maximum commodum sentit ex re em-
phyteutica, ipsa æquitas postulat, ut modicum quendam canonem vi-
cissim gratitudinis ergo domino prædij præstet. Hic canon qui ita
vocatur *in l. 3. C. h. t.* alias appellatur redditus, pensio *d. §. 3. l. de locat. &
conduct. l. 2. C. h. t.* aliquando etiam vectigal. *l. 1. 2. in fin. ff. si ager vectigal.*

XLVII.

Solvi debet canon in fine anni teste *Clarò quest. 12. n. 1.* non alio
tempore, nec, si emphyteuta velit solvere domino canonem seu pensi-
onem pro tribus aut quatuor annis futuris, cogitur dominus illam re-
cipere; neq; emphyteuta liberabitur si invito domino pensionem te-
stato deponat. Domini enim interest canonem non in sola pecunia
numerata, sed in quavis frumenti vini oleivæ quantitate consistentem
§. 3. Inst. de locat. & Conduct. Coras. ad d. l. 12. n. 9. certis temporibus
accipere, ratio est quòd pecunia è manibus facile labitur & fructus
cursu temporis deteriorantur. *Clarus d. loc.*

XLVIII.

Onus porro publicarum functionum apochas solvendi incum-
bit emphyteutæ: publicæ autem functiones sunt ea quæ fisco aut rei-
pub; quotannis præstantur, qualia sunt: Vectigalia tributa, publicæ viæ

refectiones, collationes in refectionem aggetum, & similia. Hæc munera atque onera à prædiis ipsis debentur: inde etiam per consequentiam à prædiorum possessoribus. *l. Imperatores ff. de publicanis.* idcirco & ab emphyteuta, qui fundi possessor est *l. sciendum ff. qui satisfacere coguntur.* Hæc cum solvit emphyteuta si sibi consultum vult ad futuri temporis cautionem, ne iterum de eadem re conveniatur, curare debet ut accipiat apocham publicam à quæstore cui solvit. Est autem apocha instrumentum pecuniæ solutæ i. e. quo creditor proficitur, sibi pecuniam solutam esse. *l. qui tabulas in fin. ff. de furtis.*

XLIX.

Jam consequens est ut dicamus de damno fatali ad quem id nimium pertineat. Si de eo inter contrahentes aliquid est actum, pactioni standum erit; sin nihil, distinguendum inter damnum parziale, quo afficitur ex parte prædium, & inter id damnum quo totum prædium perit. illud pertinet ad emphyteutam, hoc ad dominum prædii per § 3. *Inst. de locat. & conduct. l. 1. C. h. t. & juxta rhythmos à Sishardo citatos ad rubr. C. h. t.*

Si perit res tota liberalibus emphyteuta.

Si verò pro parte nulla liberabitur arte.

Unde liquet canonem emphyteutæ non remitti propter sterilitatem vel incurfionem militum, vel etiam propter vim majorem: nam cum pensio, quæ solvitur pro re emphyteutica, præstetur potius in recognitionem dominii, quàm ad rationem bonorum, meritò, licet pro parte res pereat non debet emphyteuta liberari, à caducitate tamen, si intra statutum tempus canonem ob sterilitatem aut incurfus hostium non solverit, excusari potest. *Clar. quest. 8. n. 7. & 8. Gail. lib. 2. observ. 23. n. 25.*

L.

Jus Emphyteuticum constitutum amittitur aut ex persona cedentis, aut lege ipsa & conventionem constituti juris, aut ex persona emphyteutæ. *Donell. l. 9. c. 15.* Ex persona domini cedentis; si is constituit, qui ipse dominus fuit ad tempus: soluto enim jure cedentis, etiam jus accipientis evanescit *arg. l. lex vectigali ff. de pignoribus.* Lege ipsa: cum ad certum tempus fundus datus est, puta, ad decem, viginti, triginta annos, & tempus finitum est. *l. ult. ff. si ager vectigalis.*

LI. Ex

L I.

Ex persona emphyteuta emphyteusis solvitur vel ob culpam ejus, vel citra ejusdem culpam. Ob culpam amittitur variis modis: Si canonem in civili Emphyteusi intra triennium *l. 2. C. h. t.* in Ecclesiastica intra biennium *Novell. 7. c. 3. §. 2. Novell. 120. c. 8.* non solvit, nihil autem interest an emphyteuta totum solvat canonem, an partem ejus, quia canon iste penditur in recognitionem dominij, quod præstatione partis præsumitur emphyteuta recognoscere voluisse, neque adeo dominum jure suo intervertere. *Julius Clarus quæst. 8. num. 4. Coras. ad l. 2. C. h. t. num. 11.* Poenam ergo privationis emphyteuta soluta parte aliqua canonis pati minimè debet.

L II.

Cum neminem oporteat conventionem vel admonitionem expectare, sed unumquemq; deceat ultro offerre se, & debitum spontanea voluntate persolvere, *l. 2. C. h. t.* cumq; unusquisq; debeat ea quæ promissit in memoria servare nec exposcere ut ab aliis sibi manifestentur *l. 12. in fin. C. de Contrab. stipulat.* nulla interpellatione hic opus erit, sed dies quotidie emphyteutam interpellabit *Borch. c. 3. n. 20.*

L III.

Num dominus prædij emphyteutam ob canonem intra triennium non solum propria autoritate expellere possit inter Dd. maxima est controversia. Nobis eorum sententia placet, qui statuunt emphyteutam canonem intra triennium non solventem ejci non posse, non solum propterea quod emphyteuta qui ipso jure ob cessationem triennalem prædio emphyteutico excidit, naturaliter possidet *l. naturaliter de acquirenda possess.* eaq; possessione propria auctoritate privandus non est *argument. l. Creditores C. de pignoribus.* ne occasio sit tumultus faciendi *l. non est singulis ff. d. R. 1. & ad arma & rixas procedatur l. si cuius rei §. sed si inter duos ff. de usufruct.* Verùm etiam Scævola Ictus vectigali i. e. canone non soluto pronuntiationem, sive judicis sententiam declaratoriam requirit *in d. l. lex vectigali de pignoribus. Julius Clarus quæst. 11. Coras. ad l. 2. C. h. t.*

L IV.

Quod si emphyteuta justo tempore domino offerat canonem; hic verò eum accipere detrectet, emphyteuta pecuniam obsignare, atq; secundum leges deponere, nullumq; inde dejectionis periculum timere debet, *l. 2. C. h. t.*

L V. Ob

LV.

Ob culpam quoq; amittit jus suum emphyteuta si domino publicarum functionum apochas non tradit *l. 2. C. h. t.* item ob deteriorationem tam in emphyteusi civili quam ecclesiastica, quia in illa eadem ratio subest quæ in hac; in utraq; enim datur res in emphyteusim ut excolatur & fertilior reddatur. *Novell. 120. c. 8. Clarus quæst. 25. num. 1.* Deniq; ob alienationem invito domino factam & de jure prohibitam *l. 3. in fin. C. h. t.*

XLVI.

Ex persona emphyteutæ sine culpa emphyteusis finitur Morte tam naturali quàm civili, si scilicet liberi vel heredes non adsint: mors enim civilis morti naturali quo ad effectum comparatur *l. 219. ff. d. R. I.* Postremo, solvitur emphyteusis interitu totius rei emphyteuticæ & mutata ejusdem rei forma. *l. 5. §. fin. Quibus modis usufr. amittitur §. 3. Inst. de locat.* His modis finitum jus emphyteuticum ad dominum redit & proprietati iterum accedit. Hæc de jure emphyteutico pro ratione temporis hac vice dixisse sufficiant.

SOLI DEO GLORIA.

Domino Respondenti

Commensali suo dilecto.

VArniades iterum cernunt, ERNESTE, Camæna
Te disputantem publicè.
Messis adest Cereris: Themidos tibi messis aristas,
Frugesq; monstrat uberes.
Dei DEUS, ut letus dulcissima munera Diva
Metas, ovansq; colligas.

scrib.

PRÆSIS.



LI.

Ex persona emphyteutæ emphyteusi
voluit eisdem culpam. Ob culpam am
nem in civili Emphyteusi intra triennium
intra biennium *Novell. 7. c. 3. §. 2. Novell.*
tem interest an emphyteuta totum solvat
quia canon iste penditur in recognitione
ne partis præsumitur emphyteuta recogn
dominum jure suo intervertere. *Julius Cl*
ad l. 2. C. h. t. num. 11. Poenam ergo priva
parte aliqua canonis pati minimè debet.

LII.

Cum neminem oporteat conventio
spectare, sed unumquemq; deceat ultro off
nea voluntate persolvere, *l. 2. C. h. t. cum*
promisit in memoria servare nec exposc
stentur *l. 12. in fin. C. de Contrab. stipulat*
opus erit, sed dies quotidie emphyteutam i

LIII.

Num dominus prædii emphyteuta
nium non solum propria autoritate ex
xima est controversia. Nobis eorum se
emphyteutam canonem intra triennium
posse, non solum propterea quod emphy
tionem triennalem prædio emphyteutico
l. naturaliter de acquirenda possess. eaq; pos
privandus non est *argument. l. Creditores*
sit tumultus faciendi *l. non est singulis ff. d*
procedatur *l. si ejus rei §. sed si inter duos ff.*
Scaevola l. Ctus vestigali i. e. canone non so
judicis sententiam declaratoriam requirit
ribus. Julius Clarus quest. 11. Coras. ad l. 2.

LIV.

Quod si emphyteuta justo tempore
hic verò eum accipere detrectet, emphyte
atq; secundum leges deponere, nullumq;
timere debet, *l. 2. C. h. t.*

the scale towards document

culpam ejus,
dis: Si cano
Ecclesiastica
vit, nihil au
partem ejus,
od præstatio
neque adeo
m. 4. Coras.
teuta soluta

itionem ex
tum sponta
beat ea quæ
sibi manife
llatione hic
ch. c. 3. n. 20.

intra trien
ter Dd. ma
qui statuunt
eijs non
re ob cessa
iter possidet
a autoritate
ne occasio
ma & rixas
erum etiam
tionem, sive
ali de pigno-

canonem;
obsignare
is periculum
LV. Ob

