



# Disputatio juridica inauguralis de emphiteusi

<https://hdl.handle.net/1874/340711>

DISPUTATIO JURIDICA  
INAUGURALIS,  
DE  
EMPHITEUSI,

QUAM,  
FAVENTE DEO TER. OPT. MAX.  
*Ex auctoritate Magnifici D. Rectoris,*  
D. JOHANNIS van MUYDEN,

J. U. D. ejusdemque Facultatis in inclytâ Academiâ Ultrajectinâ  
Professoris Ordinarii,  
NEC NON

*Amplissimi Senatus Academici consensu, Nobilissimæque  
Facultatis JURIDICÆ Decreto,*  
PRO GRADU DOCTORATUS,  
Summisque in UTROQUE JURE honoribus & Privilegiis  
ritè, ac legitimè consequendis,  
*Eruditorum disquisitioni subjicit*

JOANNES SIX, AMSTELODAMENSIS.  
*Ad diem 23. Januarii horis locoque solitis.*



TRAJECTI ad RHENUM,  
Ex Officina FRANCISCI HALMA, Academiae  
Typographi, cdo lcc LXXXVIII.

*Amplissimo, Spectatissimo*

*V I R O.*

**D. JOANNI SIX,**

Domino de Wimmenum, Vromade &c.  
Illustriss. Civitatis Amstelodamensis Se-  
natori & Ex-scabino, Parenti indulgen-  
tissimo, filiali ac debito amore profe-  
quendo, Colendo.

**UT ET**

*Consultissimo*

**D. NICOLA O SIX,**

J. U. D. fratri suavissimo, dilectissimo.

*Hasce theses Inaugurales*

D. D. D.

**JOANNES SIX,**

*Autor. & Resp.*



DISPUTATIO JURIDICA

INAUGURALIS,

DE

EMPHITEUSI.

THESIS I.



Emphiteusis dicta est à Græco ἐμφύτεω  
quod est implanto & infero, compo-  
situm ex ἐμ & φύτεω planto, quod no-  
men habet ex re ipsa, quoniam inferen-  
do, implantando ager incultus meliora-  
ri debet, non vero, ut malè Accur-  
sius docet a Græco verbo ἐμπεπλήμα  
quod meliorationem significat. Sumi-  
tur vox Emphiteusis trifariam, ac pri-  
mo pro Contractu Emphiteuseos §. 3. *Inst. Locat. Cond.* Bel-  
gicè *Erspaght*. Secundo, pro jure Emphiteutico, scilicet quod  
Emphiteuta in re habet Emphiteuticaria, ut cum dicitur *res in*  
*Emphiteusim dare, accipere, suscipere, transmittere, Nov. 7. cap.*  
*3. §. 2.* Tertio etiam pro ipsa re in Euphiteusim data §. 3. *Inst.*  
*locat. Conduct. & l. 2. C. de jure Emph.* Ille qui jus Emphiteu-  
ticum accepit, vocatur Emphiteuticarius & sæpius Emphiteu-  
ta.

#### 4 DISPUTATIO JURIDICA

ta. l. 1. l. 2. Cod. d. tit. Is qui concessit dicitur Dominus; Nos in prima potissimum significatione, quatenus contractum denotat, sumemus, & definitione nominis absoluta, rem ipsam ita definimus.

##### I I.

*Emphiteusis est Contractus Juris Gentium, bonæ fidei, Consensu Constans, quo Dominus usum & fructum, etiam quasi Dominium sui prædii alteri concedit sub ea lege, ut prædium melioretur & præstetur annuus canon.*

##### I I I.

Emphiteusis duplex est, Ecclesiastica & Civilis Nov. 7. Cap. 3. Wesemb. Parat. h. tit.

Civilis, quæ & profana & secularis dicitur, est quam persona secularis in rebus secularibus, seu publicis, seu privatis concedit.

Ecclesiastica quæ in rebus ecclesiasticis conceditur.

Secundo dividitur in perpetuam & temporalem; Perpetua est quæ perpetuo nobis & successoribus competit, quando res ita in Emphiteusim datur, ut quamdiu pensio præstetur, non liceat Domino rem Emphiteuticam Emphiteutæ aut hæredibus, aliisve successoribus auferre: de tali Emphiteusi proprie agitur in §. 3. Inst. locat. Cond. & quia regulariter ita Emphiteusis conceditur, hinc Emphiteusis Latinis Jus perpetuarium vocatur. l. 1. Cod. de offic. Com. Sacr. Palat.

Temporalis Emphiteusis quæ ad certum tempus, non modicum tamen, constituitur.

##### IV. Ori-

## I V.

Origo Emphiteuseos dupliciter considerari potest vel ratione rei in Emphiteusim datæ, vel ratione juris quod Emphiteusim constituit. Ratione rei, Emphiteuseos initia orta videntur a publicis fundis, quos Romani bello captos non tantum militibus assignabant, verum etiam eos, qui propter bellum inculti & deserti erant, aliis pro certo vectigali sive Canone excolendos dare solebant, ut & Appian. 1. *de bello Civili* & Plutarch. *in Vit. Gracch.* tradit, quod deinde ad municipia & cæteras civitates, imo etiam ad privatos relatum est, & porro non solum agri inculti, sed & culti, etiam ædificia in Emphiteusim dari ceperunt; uti infra probabimus.

Quod ad Originem Juris attinet, disputant D. D. cui juri Emphiteusis adscribenda videtur, Gentium ne, an Civili? Nos cum peris que Juris Gentium Contractum Emphiteusim esse asserimus. Patet id ex similitudine, quam habet cum Emptione, Venditione, Locatione, Conductione, quæ præcipue in eo consistit, quod solo consensu perficitur, atque hinc cum Jcto in l. 1. §. *ult. ff. de Contr. Empt.* recte concludimus Juris Gentium esse. Præterea ante Zenonem veteres dubitarunt cui Contractui Emphiteusis adscribi deberet. §. 3. *inst. Locat. Conduct.* inde ergo patet Emphiteuseos originem Zenoni non adscribendam, uti multi volunt.

## V.

Emphiteusim concedere possunt Domini liberam rerum suarum administrationem habentes l. 2. & 3. *Cod. de jure Emph.* vel qui eorum loco sunt, & alienandi potestatem habent. l. *ult. Cod. de re alien. non alien.* & §. 3. *Inst. locat. Cond.* talis est procurator, vel cum libera (uti dicunt) vel cui specialiter mandatum est. §. 42. *inst. de rer. divis. l. 63. ff. de Procur.* Dominus igitur est vel secularis

## 6 DISPUTATIO JURIDICA

ris, vel Ecclesiasticus ut est Clericus, Prælati, nomine Ecclesiæ rem ejus in Emphiteusim concedens *Nov. 7. Cap. 3. Nov. 120. Cap. 5. & 8.* (ubi licet Ecclesia sit proprie Domina prædii ad quam nempe proprietas spectat, Clericus veto & prælati sit administrator, potest tamen & ipse Dominus vel principalis appellari, a quo Emphiteuta accepit, uti Procurator Dominus dicitur) Secularis Dominus est Princeps, Civitas, municipium *l. 1. in princ. & §. 1. ff. si ager. vectig. petat.* vel etiam privatus quisque *l. 1. & seqq. Cod. de jure Emph.* quibus in locis cum simpliciter Domini mentio fiat, & quis privatus suorum prædiorum Dominus sit, ea in Emphiteusim concedere potest. *l. 21. Cod. Mand.*

### V I.

Ex dictis facile patet quinam Emphiteusim Concedere non possunt; tales sunt pupilli & similes, qui nullo modo sine tutorum vel curatorum auctoritate, & decreto Magistratus, in suis prædiis Emphiteusim possunt constituere *l. ult. Cod. de reb. alien. non alien. & l. 3. §. 5. ff. de reb. eor. qui sub tutel. sunt.* nec suam Emphiteusim alienare *d. l. 3. §. 4. & l. 13. Cod. de præd. & al. reb. minor. non alien.* quod in pubere etiam obtinet. *l. 4. & d. l. 13. Cod. de præd. minor.* Sic neque etiam procurator simpliciter ad administrandum datus constituere potest Emphiteusim, *l. ult. Cod. de jure Emph.* neque etiam maritus ratione fundi dotalis *§. 1. inst. quib. alien. licet vel non.* Neque etiam tutor vel curator, quia Emphiteusis in rebus immobilibus consistit, quarum alienatio sine decreto Prætoris & causæ cognitione nullatenus permittitur *t. t. ff. de reb. eor. qui sub tutel. vel cur. sunt.*

### V I I.

Accipere & acquirere Emphiteusim possunt fere omnes, quibus non est interdictum rerum commercium, quique idonei sunt ad solvendum canonem. Accipere possunt omnes Emphiteusim non prohi-

prohibiti & idonei ad solvendum *l. 3. vers. his tamen person. Cod. de jure Emph.* Pupillus etiam & minor sine tutoris auctoritate vel consensu curatoris suscipere prædium aliquod in Emphyteusim possunt *Princ. inst. de Auct. tutor. l. 13. § 29. ff. de Act. Em.* ita tamen ut ipsi ad Canonis præstationem, antequam tutor vel curator acta pupilli, vel minoris comprobarit, non obligentur *d. l. 13. §. 29. de Act. Em.* ut & mulier *Nov. 7. Cap. 3.* cum hoc casu non teneatur ad qualificata servitia, ut in feudis, sed ad annui Canonis præstationem, cui satisfacit exsolvendo: ab hac regula videtur excludi infans, furiosus *arg. l. 5. de Reg. Jur. hæreticus l. 4. §. 3. Cod. de hæret.* etiam Apostata *l. 4. Cod. de apostat.* Curiales autem si res alienas in Emphyteusim acceperint, nulla inde oritur obligatio *arg. l. 30. Cod. de locat. Cond. l. 4. ff. de Decurion.* idem de militibus dicendum, ne videlicet à signis militaribus avocarentur. *arg. l. 31. & l. ult. Cod. locat. Cond.*

V I I I.

Propositis personis, quæ possunt concedere & quæ suscipiunt; sequuntur res, quæ in Emphyteusim dari possunt; & præcipue quidem debet esse res immobilis & Corporalis *l. 15. §. 26. ff. de damno infect. Nov. 120. Cap. 1. §. ult.* Proprie tamen versatur circa agros & prædia, tam Ecclesiastica, quam profana & secularia, & quæ iis adhærent. *l. 1. in Princ. & §. 1. ff. si ager. vect. pet. l. 71. ff. de legat. 1. l. 16. §. ult. ff. de pign. act.* Neque etiam refert an prædia rustica sint, an urbana quæ in Emphyteusim dantur; Nam vocabulum *prædium* non solum prædium rusticum sed etiam urbanum continet, uti docet *l. 198. de V. S.* neque etiam distinguitur utrum steriles sint agri, an culti & fertiles; nam & culti singulis annis agriculturam desiderant, quoniam serendo quasi exhariuntur & steriles fiunt.

IX. Forma



## I X.

Forma Emphiteuseos consistit in mutuo contrahentium consensu, est enim hic contractus consensu constans §. 3. *inst. locat. Cond.* adeoque ad sui perfectionem, neque verba, neque traditionem requirit, sed sola conventio de prædio fruendo pro certa pensione, obligationem & vim illi tribuit arg. d. §. 3. juncto titulo *Inst. de oblig. ex conf.*

Quandoquidem autem alii adhuc modi sunt, præter conventionem, quibus constituitur Emphiteusis, breviter eos quoque addemus, itaque

Secundo Emphiteusis constitui potest testamento, quando testator alicui legat fundum, ut apud eum sit Emphiteuticus arg. §. 1. *inst. de usufr. & §. ult. inst. de servit.*

Tertio acquiritur Emphiteusis præscriptione non longissimi (ut quidam volunt) sed longi temporis; nam & rei Dominium longo tempore acquiritur, & servitutes eandem præscriptionem patiuntur *l. ult. in fin. Cod. de præscript. longi temp. l. 2. Cod. de servit. & aqua.*

Quarto acquiritur Emphiteusis successione ab Intestato, tam masculis, quam fæminis, quoniam nullibi leges distinguunt. §. 3. *inst. locat Cond. l. 1. ff. ager veët. per. Nov. 7. cap 3. in princ.*

## X.

Finis Emphiteuseos est, quod datur prædium, ut melius reddatur & præstetur pensio annua *l. 2. 3. Cod. de jure Emph.* à parte accipientis, & tradatur res cum omnibus fructibus & jure Dominio proximo à parte concedentis §. 3. *inst. locat. Cond. l. 1. ff. si ager veët. per.* rem ergo plane in Emphiteutam non confert dominus, sed ipse sibi directum dominium retinet, in ejusque recognitionem Emphiteuta pensionem annuam, etiam non interpellatus, ei præstat: quæ si debetur Municipibus vel civitatibus

tibus vectigal dicitur *l. 1. ff. si ager vect. pet.* si privatis Canon vocatur *l. 3. Cod. de jure Emph.* ex eo autem quod Canon hic in recognitionem dominii, & non in Compensationem fructuum ab Emphiteuta solvitur, facile colligitur, eam etiam exiguæ æstimationis, quæ non cum fructibus convenit, esse posse; unde sequitur non remittendum esse ob sterilitatem, aut incursum hostium arg. *l. 1. Cod. de Fur. Emph.* quod Contrarium obtinet in pensione Coloni. *l. 8. Cod. locat. cond.* sequitur ad hæc non absurdum esse, ut si quis Canonis solutione Dominium directum recognoscere detrectet, & in Ecclesiastica quidem biennii & seculari triennii moram traxerit *l. 2. Cod. si ager vect. pet. Nov. 7. Cap. 3. §. 2. Nov. 120. Cap. 8.* jus Emphiteutæ revertatur ad dominum ipso jure, nisi dominus Canonem exigere potius, quam ad privationem agere vellet: dicta *l. 2. Cod. si ager vect. pet.*

## X I.

Ex Contractu Emphiteuseos uterque obligatur, & actionem instituere potest, ac primo quidem directus dominus obligatur ad rem tradendam, seu ad jus dominio proximum transferendum. Emphiteuta vero tenetur adhibere Culturam & meliorationem, etiam curam & annum præstare canonem: quænam autem actio oriatur ex Emphiteusi non Convenit inter Interpretes; sunt qui ex hac Conventione actionem præscriptis verbis oriri putant: sed hoc recipiendum non videtur, nam illa actio habet locum, quoties conventio speciale nomen non habet, seu in contractibus innominatis *l. 2. & 3. ff. de præscript. verb.* Contractus autem Emphiteuticus innominatus non est; alii Conditionem ex lege competere ajunt; exinde quod nova lege Zenonis sit Emphiteusis introducta arg. *l. un. ff. de cond. ex leg.* verum & illi errare videntur, quoniam Conditio ex lege tunc locum habet cum nova est obligatio; talis non est Emphiteusis, quoniam ea ante Zenonem cognita fuit, uti ante dictum. Rectius er-

## 10 DISPUTATIO JURIDICA

go alii sentiunt, qui ex Emphiteusi dicunt oriri actionem Emphiteuticariam, sicuti ex emto, locato, mandato est actio emti, locati, mandati &c: quando enim Conventio est nominata etiam certa & nominata inde oritur actio l. 7. §. 1. ff. de pactis, hanc actionem ita ergo definimus.

### X I I.

*Actio Emphiteuticaria est actio personalis, bonæ fidei, ex contractu Emphiteuseos competens, ut præstetur id, quod ex pacto, vel natura contractus ab utroque præstandum est; & competit primò illis quibus promissa est Emphiteusis, & eorum heredibus, adversus promittentem ejusque heredes ad rem in Emphiteusim promissam præstandam; Secundo Domino ejusque heredibus adversus Emphiteutam & heredes ejus, ut rem vel prædium Colendo & curando melius reddat, & quidem præcipue ut præstet annuum canonem §. 3. inst. locat. Cond. l. 2. Cod. de jure Emph. diximus in definitione etiam in hanc actionem venire id quod ex pacto præstandum est, quicquid enim inter contrahentes convenit, hoc ita observandum, ac si naturaliter ipsi contractui inesset. d. §. 3. modo illa conventio bonis moribus, aut ipsi naturæ contractus contraria non sit l. 23. ff. de Reg. juris.*

### X I I I.

Actio de qua actum est Thesi præcedenti est personalis quoniam oritur ex contractu §. 1. inst. de action. l. 3. de obl. & act. Vinn. ad §. 3. inst. locat. Cond. sed ulterius observandum, ubi Emphiteusis ex causa conventionis jam per dominum constituta est, & res Emphiteuticaria tradita, quod tunc utile accipiat dominium. Cujus domini effectus primus est, quod sicuti directus dominus directam habet rei vindicationem l. 23. ff. de Rei vind. Ita Emphiteuta tanquam dominus utilis utilem habet vindicationem l. 1. §. 1. ff. si ager. vect. per. quæ ex re ipsa Rei vindicatio

dicatio *Emphiteuticaria* vocatur. Hæc est actio in rem Civilis, quæ datur *Emphiteuta*, cui res *Emphiteutica* tradita est, adversus quemcunque possessorem, etiam adversus dominum *Emphiteuseos* directum, ut rem cum omnibus fructibus restituat. l. 1. §. 1.

Alter effectus utilis dominii est, quod ad *Emphiteutam* omnes redditus, omnesque accessiones, & incrementa spectant arg. l. 9. in princ. & §. 2. l. 13. §. 3. ff. de usufr.

X I V.

Maximam autem *Emphiteusim* familiaritatem cum conditione Locatione, Emptione Venditione habere docetur §. 3. *inst. Locat. Cond.* Adeo ut sicuti antedictum est, dubitatum fuerit veteribus; utrum ad Locationem Conductionem, an ad Emptionem Venditionem referenda fuerit, quam dubitationem sustulit Zeno, speciale nomen huic contractui dans: quod magnam similitudinem habet cum Emptione Venditione, Locatione Conductione, patet exinde quod sit *Juris Gentium* d. §. 3. l. 1. §. ult. ff. de Contr. Empt. & quod in his Contractibus requiratur ab utraque parte consensus, quod scriptura ad essentiam non veniat, item quod morte hæ conventiones non extinguantur. Etiam simile est *Feudum* huic Contractui *Emphiteuseos*, quoniam ratione effectus maxime conveniunt, etiam quod *feudum* & *Emphiteusis* circa immobilia versentur: etiam huic contractui est simile jus *Censiticum*, quod a bonis *Censualibus* dicitur, quod vix ab *Emphiteusi* decerni potest, ut docet *Joh. Fab. ad §. 3. inst. Locat. Cond. Num. 11.* Convenit etiam cum *Emphiteusi* jus *libellarium*, nempe ratione pensionis annuæ, quæ in recognitionem dominii, modica, & plerumque paucorum assium seu *libellarum* esse solet l. 2. *feud. t. 9. §. 1.*

## X V.

Sed operæ pretium est ut videamus, quomodo Emphiteusis ab his juribus differat: & primo quidem ab Emptione Venditione differt in his; Primo in Emptionem omnes res veniunt mobiles & immobiles, corporales, incorporales; sed in Emphiteusim tantum res immobiles concedi possunt. §. 3. *inst. Locat. Cond.* 2. In Emptione per traditionem libere res ad Emptorem transit, sed in Emphiteusi transfertur sub conditione. 3. In Emptorem plenum transfertur dominium §. 40. & 41. *inst. de Res. Divis.* in Emphiteutam utile dominium solummodo transit, uti supra diximus; 4. res Emphiteutica ob non solutum canonem revocari potest, sed res vendita & tradita non potest, etiam si pretium non sit solutum. l. 12. *Cod. de Res vind.*

Secundo differt a Locatione in his. 1. quod res mobiles & facta locari possunt, non etiam in Emphiteusim concedi; 2. Emphiteuta accipit utile dominium, in locatione plane nullum dominium transfertur l. 39. *ff. Locat. Cond.* 3. In locatione merces æquat usum rei vel operarum, sed canon est tantum modica recognitio domini.

## X V I.

Tertio differt a feudo, quod feudum non solum consistat in rebus fundi aut fundo coherentibus, sed & in iis, quæ enumerantur inter immobilia l. 2. *feud. t. 1. §. finali*: feudum constituitur per investituram, & de ejus essentia est fidelitas l. 2. *feud. 3. §. 1. in fine.* quæ ab eo separari non potest, quod contrarium obtinet in Emphiteusi: est & illa differentia inter Feudum & Emphiteusim, quod in Emphiteusi fœminæ succedant, in feudo non l. 1. *feud. tit. 8.* 4. a jure Censitico differt, quod saltem utile dominium in se contineat Emphiteusis & natura-

lem

lem possessionem, jus Censiticum directam etiam dominium, & Civilem possessionem comprehendat. §. Denique a jure libellario differt, quod dominus Emphiteusim constituit eum in finem ut ager melior reddatur: at concedens libellarium jus spectat pretium aliquod, etiam qui concedit Emphiteusim directus est dominus; utilis vero dominus jus libellarium plerumque concedit.

## XVII.

Restat ut enumeremus, quibus modis Emphiteusis extinguatur, & quidem extinguitur Emphiteusis 1. Si non solverit Emphiteuta annum canonem in Ecclesiastica Emphiteusi intra biennium, & in seculari intra triennium *Auth. qui rem Cod. de SS&Eis Ecl. Nov. 7. Cap. 3. arg. §. 3. inst. Locat. Cond. in verbis: quamdiu pensio præsterur.* Tollitur autem hoc casu Emphiteusis ipso jure, quamvis Emphiteuta a Domino interpellatus non sit ad Canonem solvendum *l. 2. Cod. de jure Emph.* quid si autem dominus post lapsum biennium canonem sponte recipiat, videtur juri suo renunciassse *arg. l. 3. ff. de recept. arbitr.* sed hoc jure novo mutatum est in Emphiteusi Ecclesiastica *Nov. 120. Cap. 8. d. Auth.* 2. Solvitur Emphiteusis, si inconsulto domino Emphiteusim Ephiteuta vendiderit *l. 3. Cod. de jure Emph.* Emphiteuta enim, si velit Emphiteusim vendere debet domino id denunciare, ut is intra duos menses deliberet, an velit tantundem pretii dare, quod alius offert, & ita præferri; an vero velit novum Emphiteutam admittere, quo casu in recognitionem ab eo accipit pretii quinquagesimam partem *d. l. 3.* Moribus accipit duplum Canonem hinc quærunt interpretes. An Emphiteuta possit alio modo jus suum irrequisito domino transferre? verior videtur affirmativa sententia, quia *d. l. 3.* tantum loquitur de venditione, tum quod ibi tantum oblatio pretii potest suum locum habere: etiam illud constat ex *l. 1. Cod. de fund. par:* Alias quæstiones brevitatis causa omitto.

## X V I I I.

Tertio amittitur Emphiteufis si Emphiteuta rem Emphiteuticam dolo, lata vel levi culpa deteriozem fecerit *Nov. 128. Cap. 1. Auth. qui rem Cod. de SS&is Eccl. 4<sup>to</sup>* Consolidatione Emphiteufis tollitur, quæ contingit quando Emphiteuta factus est dominus directus, per successionem fortè, aut alio legitimo modo, vel contra si dominus directus successit Emphiteutæ, quia utile & directum dominium in eadem persona concurrere non possunt. 3<sup>to</sup>. Extinguitur interitu rei totali §. 3. *in fin. inst. locat. Cond.* ut si mare fortè fundum ita absorbsit, ut amplius non extet, est enim jus in corpore, quo sublato id ipsum tolli necesse est arg. *Princ. inst. de usufr.* interitus autem partis spectat Emphiteutam. Atque ita ad metam pervenimus hujus explanationis, quam non pro voluntate, sed pro potestate perfecimus.

## C O R O L L A R I A.

I.

*P* Rinceps legibus Civilibus solutus est.

I I.

*S* i quis vitiatam duxerit pro virgine, nuptia subsistunt.

III. Testa-

I I I.

*Testamentum tempore pestis factum requirit septem testes.*

I V.

*Mandator vulneris tenetur de subsequuta cade.*





III

Impressum temporis regis saluti regni-

vis spectem refer. *[Faint text]*

*[Faint text]*

IV

Mandator cuiusdam tenentis de subleone

caus.



*[Faint text]*

*[Faint text]*

*[Faint text]*