



174

175

176

8

Sala B.



3.00

# ELEMENTA JURIS EMPHYTEUTICI

COMMODO METHODO  
JUVENTUTI ACADEMICÆ  
ADORNATA

A  
VINCENTIO JOSEPHO  
FERREIRA CARDOZO  
DA COSTA

IN CONIMBRICENSI ACADEMIA  
JURIS CIVILIS DOCTORE.



H-A  
14  
19



CONIMBRICÆ:

EX TYPOGRAPHIA ACADEMICO-REGIA.

*gab*  
*Ho*

Anno Dñi M.DCCLXXXIX.

*Cum facultate Regiæ Curie Commissionis Gene-  
ralis, pro Examine, & Censura Libro-  
rum.*

Sala	<i>Ho</i>
Gab.	
Est.	8
Tab.	0
N.º	

*Shees*

FACULDADE DE DIREITO  
BIBLIOTECA  
N.º 57418

*Nec differendum est tyrociniū in senectutem. Nam quotidie metus crescit, majorque fit semper, quod ausuri sumus: & dum deliberamus, quando incipiendum sit, incipere jam serum est. Quare fructum studiorum viridem, & adhuc dulcem, promittit decet, dum & venia, & spes est, & paratus favor, & audere non dedecet, & si quid desit operi, supplet aetas, & si qua sunt dicta juveniliter pro indole accipiuntur.*

Quintil. Inst. Orat, lib. 12. c. 6.



A  
20  
14

V I R O  
EXCELLENTISSIMO,  
A C  
REVERENDISSIMO DOMINO  
**D. FRANCISCO**  
RAPHAELI DE CASTRO  
SANCTÆ PATRIARCHALIS ECCLESIE  
PURPURATO PRINCIPI  
REGINÆ FIDELISSIMÆ A CONCILIIS  
CONIMBRICENSIS ACADEMIÆ  
REFORMATORI ATQUE RECTORI  
NOSTRÆ ÆTATIS DECORI  
S. P. D.

VINCENTIUS JOSEPHUS FERREIRA CARDOZO  
DA COSTA,



EXCELSIOR

ESTABLISHED

D. F. A. W. C. I. S. S. O.

FOR THE

SANCTIFICATION OF THE

SOVEREIGN

POWER OF THE

CONSTITUTION

AND THE

WELFARE OF THE

U. S. A.

THE

LAUREL





EXCELLENTISSIME  
DOMINE



*U*BI primum, VIR  
EXCELLENTISSI-  
ME, REFORMATO-  
RIS, ac RECTORIS munere Co-  
nimbricam ingressus fuisti, assi-  
duis

EXCELLENTISSIME  
DOMINE

*duis in Academiae bonum vigi-  
liis, TUAQUE praesentia ita om-  
nium animos erexisti, ut vel me,  
quem non pudet inter inferio-  
res numerare, ad magnum ali-  
quid moliendum compelleres.  
Cum enim TE videbam, ac mi-  
rabar, quem generis claritas  
delitiis natum suadere videba-  
tur, nihil temporis otio, nihil  
oble-*

oblectationibus tribuere, indefesso labore Academiae negotia curare, juventutis studiis, ac disciplinae invigilare, fere omnium actibus praesse, ut ita juvenes si non litterarum amore, saltem Tui verecundia studiis vacarent, meae vitae ratione, atque otio territus, Academiae Principem suam quietem, propriam-

priamque valetudinem publico  
bono postponentem imitari exo-  
ptabam. Quotiesque deinde Ju-  
ventutem Academicam studio-  
sissimam considerabam, assidua  
Gymnasii frequentia, ac labore  
ita proficientem, ut ipse ali-  
quando Juvenes mirarer, qui  
nondum tyrocinium in Academia  
consumpserant, tot cognitioni-  
bus

bus instructos, quot vix illis  
desiderari poterant, qui nobis  
erant vale dicturi, TIBI totius  
rei cause, atque fautori tan-  
tam gloriam inuidebam, &  
quidquid mihi virium erat, e-  
tiam in juventutis commodum  
impendere indies, ac indies in-  
flagrabar.

Hec diu ferre non potui, &  
quo

quo Tuis vestigiis , quantum  
poteram , insistens Academi-  
cæ juventuti prodesse conarer ,  
extraordinariam prælectionem  
subeundi consilium inivi , cujus  
simulac participem feci , meo  
animo rei gravitate præterrito  
tantum robur attulisti , ut ni-  
bil metuendum denique judica-  
rem. Ita fui perdiscilem banc

Pro-

PROVINCIAE  
ACADEMICAE  
S. P. O.  
VINCENTIUS JOSEPHUS  
FERNANDEZ CARDOZO

*Provinciam aggressus, cumque  
illius causa hac Juris Emphy-  
teutici Elementa edere neces-  
sum fuisset arbitratus, nihil  
cogitavi, quem illis Patronum  
quererem; confestim namque  
sub TUIS auspiciis prodire de-  
bere; TEQUE hoc illis quasi de-  
bitum officium non denegatu-  
rum constitui. Has ergo qua-*

*des.*

lescumque studiorum meorum  
premitias sub Tuo patrocínio  
suscipe, gratusque animus in  
posterum alia meditabitur, qui-  
bus Academiæ utilitati studens  
TIBI placeat. Diu TE D. O. M.  
Academiæ, ac Lusitaniæ decori  
servet incolumen. Dabam Co-  
nimbricæ quarto Nonas Octo-  
bris CIOCCCLXXXVIII.





JUVENTUTI  
ACADEMICÆ

JURIS CIVILIS STUDIO DEDITÆ

S. P. D.

VINCENTIUS JOSEPHUS  
FERREIRA CARDOZO  
DA COSTA:

**H**ABETIS, Juvenes Clarissimi, Elementa Juris Emphyteutici vestro usui, ac bono ea cura, ac diligentia conscripta, quam viro ægrotanti inter medicamina brevissimum vacationum spatium permisit. Cum enim Excellentissimi Academiae Præfulis exemplo excitatus quidquid mihi virium est, vestra utilitate impendere cupivissem, eaque de causa extraordinariam prælectionem, qua de Jure Emphyteutico verba facerem Ejusdem Excellentissimi Præfulis, & Amplissimi Cœtus Juridici permisso suscipere auderem, inutile, nisi hæc Elementa ederem, me opus suscipisse credidi.

Exif.

Existimabam namque vobis parum cō-  
modi ex meis prælectionibus obventu-  
rum, nisi aliquis esset libellus, quem  
ipse sequerer, Vosque domi velut stu-  
diorum ducem haberetis. Mihi vero co-  
gitanti, quinam ex nostris Scriptori-  
bus hunc in finem eligi oporteret, vi-  
sum est, eorum singulos ita implicite  
hanc jurisprudentiæ partem tradidisse,  
ut nullo modo nostro usui inservire  
possent. Namque præterquamquod me-  
thodo ab illa toto cælo diversa u-  
tuntur, quam vestro usui Academicæ  
Leges comprobarunt, nonnisi que aliquas  
species proponunt, ac pertractant, quin  
principia certa, ac fixa stabiliant, quæ  
uniuscujusque obvenientis speciei reso-  
lutioni securum præbeant fundamen-  
tum, aliis adeo gravibus mendis scatent,  
ut si eorum scripta nostro usui decerne-  
rem, ne umbram quidem Juris Emphy-  
teutici longo tempore consumpto de-  
prehenderemus.

Equidem vera Juris Emphyteutici  
principia ipsi deserunt, ac ut plurimum  
nonnisi Glossæ, Doctorum auctoritati,  
trituræque forensi adhærent, qua ra-  
tione fieri non poterat, quin omnia in  
incerto posuissent: *quid enim, tam erit  
absurdum*, ut Cl. Heinecii verbis utar,  
((a), quod

(a), quod non defendere possit causæ patronus solertior, si a Glossæ, & Doctorum auctoritate suspensa esset iustitia? Deinde si legem aliquando intuentur, eam ita interpretantur ex jure, quod ajunt, communi, certisque interpretationis regulis, quibus velut sacra ancora nituntur, ut eam magis torqueant, quam exponant. Hujusce rei lepidum exemplum præbent, quotquot interpretationes ex vulgari illa regula deducuntur, legem semper ita accipiendam, ut juri communi consentiat, minusve repugnet, quasi si fieri nullo modo posset, ut aliud jure Romano, aliud Lusitano stabiliretur. Ultimo immensa volumina implent quæstionibus Juris Emphyteutici, sæpeque inutilibus, neminique usui futuris.


Hæc nostrorum Interpretum vitia cum animadverterem, ideoque eorum nullum mearum prælectionum, vestrique studii ducem possẽ eligere, Elementa hæc Juris Emphyteutici edenda constitui, quo magis vestris commodis inservirem. In illis ordinandis hanc mihi legem dixi, ut jus emphyteuticum ex  
illis

---

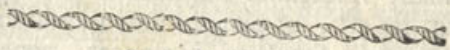
(a) Præfact. Elem. Jur. Civ. sec. Ord. Pandect.

*Nona Rajat*  
 illis principiis deductum traderem, quæ  
 nunquam satis laudata Lege JOSEPHI I.  
 die 18. Sextilis anno 1769. lata com-  
 mendantur. Legi ideo imprimis adhæ-  
 reo, eaque non extante naturam contra-  
 ctus sequor, & legitimam consuetu-  
 dinem, si illa adest. Aliquando etiam  
 civiles Romanorum leges produco, non  
 quod ex illis tantum rem deducendam  
 arbitrarer, sed quod vel nostris legi-  
 bus, vel emphyteuseos naturæ conve-  
 niunt, ideoque ratione nituntur.

Quid præstiterim, judicatote. Certe  
 alia rudi calamo scripta, omiffa alia,  
 alia correctione digna invenietis, cum  
 præter industriam tempus, ac valetudo  
 deesset. Cæterum singula emmendabi-  
 mus, ac supplebimus, ut primum vel  
 a vobis, vel a nobis edocti fuerimus,  
 fortassisque aliquando hæc Elementa ac-  
 curatiora, ac locupletioia reddemus.  
 Interim valete, meque, & meis labo-  
 ribus utimini. Conimbricæ quarto No-  
 nas Octobris MDCCCLXXXVIII.



ELEMENTA  
JURIS  
EMPHYTEUTICI.



CAPUT I.

*De Emphyteusi generatim, illiusque  
origine.*

§. I.

**N**EGATIVA rerum commu- *Quid sit*  
nitione sublata, proprietas, *dominiū,*  
seu dominium apparet, id *& illius*  
est, jus in re corporali, ex *effectus.*  
quo facultas de ea dispo-  
nendi, omnem utilitatem capiendi, ac  
ammissam vindicandi nascitur, nisi vel  
lex, vel conventio, vel testatoris volun-  
tas obstet: cujusce juris hos effectus  
esse constat, 1. jus de re disponendi, 2.

A om-

omnem utilitatem ex illa capiendi , 3.  
eam ammissam vindicandi.

## §. II.

*Illius di-  
visio in  
plenum,  
& minus  
plenum.*

CUM ii domini effectus aliquando penes unum, aliquando penes duos essent, fieri cœpit, ut dominium aliud plenum, aliud minus plenum diceretur. Illo facultas de re disponendi, omnem utilitatem capiendi, & eam ammissam vindicandi conjuncta; isto divisa ita est, ut penes unum aliquid ex disponendi facultate remaneat, penes alterum jus vindicandi, & omnem utilitatem capiendi sit: primusque dominium directum, secundus utile habere dicitur. (a)

## §. III.

*Minus  
pleni spe-  
cies.*

DOMINII minus pleni tres hodie sunt species feudum, jus superficiæ, & emphyteusis, quarum primam Romani ignorarunt, posteriores ex jure Romano

---

(a) His vocabulis utimur jam semel nostris Legibus, Schola, & Foro receptis, licet Romano Jure ignota, & ab elegantia latini sermonis aliena sint.

no sunt. Illarum quacumque dominium directum, & utile sejungitur; illud penes dominum feudi, superficiiei, & emphyteuseos: hoc penes vassalum, superficiarium, & emphyteutam est.

§. IV.

FEUDUM, ac jus superficiiei nobis non est curæ, sed emphyteusis, cujus cognitione *Opusculi materia, atque utilitas.* Ictus Lusitanus maxime indiget; frequentissimus namque apud nostrates emphyteuseos usus effecit, ut nullæ in foro, præcipue in Provincia Interamensi, controversiæ frequentiores sint, quam quæ de jure emphyteutico oriuntur. Jurisprudencia præterea isto capite ita ab Interpretibus implicita redita est, ut nonnisi summo labore ex immensæ molis voluminibus certæ emphyteuseos regulæ deduci possunt.

§. V.

EMPHYTEUSIS hîc est (a) dominium *Quid sit emphyteusis.* utile rei alicui in perpetuum, vel ad  
 A 2 tem-

---

(a) Alibi enim accipitur pro contractu, quo dominium istud conceditur, de quo infra §. XXXIV.

tempus non modicum traditum ea lege, ut ipse eam colat, canonemque in recognitionem dominii præstet. Qui illud concedit, dominus directus, qui accipit, emphyteuta nominatur. (a)

## §. VI.

*Ejus natura generatim.*

Ex qua definitione fluunt axiomata, quæ emphyteusos naturam patefaciunt. I. Emphyteuta dominium utile acquirit, quod in ipsum dominus rei transfert. *Leg. 12. Cod. de fund. patrim. Ord. lib. 2. tit. 33. §. 9. Leg. lat. die 3. Novembris 1757.* II. Illud accipit in perpetuum, aut non modicum tempus *L. 1. L. 3. ff. si ager veſtig. Nov. 120. c. 6. §. 1. Ord. lib. 4. tit. 38. pr. Leg. lat. die 3. Novembris anno 1757.* III. Rem colere tenetur *Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1776.* & IV. Canonem in dominii recognitionem præstare *L. 2. Cod. de Jur. emphyt. §. 3. Inst. de locat. Ord. lib. 4. tit. 36.*

---

(a) Noſtris legibus emphyteuſis iſto ſenſu dicitur alibi *Præzo Ord. lib. 4. tit. 37,* alibi *Foro Ord. lib. 4. tit. 38 :* emphyteuta *Forero Ord. lib. 4. tit. 33.* dominus directus *ſenhorio Ord. ibid. :* & canon *Pençãõ Ord. lib. 4, tit. 39,* aut *Foro Ord. lib. 4. tit. 40.*



36. §. 5. tit. 39. §. 1. V. Dominus dominium directum retinet *L. 1. Cod. de Fur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 38. Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1768.* Et quoniam ex emphyteuseos divisione jacturam patitur dominus, VI. ipsa ex natura sua est individua *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 1. tit. 96. §. 23. Lege lata die 6. Martii anno 1669.*

## §. VII.

Nec minus ex eadem definitione constat, quo emphyteusis differat a rebus venditis, locatis, (a) censitis, in usufructum, aut feudum, aut precario concessis, & similibus, quæ aliquam affinitatem cum emphyteusi habere videntur.

*Quo a rebus venditis, locatis, & similibus differat.*

## §. VIII.

Cum dominium præbeat jus de re disponendi (§. I. 1) manifestum est posse dominum rem suam tam absolute, quam retenta aliqua domini parte in alium transferre: quod ultimum cum emphyteusi contingat (§. VI. 1. 5) appa-

*Naturali domini indoli haud repugnat.*

(a) Licet in plures annos locatæ sint *L. 39 ff. locati Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1776.*

paret eam naturali dominii indoli neutiquam repugnare.

§. IX.

↓  
*Apud Romanos introducta.* Id negotii genus, ut videtur, ab Ægyptiis usitatum, *Genes. c. 47. vs. 24. seq.*, a Græcis, *Arist. lib. 2. Economic.*, & a Judæis, *Joseph. Antiquit. Judaic. lib. 2. c. 4.*, increbuit etiam apud Romanos, a quibus tandem emphyteuseos nomen accepit a temporibus Constantini M. ut significatur *Schilter Exercit. 16. Th. 77. (a)*

§. X.

*Et quomodo introducta.* Et quidem Romani fundos bello captos, alios Gentibus in deditionem receptis relinquebant, alios militibus, inopique plebi assignabant, alios sibi retinebant, ut ex illis publica sustinerentur onera *Burman, de Vectigalib. Popul. Roman. p. 128, 148.* Ex istis, si culti aliqui erant, eos colonis continuo dividebant, vendebant, elocabant: qui vero inculti, illis, qui colere vellent, vectigali imposito addicebant *Apian. de Bell.*

---

(a) Vid. *L. 3. §. 4. ff. de reb. eor.*, quæ *Ulpiani* est. & *L. 15. §. 1. qui satisd. cog.*

*Bell. Civil. lib. 1.* Hæc emphyteuseos apud Romanos origo fuit, cum fundi addicti pro certo vectigali sint, qui postea emphyteuseos nomen sortiti sunt.

## §. XI.

AT licet a prædiis, quæ Romani *Et inva-*  
sibi, victis gentibus, servabant, origi-  
nem caperet emphyteusis, attamen postea eandem consuetudinem prædia inculta alicui pro certo canone addicendi, municipia, coloniarum *L. 1. ff. Si ager ve-*  
*dig.* ipsique privati sequuti sunt; unde evenit, ut nihil hoc genere negotii apud Romanos a IV. seculo esset frequentius.

## §. XII.

QUÆREBANT VERO Consulti, an hæc *A Zeno-*  
prædia empta, ac vendita, an locata, *ne pro-*  
& conducta essent §. 3. *Inst. de locat. & priam na-*  
*conduet. L. 1. Cod. de Fur. emphyt.*, quam *turam ac-*  
litem sustulit Zeno stabiliens dicta *Leg. cepit.*  
*1.* quod nec pro emptis, nec pro locatis haberentur, sed pro concessis in emphyteusim, hujusce nominis contractum introducens, de quo infra. (a) §. XIII.

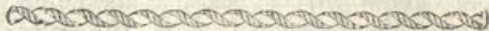
---

(a) Ante id tempus eodem jure emphyteuti-

## §. XIII.

*Apud  
Lusitanos  
maximi  
usus.*

EMPHYTEUSEOS usum a Romanis quamplurimæ Gentes acceperunt, jamque diu obtinuerat in Hispania, cum Lusitanum Imperium ortum est; unde nihil mirum, quod ab illius initio jus emphyteuticum ibidem in usu esset, vel maxime in Provincia Interamnensi, cujus præcipua pars juris emphyteuticarii est.



## CAPUT II.

*De Emphyteuseos divisione.*

## §. XIV.

*I. Divi-  
sio in ec-  
clesiasti-  
cam, &  
secula-  
rem.*

EMPHYTEUSIS, cum aut rebus secularibus, aut ecclesiasticis constituitur, in secularem & ecclesiasticam dividi solet *Ord. lib. 4. tit. 39. §. 1. & 2.*, quarum alia nonnullis capitibus ab alia differt. (a) §. XV.

teuticarius ager regebatur, quo locatus: arg. L. 15. §. 4. junct. L. 25. §. 6. ff. locat.

(a) Vid. *Ord. lib. 4. tit. 39. §. 1. & 2., Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1768, & aliam die 12. Maii anno 1769.*

## §. XV.

DEINDE emphyteufis vel in perpetuum, vel ad quodam tempus conceditur *Ord. lib. 4. tit. 39. pr. Leg. lat. die 3. Novembris anno 1757*: unde alia perpetua (a), alia temporaria est. (b) *II. In perpetuam, & temporariam.*

## §. XVI.

(a) Crebro dicitur *Affaramento em Fatiota Leg. lat. die 3. Novembris anno 1757*: & vulgo *Fatefsm*. Hujusmodi censenda est, quæ imperfecte, & simpliciter conceditur in hunc modum *concedo tibi rem in emphyteufism*. Item quæ ita concipitur *tibi & filiis: tibi & hæredibus: tibi & descendantibus*, nisi hæc ex loci consuetudine aliam interpretationem exigant.

(b) Saltem tres personas, vulgo *vidas* complecti debet *Leg. lat. die 3. Novembr. anno 1757*: nec hodie emphyteufis existit ad tempus ultra decennium concessa, cujus meminit *Ord. lib. 4. tit. 38. pr. & tit. 39. pr.* ob relatam legem.

*Obs.* I Virum & uxorem in hujusmodi emphyteufi non unam personam, sed duas complecti *Ord. lib. 1. tit. 62. §. 46.*

II Primam personam existere quandiu primus emphyteuta vivit, licet eo vivo ad alios translata sit emphyteufis *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 3.*

## §. XVI.

III. In *hæreditariam, familiarem, & nominationis.* Est etiam emphyteufis alia hæreditaria, si alicui, suisque hæredibus, ac successoribus conceditur *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 7. tit. 96. §. 23. (a)*: alia familiaris, cum alicui, suæque familiæ tribuitur *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24. (b)*: alia nominationis, qua emphyteutæ permittitur successorem eligere *Ord. lib. 4. tit. 36. pr. tit. 37. pr. (c)*

## §. XVII.

(a) Quæcumque tam secularis, quam ecclesiastica, quæ hæreditaria non est, *de pacto & providencia* nominatur, sive familiaris, sive nominationis fit.

(b) *Ex. gr. tibi & siliis tuis: tibi & descendentibus tuis*: idque in emphyteufi ecclesiastica non magis, quam seculari.

(c) Plerumque conceditur pro tribus personis, cum facultate, ut prima possit nominare secundam, & ista tertiam, nunquam vero pro duabus, aut una: *Leg. lat. die 3. Novembris anno 1757. (§. XV. not. b.)* Hujusmodi emphyteufi aut facultas nominandi conceditur mortis causa *Ord. lib. 4. tit. 37. pr. & §. 1.*, aut inter vivos *Ord. ibid. §. 2*; unde non inepte subdividi potest in emphyteufim nominationis inter vivos, & emphyteufim nominationis mortis causa, quarum unicuique in aliquibus sua propria est natura, *Vid. Ord. lib. 4. tit. 37. & infra §. LXXX,*

§. XVII.

HÆREDITARIA duas species comple- *Hæredi-*  
ctitur, quarum alia pure hæreditaria, *taria*  
alia mixta dicitur: illa in successore ni- *quotu-*  
hil aliud requirit, quam ut fit hæres, *plex.*  
seu successor emphyteutæ (a): hæc illos  
tantum admittit, qui hæredes sunt, &  
aliam qualitatem habent in concessione  
relatam. (b)

§. XVIII.

FAMILIARIS aut est pure familia- *Ac etiam*  
ris, cum nihil aliud in successore requi- *familia-*  
rit, quam ut sit ex familia ( §. XVI. n. *ris.*  
b. ) vel est mixta, si aliquid amplius  
querit. (c)

§. XIX.

(a) Hujusce naturæ est emphyteusis ec-  
clesiastica, vel secularis ita concessa tibi &  
hæredibus tuis; tibi & successoribus tuis; tibi,  
hæredibus, & successoribus tuis; tibi, hæredi-  
bus, aut successoribus tuis.

(b) Ex. gr. Tibi, & hæredibus a te descen-  
dentibus; tibi, ac filiis hæredibus tuis: tibi  
ac hæredibus tuis masculis.

(c) Veluti tibi & filiis tuis masculis: tibi  
& descendantibus tuis legitimis.

## §. XIX.

*Et nominationis.* DIVIDITUR etiam emphyteufis nominationis in emphyteufim liberæ nominationis, familiarem nominationis (a), & hæreditariam nominationis, quæ eo inter se differunt, quod alia liberum est quemcumque successorem nominare, alia unum ex familia, alia unum ex hæredibus.

## §. XX.

*IV. In antiquâ & novâ.* ULTIMO cum emphyteufis vel alia, cui primum concedatur, vel jam constituta acquiratur, in antiquam, & novam dividitur.

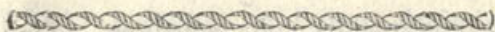


C A-

---

(a) Quæ facultas vel expresse ita conceditur tibi & uni ex filiis quem nominaveris: vel tacite in hunc modum tibi, uxori, & uni ex liberis, *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 6.*





ICAPUT III.

*Quibus rebus Emphyteusis constitui possit.*

§. XXI.

**I**N emphyteusi utile rei dominium *Axiomata.*  
 transfertur ea lege, ut emphyteuta *ta.*  
 ipsam colat (§. VI. 1. 3.): unde axiomata: I. in emphyteusim dari possunt, quæcumque utile dominium, alienationem, culturamque recipiunt: II. dari nequeunt, quæ vel utile dominium, vel alienationem, vel culturam non admittunt.

§. XXII.

CUM in emphyteusim dari possint, *Quæ res*  
 quæcumque dominium, alienationem, *in emphy-*  
 culturamque recipiunt (§. XXI. 1.) *teusim*  
 consequens est in emphyteusim dari *dari pos-*  
 posse I. res immobiles sive prædia, *sunt.*  
 rustica, sive urbana sint, velut ædes, aut  
 solum, ut ipsæ fiant *Nov. 7. c. 3. §.*  
*2. Ord. lib. 4. tit. 37. pr. tit. 38. pr. tit.*  
*40. Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1776.*  
 (a) 2.

(a): 2. prædia culta æqualiter, ac inculta *Auth. Perpetua. Cod. de Sacros. Eccles. Ord. lib. 4. tit. 37. pr.* (b): 3. res, quæ solo cohærent, etiam solo non comprehenso: 4. nihil interesse an seculares sint, an ecclesiasticæ *Nov. 120. c. 1. pr. §. 1. & 2. c. 6. §. 1. & 2. Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1768 & 12 Maii anno 1769.* (c): & 5. an publicæ, an privatæ, an universitatis.

## §. XXIII.

*Quæ non, ob inadmissum dominium utile, ac culturam.*

CUMQUE dari nequeant, quæ utile dominium, culturamque non recipiunt ( §. XXI. 2. ) sequitur emphyteusim constitui non posse 1. rebus mobilibus: 2. incorporalibus, velut juribus, actionibus;

(a) Istitis vero non aliter, quam si canon in pecunia numerata, aut avibus consistat *Ord. lib. 4. tit. 40.*

(b) Modo inculta non ea pensione in emphyteusim concedantur, qua locari solebant *Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1766.*

(c) Modo in ecclesiasticis scriptura interveniat *Ord. lib. 4. tit. 19. pr.*, & causa, ac solemnitates adsint, quas Jus Canonicum requirit *Can. 52. Caus. 12. Quæst. 2. Extravag. Ambitosæ. de rebus Ecclesiæ non alienandis.*

nibus : 3. annuis redditibus , & similibus pensionibus pecuniariis, licet perpetuæ sint.

§. XXIV.

CUMQUE etiam emphyteusis minime constituatur rebus, quæ alienari nequeunt ( §. XXI. 2. ) evidens est 4. emphyteusim non admittere bona Regiæ Coronæ, nisi a Principe, vel de ejus licentia in emphyteusim concedantur *Ord. lib. 2. tit. 35. §. 25. lib. 4. tit. 41.* ( quibus non obstant *Ord. lib. 1. tit. 9. §. 4. lib. 2. tit. 35. §. 7. & lib. 4. tit. 36. §. 6.* ) 5. bona majoratus *Ord. lib. 4. tit. 41. arg. Regim. dos Desembargadores do Paço §. 39. (a)*

*Quæ non, ob defectum alienationis,*

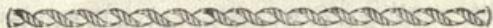
§. XXV.

Nec etiam 6. bona Capellæ (b), aut *Aliæ e-Præ-jusdem nature*

(a) Nisi facultas Principis, aut institutoris accesserit, aut bona in emphyteusim dari consueta fuerint, & comisso, aut alia causa consolidata sint *arg. Leg. lat. die 7. Februarii anno 1772. §. 5.*

(b) Nisi facultas ad id concedatur, ut suadet ipsa *Ord. lib. 4. tit. 41.* : hoc vero casu quomodo emphyteusis constituenda, refert *Ord. lib. 1. tit. 62. §. 46.*

Præceptoriaræ *Ord. lib. 4. tit. 41. (a)* :  
 7. dotalia *arg. Regim. dos Desembargado-  
 res do Paço §. 40.* : 8. in emphyteusim  
 concessa *Ord. lib. 4. tit. 38. pr. : (b)* 9. li-  
 tigiosa *Ord. lib. 3. tit. 86. §. 16. lib. 4.  
 tit. 10.* : 10. pupillorum *Ord. lib. 1. tit.  
 88. §. 26.* : 11. damnati post latam sen-  
 tentiam, quæ nondum exequuta est  
*Ord. lib. 3. tit. 84. §. ult.* : & 12. quæ-  
 cumque alia alienari prohibita.



#### CAPUT IV.

*Qui Emphyteusim accipere, concedereque  
 possunt.*

#### § XXVI.

*Axioma-  
 ta.*

**C**UM emphyteuta rei dominium u-  
 tile acquirat, quod in ipsum do-  
 minus rei transfert, canonemque sol-  
 vere

---

(a) Vid. *Leg. lat. die 7. Februarii anno  
 1772.*

(b) Possunt vero hujusmodi res in emphy-  
 teusim concedi, si dominus directus con-  
 sentiat, quo casu emphyteusis vulgo *Prazo  
 de Prazo*, & qui emphyteusim accepit, *Sub-  
 emphyteuta* nominatur.

vere obligetur (§. VI. 1. 4.) patet I. eum tantummodo emphyteusim accipere posse, cui rerum dominium acquirere, seque obligare licet: II. emphyteusi inonni ab illo recte constitui, qui res in alium transferre potest, canonem acquirere, dominiumque directum retinere.

§. XXVII.

Ex primo axioma ( §. XXVI. 1. ) *Quibus emphyteusis concedi possit.*  
 evidens est posse emphyteusim accipere 1. tam masculos, quam foeminas *Nov. 7. c. 3. Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2. : 2. patresfamilias æqualiter ac filiosfamilias Ord. lib. 1. tit. 88. §. 6. lib. 4. tit. 97. §. 19. : 3. laicos, & clericos Ord. lib. 2. tit. 18. §. 5. : 4. majores, ac minores L. 101. ff. de verb. oblig. L. 43. ff. de oblig. & actionib. arg. Ord. lib. 4. tit. 87. §. 3. modo, si impuberes sint, accedat tutorum auctoritas pr. Inst. de auctorit. tutor. aut parentum L. 18. §. fin. Cod. de jur. deliber.: 5. mutos, surdos, cæcos, furiosos, (a) ac prodigos arg. l. 4. ff. de*

B ad-

---

(a) Modo curator accedat, cum isti nihil habeant animi judicium, ut verbis utar L. 5. ff. de Reg. Jur.

*adquir. vel amitt. her.*: 6. advenas non minus quam cives.

§. XXVIII.

*Quibus non possit.* Nec minus ex eodem axioma (§. XXVI. 1.) sequitur, emphyteusim concedi non posse 1. Ecclesiis, aliisque ecclesiasticis cætibus *Ord. lib. 2. tit. 18. §. 1.* juncta *Ord. lib. 2. tit. 33. §. 9. arg. Leg. lat. die 4. Quingilis anno 1768. & die 12. Maii anno 1769.*: 2. Personis quibuscumque ecclesiasticis in fundis patrimonialibus Principis vulgo *Reguengos* *Ord. lib. 2. tit. 16.* juncta *Ord. lib. 2. tit. 33. §. 9.*: 3. Præsidibus Provinciarum, aliisque temporariis Magistratibus, eorumque officialibus intra suæ jurisdictionis limites *Ord. lib. 2. tit. 26. §. 26. lib. 4. tit. 15. pr. (a)*: nec etiam 4. perpetuis Magistratibus, ac Officialibus *Leg. lat. die 10. Januarii anno 1678. (b)*: 5. excommunicatis *Cap. pen. de sent. excom.*, ac usurariis manifestis *Cap. 1. de*

---

(a) De Judice Orborum, ejusque scriba specialiter idem sanxit *Ord. lib. 1. tit. 88. §. 30.*

(b) Quæ extat *Collect. 1. n. 2. ad Ord. lib. 2. tit. 63.*

de usuris in 6., si de emphyteusi ecclesiastica quæstio sit.

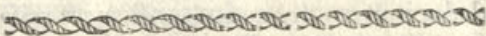
§. XXIX.

Ex altero axioma ( §. XXVI. 2. ) *Qui concedant.*  
 deducitur emphyteusim constituere posse  
 1. secularem, ac ecclesiasticum : 2. masculum, ac foeminam : 3. advenam, & civem : 4. privatum, ac populum : etiam 5. Principem ( §. XXIV. 4. ) : ac 6. collegia, coetusque ecclesiasticos ( §. XXII. 4. )

§. XXX.

Non vero 7. minorem sine judicis *Qui non*  
 auctoritate, licet ætatis veniam fuisset  
 consequutus, aut nuptias contraxisset  
*Ord. lib. 1. tit. 88. §. 28. lib. 3. tit. 42. §. 2. :*  
 nec 8. virum sine uxoris consensu *Ord.*  
*lib. 4. tit. 48. :* 9. mulierem, quæ quin-  
 quegenaria nupsit, cum filios haberet,  
 in duabus partibus bonorum, quæ ab as-  
 cendentibus vel descendibus accepit  
*Ord. lib. 4. tit. 105. :* 10. damnatum mor-  
 tis naturalis, ac civilis, bonorumque  
 publicationis *Ord. lib. 2. tit. 16. tit. 26.*  
*§. 28. & 29. lib. 4. tit. 81. §. 6. :* ac 11.  
 etiam civiliter damnatum ante senten-

tiæ executionem *Ord. lib. 4. tit. 84. §. ult. (§. XXV. II.)* 12. reum, qui crimine perpetrato aufugit juxta *Ord. lib. 5. tit. 127. §. 11. : 13.* quoslibet alios res suas alienare prohibitos.



## CAPUT V.

*Quibus modis Emphyteusis constituatur,  
& acquiratur.*

## §. XXXI.

*Quomodo emphyteusis acquiratur.* **E**MPHYTEUSIS aut nova, aut vetus est (§. XX.): utraque suo modo acquiritur. Equidem nova conventionem, & præscriptionem constituitur; vetus alienationem, successione, nominationem, aut renovationem acquiritur: verum hoc capite tantum de nova emphyteusi constituenda, & acquirenda.

## §. XXXII.

*Nova I conventione, & traditione.* **N**OVA emphyteusis conventionem constituit (§. XXXI.) nec mirum, cum dominium præbeat jus de re disponendi (§. I. I.), nihilque sit naturæ convenienti-



nientius, quam voluntatem domini rem suam in alium vel in totum, vel pro parte transferre volentis ratam habere. Sed ut acquiratur traditione opus est; cum non pactis, sed traditione rerum dominium transferatur. *L. 20 Cod. de pact. Ord. lib. 4. tit. 7.* Ergo emphyteusis non aliter conventionione acquiritur, quam interveniente causa, & modo.

§. XXXIII.

CAUSA, qua emphyteusis conventionione acquiritur est ipsa conventio, quæ cum ad Zenonis tempora inter emptio-  
nem, & venditionem, locationem, ac conductionem fluctuaret, tandem ab isto Imperatore contractus propriam naturam accepit *L. 1. Cod. de fur. emphyt.* qui contractus emphyteuseos *Ord. lib. 4. tit. 19. pr.*, contractus emphyteuticarius *L. 2. Cod. de fur. emphyt. Ord. lib. 2. tit. 33. §. 9.*, aliquando simpliciter emphyteusis nominatur *L. 3. Cod. de fur. emphyt. (a)*

§. XXXIV.

---

(a) Nostris legibus hic contractus etiam simpliciter dicitur *Afframento. Ord. lib. 3. tit. 59. pr. & crebro.*

## §. XXXIV.

*Quid sit  
emphy-  
teuseos  
contra-  
ctus.*

Est ergo emphyteusis hoc sensu contractus consensualis, nominatus, bilateralis de dominio utili rei alicui in perpetuum, vel non modicum tempus concedendo ea lege ut eam ipse colat, canonemque annuum in recognitionem domini solvat §. 3. *Inst. locati. L. 1. Cod. de Fur. emphyt.* Unde patet I. emphyteuseos contractum esse consensuale: II. illius substantiam exigere, ut dominium utile promittatur pro annuo canone in recognitionem domini præstando: III. ex eo duplicem obligationem oriri, aliam ad dominium utile tradendum, aliam ad canonem solvendum, & rem colendam.

## §. XXXV.

*Illius natura.*

Cum hic contractus consensualis fit (§. XXXV. 1.) patet 1. sine consensu nullum esse: 2. perfici simul ac pacificentes in dominio utili transferendo, canoneque solvendo consentiunt: ac proinde 3. ex eo tempore locum non esse pœnitentiæ *arg. Ord. lib. 4. tit. 2. pr.* 4. scripturam non aliter requirere quam proba-

probationis causa (a) L. 1, Cod. de  
*Jur. emphyt. Ord. lib. 3. tit. 59. pr. lib.*  
 4. tit. 19: 5. esse bonæ fidei, ac ideo 6.  
 pacta, quæ ipsi adjiciuntur sanctissime  
 servanda nisi naturæ contractus adver-  
 sentur L. 3. Cod. de *Jur. emphyt. §.*  
 3. *Inst. de locat. Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*

§. XXXVI.

Ex eodem principio Sequitur 7. em- *Qui il-*  
 phyteuseos contractum inire posse, qui *lum con-*  
 consentire queunt, ac ideo 8. inutiliter *trahere*  
 contrahi ab infante, furioso, & simili- *possunt.*  
 bus. Cætera, quæ hic iterum exponen-  
 da erant, vide §. XXXVI. seq.

§. XXXVII.

CUMQUE emphyteuseos substantia *Quæ su-*  
 dominio utili pro annuo canone pro- *stantia*  
 missio consistat (§. XXXIV. II.) apparet *emphy-*  
 I. hunc contractum subsistere non pos- *teuseos.*  
 se deficiente dominii utilis promissione,  
 annuoque canone, ac ideo 2. illius natu-  
 ræ adversari quæcumque adjecta pacta  
 aliquam ex istis rebus a contractu se-  
 gre-

---

(a) Excepta emphyteusi ecclesiastica  
*Ord. lib. 4. tit. 19.*

gregantia: 3. illum differre ab emptio-  
ne, ac venditione, locatione, ac condu-  
ctione, feudo, aliisque affinibus contra-  
ctibus.

§. XXXVIII.

*Obliga-  
tiones in-  
de pro-  
fluentes.*

CUMQUE etiam constet duplicem o-  
bligationem ex contractu emphyteuse-  
os oriri, aliam ad dominium utile tra-  
dendum, aliam ad canonem solven-  
dum, & rem colendam (§. XXXIV. 3)  
evidens est 1. dominum obstringi ad  
dominium utile tradendum: 2. emphy-  
teutam ad canonem solvendum, & a-  
lia contractu comprehensa præstanda:  
3. utramque obligationem esse persona-  
lem, ac directam.

§. XXXIX.

*De tra-  
ditione.*

ITA emphyteusi constituta, traditi-  
one acquiritur (§. XXXII.): unde 1. an-  
te traditionem dominium utile retinet  
dominus: 2. emphyteuta nihil aliud con-  
sequitur, quam personalem actionem  
ex contractu ad rei traditionem postu-  
landam: 3. si rem dominus alii tradi-  
derit, dominium iste consequitur *arg.*  
*Ord. lib. 4. tit. 2. pr.:* 4. contractu tradi-  
tione consummato tunc ab emphyteuta  
domi-

dominium utile, a domino sibi competentia jura acquiruntur.

§. XXXX.

QUONIAM liberum est omnibus juxta leges rerum suarum dominium ultima voluntate in alios transferre, nulla ratio prohibere potest, quominus sit etiam liberum dominium utile alicui relinquere, quod minus dominio est, ac ita emphyteusim ultima voluntate constituere *arg. §. ult. Inst. de servitut. §. 1. Inst. de usufruct. L. 26. ff. de pignorat. action. L. pen. Cod. de usufruct. Ord. lib. 4. tit. 98. §. 4. (a)*

*Acquiritur II. ultima voluntate.*

§. XXXXI.

CUM vero hujusmodi emphyteusim ultima voluntate constituatur (§. XXXXX) apparet 1. ab illis tantum constitui, qui ultima voluntate de rebus suis dispo-

*A quibus ita constitui, & acquiri potest.*

(a) Id pluribus modis contingere potest: 1. si alicui dominium utile legatum fuerit, directo penes hæredem retento: 2. si hæredi utile dominium concessum, alteri directum: 3. si alii dominium utile, alii directum legatum.

disponere possunt, ac 2. ab illis acquiri, quibus ex ultima voluntate aliquid capere permittitur (a)

§. XXXII.

Et III.  
Præscri-  
ptione.

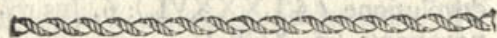
PRÆSCRIPTIONE etiam emphyteu-  
sis acquiritur (§. XXXI.) cum ex diu-  
turno usu, ac tempore tacite voluntas  
domini, ac emphyteutæ inotescat, quæ  
non minus valet, quam expressa, qua  
emphyteusis conventionem constituitur  
(§. XXXII). Quoties ergo 1. quis a  
non domino emphyteusim accipit, diu-  
que possedit canonem solvens: aut 2.  
acquisivit possessionem rei, eamque do-  
mino patiente, & admittente, ut em-  
phyteuticam longo tempore retinuit;  
aut etiam 3. cum re vera plenus domi-  
nus esset alteri acceptanti per longum  
tempus canonem pependit, est emphy-  
teusis

---

(a) — *Obs.* Emphyteusim legatam non  
statim a morte testatoris acquiri, ut cæteris  
legatis contingit, sed expressa declaratione le-  
gatarii opus esse, cum simile legatum tacitam  
habeat conditionem, si voluerit canonem sol-  
vere, nemoque invitus obligetur.

Vid. Anal. in  
Ter. p. 39

teusis constituta *arg. Ord. lib. 4. tit. 3. pr. & §. 1. (a).*



C A P U T VI.

*De Juribus domini directi, & emphyteuticæ, nec non utriusque obligationibus.*

§. XXXXIII.

**R**ATIONE domini directi, quod dominus in re emphyteutica retinet ipsi pertinet 1. Jus annuæ pensionis in domini recognitionem præstandæ (§. VI. 4.) juxta contractus legem (§. XXV. 6.): 2. Jus auctoritate sua firmandi alienationem rei emphyteuticæ, quæ in illius concessione non continetur *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.:* 3. Jus *περιουσιωτικόν* in venditione, ac permutatione emphyteuticos *L. ult. Cod. de Jur. emphyt. Ord. lib. 1. tit. 62. §. 48. lib. 4. tit. 11. §. 3. tit 38. pr.:* 4. Jus laudemii *L. ult. Cod. de*

*Jura domini directi.*

---

(a) Hic vero omnia præscriptionis requisiti concurrere debent, possessioque decem annorum inter præsentis, & viginti inter absentes ob *Ord. lib. 4. tit. 3. §. 1.*

de *Jur. emphyt. Ord. lib. 1. tit. 62. §. 48. lib. 4. tit. 38. pr.: 5.* Jus consolidationis commisso (§. LXXXVII.), aut devolutione (§. LXXXVI.): 6. Jus renovationis (§. XCV.).

## §. XXXXIV.

*I. Jus  
annua  
pensionis.*

*Illius  
natura.*

CUM pensio solvenda fit in recognitionem domini juxta contractus legem (§. XXXXIII. 1.) sequitur 1. eam consistere posse in pecunia, avibus, & alia quacumque specie, etiam aliqua parte fructuum *Ord. lib. 4. tit. 39. pr. tit. 45. §. 2. & 3. tit. 40. (a) 2.* nihil interesse, an parva, an magna sit, modo fructus, quibus res locari solebat, non exæquet *Leg. lat. die 4. Quintilis anno 1776*, aut læsionem includat, ob rescissionem, quæ tunc locum habet *Ord. lib. 4. tit. 13. §. 6.*

## §. XXXXV.

*Ac solutionis  
modus.*

Ex eodem principio patet 3. canonem solvendum modo, ac tempore convento;

---

(a) Excepto canone pro domibus in emphyteusim concessis, qui pecunia, aut avibus consistere debet *Ord. lib. 4. tit. 40.*



vento; si nihil conventum ex consuetudine regionis, & qualitate redditus id definiendum (a): & quidem 4. pendendum quotannis, ita ut dominus nullo modo obligetur pensiones antea conjunctim oblatas recipere: 5. nihil ex ipso remittendum ob sterilitatem, hostium incursum, inundationem, vel alium casum, qui rei usum impediatur, nisi tota res perierit *L. 1. Cod. de Fur. emphyt. §. 3. Inst. de locat*: 6. Emphyteutæ non esse liberum rem derelinquere, ut ita canonis solutionem fugiat *L. pen. Cod. de Fur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 39. pr.*  
 §. XLVI.

(a) Ergo mensura conventa utendum, ac ideo cum in instrumenro emphyteuscos est pensionem solvendam *pela medida velha*, illa emphyteuta uti debet. *Medida velha* est qua utebatur temporibus EMMANUELIS REGIS Conimbricæ, ac Præsidii Julii, & maior est mensura a SEBASTIANO REGE constituta *Leg. lat. anno 1575 Vid. Ord. lib. 2. tit. 33. §. 1. juncta Ord. Emman. L. 2. tit. 16. §. 1.*

*Obs.* Si cum alternativa pensio fuerit imposta, velut in hunc modum *hua galinba, ou seis vintens por ella* electionem esse domini, ne quod in illius favorem proditum est, ipsi noceat.

*V. Ankie dos Reis  
 pg 57*

## §. XLVI.

*Canonis  
obligatio  
qualis sit.*

NEC minus inde sequitur 7. canonis obligationem esse omnino personalem, ac ideo pro ipsa tacitam hypothecam in emphyteufi constitutam dici non posse: 8. successorem emphyteuseos nullatenus obstringi, ut pensiones ab antecessore non solutas domino præstet.

*Vid. Analise de  
Feser p. 410. cap.*

## §. XLVII.

*II. Jus  
alienati-  
ones fir-  
mandi.*

*Quibus  
alienatio-  
nibus lo-  
cum ha-  
beat.*

DOMINO etiam pertinet jus sua auctoritate firmandi rei emphyteuticæ alienationem (§. XLIII. 2.) quod jus illi pertinet 1. quacumque alienatione voluntaria, non vero necessaria iudicis decreto facta *Ord. lib. 3. tit. 93. §. 3. lib. 4. tit. 38. pr.* Unde 2. domini consensus intervenire debet venditione, permutatione, in solutum datione, transactione, si emphyteufis alienetur, donatione, dotis datione, (a) & alia quacumque alienatione tam inter vivos, quam mortis causa *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.* Non vero 3. in venditione sub hasta facta *Ord. lib.*

*Vid. Analise  
de Feser p. 63*

(a) Excipienda donatio, ac dos emphyteuseos nominationis ut ex *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 2.* patet.

*lib. 3. tit. 93. §. 3:* multoque minus 4. ea, quæ necessitatis, aut utilitatis publicæ causa fit, ut opus publicum construatur: nec etiam 5. si pluribus successoribus extantibus, uni emphyteusis adscribatur, ne divisa sit *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2. tit. 96 §. 24.*

§. XLVIII.

AUCTORITAS illa expresse, vel tacite præstari potest, & 1. expresse si verbis, litteris, aut quolibet signo, quod voluntatem ostendat, alienationi dominus consentiat: 2. tacite, si ex factis illius consensus eruitur, velut si alienationem cognoscens, non repugnat, pensionesque in futurum a novo emphyteuta exigit, aut recipit; ac etiam 3. si facta illi denunciatione intra triginta dies nec consenserit expresse, nec repugnaverit *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*

§. XLIX.

RE sine domini consensu alienata 1. alienatio nulla erit, & 2. in commissum cadit emphyteuta, si suo jure dominus uti voluerit, alioquin illum cogere potest, ut emphyteusim iterum acquirat, &

*Quomodo auctoritas præstetur*

*Quid si rei incòsulto domino alienatio fiat.*

& canonis solutione perseveret *L. ult. Cod. de Jur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 38. §. 1.*

## §. L.

## III. Jus

περιλαμβανόμενος

CUM dominus habeat jus περιλαμβανόμενος in venditione, ac permutatione emphyteuseos (§. XLIII. 3). sequitur 1. ipsi venditionem, ac permutationem nuntiandam, simulque pretium, ac rem, quæ in ea intervenit, ut dominus eligat, an suo jure uti debeat *L. 3. Cod. de Jur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 38. §. 1.* 2. idem juris esse, licet venditio necessaria judicis auctoritate facta sit *Ord. lib. 3. tit. 93. §. 3. lib. 4. tit. 38. pr.*: ac etiam 3. in venditione rei subemphyteuticæ: non vero 4. in donatione, ac dotis datione *Ord. lib. 4. tit. 38. pr. (a)*

## §. LI.

## Quo casu jus

περιλαμβανόμενος

cessat.

CUM id jus domini beneficio introductum

(a) Nisi ipsa talis sit, quæ potius venditio, ac permutatio, quam donatio dici debeat, qualis est 1. remuneratoria, 2. mutua, 3. ob causam, 4. tot oneribus gravata, ut hæc dimidium valoris rei emphyteuticæ excedant.

ductum sit, ac invito beneficium conferri nequeat, sequitur. 1. dominum isto jure cedere posse *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*: 2. si facta illi denuntiatione statim expresserit se emphyteusim nolle, liberum esse emphyteutæ alii eam tradere *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*: 3. si nihil expresserit intra triginta dies, aut pretium non solverit, suo jure cadere *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*: 4. hoc jure in favorem tertii uti non posse.

§. LII.

Jus laudemii domino pertinet (§. IV. *Jus XLIII. 4.*); laudemium vero est quantitas quæ domino solvitur ob alienationem, in quam ipse consensit jure *προσημνησεως* neglecto. (a) Ex qua definitione patet 1. laudemium domino solvendum

C

dum

---

*Obs.* Quæ hætenus scripsimus emphyteusim secularem tantum respiciunt, non ecclesiasticam, cujus respectu jus *προσημνησεως* cessat. *Leg. lat. die 4. Quintilis anno 1768.*

(a) Hæc quantitas pactis definienda, si vero nihil conventum, quadragesima parte pretii consistet *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*, quæ ideo *quarentena* vulgo dicitur.

*Cui, & a quo debeat.* dum *Ord. lib. 4. tit. 38. pr.*: ac proinde  
 2. alicui usufructu proprietatis rei emphyteuticæ concessio non ipsi, sed proprietario laudemium deberi: 3. non emphyteutæ ex rei subemphyteuticæ alienatione, sed domino præstandum: 4. a venditore esse solvendum *Ord. lib. 1. tit. 68. §. 42. lib. 4. tit. 38. pr.*

## §. LIII.

*Quibus casibus.* DEINDE cum laudemium debeat ob translationem dominii, cui dominus consensit jure προσημνεως neglecto (§. LI.) patet 1. illud deberi ex quacunque alienatione, excepta donatione, ac dotis datione (§. XLIX. n. a): ac etiam 2. ex venditione necessaria *Ord. lib. 3. tit. 93. §. 3*: 3. bis laudemium deberi si confirmata alienatione, eam novo pacto rescinderint contrahentes: 4. solvendum etiam si venditioni pactum de retrovendendo accesserit; isto vero casu novum laudemium non debetur.

*V. Analise de Teses p. 67*

*/L*

## §. LIV.

*Quando cessat.* Ex eodem principio evidens est 1. laudemium non deberi, si dominus emphyteusim jute προσημνεως acceperit *Ord. lib.*

*lib. 4. tit. 38. pr. (a):* aut 2. si res empta, aut pretium non solum, nec fides de eo habita *arg. Ord. lib. 4. tit. 5. §. 1. 3. si traditio sequuta non fuit L. 20. Cod. de pact. Ord. lib. 4. tit. 7: 4. ex venditione, aut alienatione, quæ nulla fuit, aut rescindenda remedio L. 2. Cod. de rescind. vendit. & Ord. lib. 4. tit. 15.: 5. ex locatione licet ad longum tempus facta *arg. Leg. lat. die 3. Novembris anno 1757.**

## §. LV.

QUONIAM devolutioni, commisso, ac *Jura em*  
renovationi alius locus est (§. XLIII. 5. *phyteutæ*  
6.) jura emphyteutæ sequuntur: cum *quoad rei*  
que ipse dominium utile acquirat (§. VI. *fructus,*  
1.) evidens est illi omnem rei utilita- *usum.*  
tem pertinere, ac ideo fructibus, vena-  
tione, piscatione uti posse L. 1. Cod. de  
*Jur. emphyt. §. 3. Inst. de Locat.: 2.*  
thesaurum, augmentum alluvionis, im-  
molumentumque insulæ ante prædium  
emphyteuticum natæ lucrari L. 9. §. 4.  
*ff. de usufruct. L. 62. ff. eod.: 3. remvin-*  
C 2 dica-

(a) Vide *Ord. lib. 1. tit. 62. §. 48.* quæ nunc usum habere nequit ob *Leg. lat. die 4. Quinctilis anno 1768 & die 12 Maii anno 1769*

dicare posse ab ipso domino *L. ult. ff. §. ager veſtigal.*: 4. fundi faciem immutare posse, modo ipsum non reddat deteriorem *Auth. Qui rem. Cod. de Sacros. Eccles. (a)*

## §. LVI.

*Quoad  
translationem.*

Ex eodem principio (§. LV.) sequitur 5. emphyteutæ jus esse vendendi, donandi, aliove titulo alienandi emphyteusim, si dominus consentiat (*b*) (§. LV. *Obs. in fin.*): 6. in emphyteusi nomina-

*Vid Anal. de  
teser p. 80*

(*a*) Hac de causa non potest metalli fodinas, vel lapidinas aperire lapidum haud renascentium, nisi dominus directus illas antea instituisse.

*Obs.* Ex eodem principio emphyteutam non posse rem oppignorare, aut illi servitutem imponere, multoque minus eam vendere, donare, aut alio titulo alienare, præterquamquod dominus consentiat. *L. ult. Cod. de Jur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 38.*

(*b*) Si minor fuerit, curator accedere debet, sique illum non habuerit, a iudice petendus juxta *Ord. lib. 3. tit. 41. §. 2.*

*Obs.* Hoc casu si dominus in personam certam consentiat, illi tantum emphyteutam jus suum tradere posse: si generaliter



minationis successorem nominandi *Ord. lib. 4. tit. 36: 7.* transmittendi ad hæredes, quæ hæreditaria est *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 7.* & ad descendentes, quæ familiaris fuerit. *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 6.*

§. LVII.

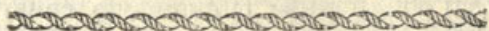
Ex dictis cognoscuntur domini directi obligationes: tantummodo enim obstringitur emphyteutæ sui juris usum non impedire, totiusque rei periculum sustinere *L. 1. Cod. de Fur. emphyt. §. 3. Inst. de locat.* At emphyteuta cum habeat dominium utile (§. VI. 1.) tenetur 1. impensas ad culturam, refectionem, aliaque similia necessarias ferre *L. ult. Cod. de Fure emphyt.:* 2. omnia onera rei inhærentia sustinere; ac ideo 3. tributa Fisco solvere, & apochas fiscales, quibus tributa Fisco soluta probari possit, domino præbere *L. 2. Cod. de*

*Domini, ac emphyteutæ obligationes.*

---

neraliter facultatem indulgit, tunc emphyteusim cuiilibet vendere licere, modo persona capax sit, qualis non est 1. quæ aliquod detrimentum domino afferre potest, velut potentior, aut pauper: 2. omnis, quæ emphyteusim acquirere nequit (§. XXVIII.)

*de Fur. emphyt.*: 4. emphyteusim non alienare sine consensu uxoris *Ord. lib. 4. tit. 48. §. 8.* : 5. particulare damnum ferre, etiam si majorem fundi partem calamitas absorpserit *L. 1. Cod. de Fur. emphyt.*: ac 6. pati, quod pro suis obligationibus, ac debitis emphyteusis subhastetur *Ord. lib. 3. tit. 93. §. 3.*



## CAPUT VII.

*De successione Emphyteuseos.*

## §. LVIII.

*Quæ emphyteusis successione acquiritur.*

**V**ERUS emphyteusis acquiritur etiam successione (§.XXXI.) sed proprie tantummodo, quæ est hæreditaria, aut familiaris: cum vero non idem in utraque succedendi modus sequatur, successione emphyteuseos hereditariæ (§.LIX.), postea familiaris (§.LXVII.) attingemus.

## §. LIX.

---

*Obs.* Aliam esse emphyteuseos successione, quæ contigit venditione, donatione, aut alia quacumque alienatione juxta dicta

## §. LIX.

CUM emphyteusis hæreditaria dicatur, quæ alicui & hæredibus, au successoribus conceditur (§. XVI.) evidens est I. in eam succedere, qui hæredes sunt: II. hæreditatis naturam sequi, ac ideo successione acquiri eodem modo, ac hæreditas.

*De emphyteusi hæreditaria. Axiomata.*

## §. LX.

CUM in emphyteusim hereditariam succedant, qui hæredes sunt (§. LIX. 1.) patet I. in eam succedere hæredes quoscum-

*Qui in eam succedant.*

---

dicta (§. LVI. 5.). Illius vero causa nihil aliud monendum superest, nisi quod. 1. servanda quæcumque pacta translationis contractui adjecta *Ord. lib. 4. tit. 38. §. 4.*: 2. quod emptor, si nominationis fuerit emphyteusis, nominare potest, qui in eam succedat, etiam si venditoris vita mortuus fuerit *Ord. lib. 4. tit. 38. §. 3.*, nulloque expresse, aut tacite nominato aut a concedente vocato existente, emphyteusim ad dominum, numquam ad venditorem reverti: 3. emptorem eandem vitam, aut personam continuare, qua erat venditor. (§. XV. Obs. 2.)

cumque tam testamentarios, quam legitimos, extraneos, & cognatos, masculos, & foeminas, etiam filios naturales, multoque magis legitimatos, cum utriusque hæredes fuerint *Ord. lib. 4. tit. 36. §. ult.*: 2. omnes, qui hæredes sunt, five unus, five plures sint *Ord. ibid. §. tit. 96. §. 23*: 3. non sufficere primo emphyteutæ hæredem extitisse, sed necessum esse ultimo possessori in hæreditatem succedere *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 23*: 4. hæredem eam capere posse, licet nulla alia bona hæreditaria defunctus emphyteuta habeat: 5. dividendam inter conjugem superstitem, & hæredes mortui, si matrimonium contractum *per carta de ametade*; si aliter, prout contractum fuerit. *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24. (a)*

## §. LXI.

*Qui non  
succedant.*

Nec minus inde sequitur 6. in eam non succedere legatarium, re certa institutum, filiumque exhæredatum juxta *Ord.*

---

(a) Verum dividenda, ut dicemus (§. LXII. n. a.), hac differentia, quod si conjux superstes illam jam ante contractum matrimonium habebat, ipsi adjudicanda *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24.*

*Ord. lib. 4. tit. 88.:* 7. eum qui se ab hæreditate abstinet, aut eam repudiat: 8. nullo hærede existente ad dominum reverti *arg. Ord. lib. 2. tit. 1. §. 6.*

§. LXII.

CUM eodem modo successione acquiratur, ac hæreditas (§. LIX. 2.) evidens est i. testamentarios hæredes legitimis præferri: 2. si unus fuerit hæres, omnem emphyteusim acquirere: si plures, inter omnes dividi *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 23. (a):* & quidem 3. non æqualiter, sed pro portionibus hæreditariis *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 23:* 4. in ea locum esse representationi.

*Quomodo succedatur.*

§. LXIII.

---

(a) Non phyfice, feu, ut ajunt, per glebas: sed uni tantummodo adjudicari debet, in fua portione, fi æqualitatem aliarum non excedat, & fi excefferit, fatisfaciet aliis cohæredibus partem, quæ illis in æftimatione competit. *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 23. Leg. lat. die 9. Martii anno 1669. (§. VI. 6.):* fed cui ex hæredibus adjudicanda? docet *Ord. ibid.* ei adfcribendam, qui pro fe cohæredum fuffragia habuerit. At fi cohæredes non convenierint? vendenda emphyteufis, & prætium inter

## §. LXIII.

*Successoris onerata.*

ET quidem inde sequitur 5. immediate ab ultimo possessore accipi; ac indeo 6. comprehendi fideicomisso universalis: 7. teneri successorem defuncti debita solvere: 8. si aliquis ex hæredibus, inter quos locum habet collatio, eam titulo lucrativo a defuncto acceperat, conferre debere, cum hæreditatem postulat. *Ord. lib. 4. tit. 36. §. ult. junct. tit. 97. §. 17.*

## §. LXIV.

*Quid in ea emphyteuta possit circa successorem.*

INDE patet etiam 9. emphyteutam in ea non magis præjudicare posse legitimo hæredi, quam in aliis rebus hæreditariis: ac 10. non posse uni hæredi eam relinquere altero excluso *Ord. lib. 4. tit. 36. §. ult. tit. 96. §. 24.*

## §. LXV.

---

inter cohæredes dividendum *Ord. ibid.* Si nihil harum rerum fecerint intra sex menses, ad dominum emphyteusis transit, si jure suo uti voluerit *Ord. ibid.*

## §. LXV.

SI hæreditaria emphyteufis est mixta, eadem prorsus regulæ servandæ, nisi quod in eam ille tantum hæres succedit, qui habet qualitatem in concessione emphyteuseos memoratam. Ideo

1. si emphyteufis concessa fuerit hæredibus descendentibus, tantum, qui ex familia fuerint, succedunt: nullo vero hærede existente ex familia ipsa, ad dominum reddit: 2. si concessa fuerit alicui, & hæredibus masculis, masculus ex hæredibus, exclusa fœmina, illam consequitur, nulloque masculino existente hærede devolvitur emphyteufis.

*Successio  
emphyteu-  
sis hære-  
ditiariæ  
mixtæ.*

## §. LXVI.

CUM hujusmodi emphyteufis hæreditatis naturam sequatur, (§. LIX. 2.) sicut in aliis bonis hæreditariis aliquando Fiscus succedit, ita & in emphyteufi hæreditaria. Et quidem Fisci successioni locus est in emphyteufi 1. si hæres indignus est hæreditate, qua emphyteufis comprehenditur, quia tacitam fidem contra leges testatori accomodaverit *Ord. lib. 2. tit. 26. §. 23:* 2. si defunctum condere testamentum prohibe-

*De suc-  
cessione  
Fisci in  
emphy-  
teufi.*

buerit, aut coegerit *Ord. lib. 4. tit. 48:*  
 3. si alio quocumque modo hereditate  
 indignus sit *Ord. lib. 2. tit. 26. §. 17:* 4.  
 si emphyteuta crimen læsæ Magestatis,  
 aut hæresis, aut quodlibet aliud comise-  
 rit, ob quod illius bona Fisco adscribi  
 solent. *Ord. lib. 2. tit. 26. §. 21. lib. 5.*  
*tit. 1. §. 1. tit. 6. §. 17. & 18.*

§. LXVII.

*De em-  
 phyteusi  
 familia-  
 ri. Axio-  
 mata.*

QUOAD emphyteusim familiarem,  
 cum illa sit, quæ conceditur alicui, &  
 illis, qui ex familia fuerint (§. XVI.), hæc  
 sint axiomata: I. in eam succedunt, qui  
 sunt ex familia licet non sint hæredes:  
 II. illam successor obtinet non ab ultimo  
 possessore, sed immediate a domino.

§. LXVIII.

*Qui suc-  
 cedant.*

CUM succedant, qui ex familia sunt  
 etiam si hæredes non sint (§. LXVII. 1.)  
 sequitur 1. succedere omnes ex familia  
*Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24:* etiam fœmi-  
 nas *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 6:* ac 2. ex fil-  
 liis non modo legitimos, sed naturales  
 licet equitis, multoque magis legitima-  
 tos *arg. Ord. lib. 4. tit. 36. §. 4:* 4. lega-  
 tarium, re certa institutum, ac exhæ-  
 reda-



redatum, modo ex familia fit: 5. non succedere extraneum *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 6:* 6. nullo ex familia existente, reverti ad dominum emphyteusim *Ord. lib. 2. tit. 1. §. 6.:* 7. Fiscum nunquam in hujusmodi emphyteusim succedere, sed eam aut ad dominum reverti, aut proximo ex familia tribui *Ord. lib. 5. tit. 1. §. 2. & 3. & tit. 6. §. 15. & 18. (a)*

§. LXIX.

Nec minus inde patet 8. proximio- *Et quo-*  
rem excludere remotiorem *Ord. lib. 4. modo.*  
*tit. 36. §. 4. tit. 37. §. 6:* ac ideo 9. representationi locum non esse: 10. deficiente proximiori remotiorem admitti *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 4. tit. 37. §. 6:* 11. si plures eodem gradu sint, omnes admitti, & tunc divisioni locum esse *Ord. lib. 4. tit. 96 §. 24. (§. LXII. n.):* 12. conjuge mortuo, non dividi iater illius conjugem superstitem & descendentes mortui emphyteusim, quam super-

---

(a) Fructus vero, dum ultimus emphyteuta existit, cujus bona publicata sunt, Fisco pertinent *Ord. lib. 5. tit. 1 §. 2. & tit. 6. §. 15,* sicut etiam pretium meliorationum, si ad dominum revertitur *Ord. lib. 5. tit. 3.*

perstes susceperat ante matrimonium contractum, sed illi præcipuam esse *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24.* sique mortuus erat, qui emphyteusim habebat, illam in totum ad illius descendentes pertinere *Ord. ibid. (a): ac i 3.* si eam quis acceperit ab emphyteuta locum esse colationi *Ord. lib. 4. tit. 97. §. 22.*

§. LXX.

*Quibus  
oneribus.*

DEINDE cum successor emphyteusim familiarem a domino accipiat, non vero ab ultimo possessore (§. LXVII. 2.) sequitur 1. posse quem se abstinere ab hæreditate ultimi possessoris, & in emphyteusim succedere, quo casu 2. non tenetur solvere defuncti debita, nisi emphyteusis esset empta, aut expensis aucta a defuncto emphyteuta *arg. Ord. lib. 4. tit. 97. §. 22:* 3. non comprehendit fideicomisso universalis: 4. dividendam æqualiter etiam inter inæqualiter institutos: 5. non posse emphyteutam ad eam

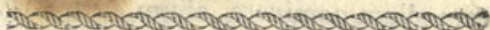
---

(a) Aliud est, si emphyteusis accepta, consumato matrimonio, quoniam isto casu superstes mediam partem retinet, facta divisione, ut (§. LXII. n. a.) diximus *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24.*

eam alium nominare, alium excludere.

§. LXXI.

HÆC de emphyteufi pure familia- *Successio*  
 ri; quæ est mixta iisdem regulis subji- *emphy-*  
 tur, at in successore concurrere neces- *teufis fa-*  
 sum est, qualitatem in concessione em- *miliaris*  
 pphyteufeos adjectam, & qui eam non *mixtæ.*  
 habent, excluduntur, etsi ex familia  
 sint. Unde 1. si fuerit concessa alicui,  
 & filiis, & descendantibus masculis,  
 foeminae excluduntur; at quicumque  
 descendens masculus admittitur, quam-  
 quam natus ex foemina, & inter eos re-  
 gulæ sequuntur, quas tradidimus §. LX-  
 IX: 2. si alicui & filio, aut descendenti  
 primogenito, hic semper eam accipit,  
 exclusis aliis; primogemitus vero exis-  
 timandus etiam secundo genitus, si  
 tempore mortis primogenitus non exis-  
 terit, qui ideo præferendus nepoti ex  
 isto nato *arg. Ord. lib. 2. tit. 35. §. 1.*  
*lib. 4. tit. 36. §. 4. & tit. 37. §7.* Ita  
 in alia quacumque specie.



## CAPUT VIII.

*De nominatione Emphyteuseos.*

## §. LXXII.

*Quid sit  
emphy-  
teuseos  
nomina-  
tio, & in-  
de axio-  
mata.*

**E**MPHYTEUSEOS successioni proxima est nominatio, quæ defini potest actus quo quis eligitur ad succedendum in emphyteusim, quam nominans habebat cum facultate nominandi (a). Ex qua definitione fluunt axiomata: I. Possunt emphyteusim nominare, qui illam habent cum facultate nominandi, ab ea que exercenda nullo modo impediuntur: II. Possunt nominari, qui emphyteusim accipere, & quidem secundum concessionis legem queunt: III. nominatio fit actu, quo successor eligitur: IV. Ea emphyteusis acquiritur, & non a nominante, sed ab eo, qui dedit potestatem nominandi.

## LXXIII.

---

(a) *Obj.* Hanc facultatem non modo contractu, sed testamento, aliaque ultima voluntate concedi posse *Ord. lib. 4. tit. 37. §. ult.*

## §. LXXIII.

CUM nominare possint, qui habent *Qui no-*  
 emphyteusim cum potestate nominan- *minare*  
 di, ab illaque exercenda nullo modo *possunt.*  
 impediuntur (§. LXXII. 1.) sequitur  
 1. nominare posse, qui emphyteusim no-  
 minationis habet, vel ipsa liberæ no-  
 minationis sit, vel hæreditaria, aut fa-  
 miliaris nominationis: 2. masculum, &  
 fœminam, filium familias, ac patrem-  
 familias, advenam, & civem, Eccle-  
 siasticum, & secularem: 3. minorem,  
 dummodo curatoris consensus accedat;  
 & 4. impuberem, modo infantia major,  
 accedente tutoris, aut patris auctoritate,  
 judicisque decreto: 5. virum sine con-  
 sensu uxoris *Ord. lib. 4. tit. 97. §. ult.*  
 6. deportatum, etiamque mortis dam-  
 natum, excepto reo læsæ Magistris  
*Ord. lib. 5. tit. 6. §. 19.*

## §. LXXIV.

D

---

*Obs.* Istos omnes nominare posse, neminem  
 vero compelli, ut nominet, cum no-  
 minatio sit concessa in favorem em-  
 phyteutæ, cui ille renunciare potest *L.*  
*29. Cod. de Pactis.*

## §. LXXIV.

Qui no-  
minare  
non pos-  
sunt.

4 LVI

Ex eodem principio sequitur 7. nominare non posse, qui emphyteusim hæreditariam, aut familiarem habet; nec etiam 8. procuratorem, tutorem, curatorem: & 9. qui electionis est incapax, velut infans, furiosus, mente captus: 10. qui aliqua lege prohibetur, qualis læsæ Magestatis reus *Ord. lib. 5. tit. 6. §. 19.*

## §. LXXV.

Qui no-  
minari  
possunt in  
emphy-  
teusim li-  
beræ no-  
minatio-  
nis.

CUM nominari possunt, qui emphyteusim accipere secundum concessionis legem queunt (§. L. XXII. 2.) patet in emphyteusim liberæ nominationis nominari posse 1. non modo hæredem, aut cognatum, sed extraneum, ac exhæredem: etiam 2. virum ab uxore, & contra, nisi quinquagenaria filios habens nupserit *Ord. lib. 4. tit. 105.:* 3. unum, aut plures, uni vero semper adscribendam juxta *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 1. & tit. 96. §. 23:* 4. laicum, & clericum (a): ac 6. cæteros quoscumque qui-

---

(a) Excipe emphyteusim, quam clericus jure

quibus emphyteusim accipere permittitur (§. XXVII.). quin interfit, an masculi, an feminæ, an majores, an minores, an filii familias, an patres familias sint: non vero 7. qui ab emphyteusi accipienda excluduntur (§. XXV-III.).

## §. LXXVI.

Ex eodem principio patet in emphyteusi familiari 1. filium, aut filiam <sup>emphy-</sup>nominari posse *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 6.* <sup>teusi fa-</sup>2. nepotem, aut neptem non extantibus filiis *Ord. ibid.*: 3. præferri posse filium secundo genitum primogenito, etiamque filiam filio: 4. filium secundi tori postposito filio primi tori: 5. non solum legitimum, sed & naturalem, multoque magis legitimum *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 4.*: non vero 6. extraneum *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 6.*

## D 2 §. LXXVII.

jure *πρωτογενεως* accepit juxta *Leg. lat. die 4. Quintilis anno 1768*, qua nominari nequit persona Ecclesiastica ejusdem legis præscripto.

*Obj.* Quod si emphyteusis non est nominationis familiaris pura; sed aliquid amplius requirit in filio nominando v. gr. ut sit masculus, ut sit legitimus, inter istos tantum electionem competere.

## §. LXXVII.

*Qui in  
emphy-  
teusi no-  
minatio-  
nis hæ-  
reditaria*

PATET etiam ex eodem principio  
1. in emphyteufi nominationis hæredi-  
taria quemque ex heredibus nominari  
posse extraneum, ac legitimum, testa-  
mentarium, ac ab intestato: non vero  
2. qui hæredis nomine non veniunt,  
cum de emphyteuficos successione agi-  
tur (§. LXI.)

## §. LXXVIII.

*Quo mo-  
do nomi-  
natio fiat*

CUM nominatio fiat actu, quo eli-  
gitur successor ad emphyteufim (§. L-  
XXII. 3.) evidens est 1. nominatio-  
nem fieri posse actu inter vivos velut  
contractu, & mortis causa, ut testamen-  
to *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 3:* & quidem 2.  
quibuscumque verbis, dummodo ex il-  
lis cognoscatur emphyteutam Petrum,  
aut Joannem eligere voluisse: etiam 3.  
signis, velut nutu *L. 21. ff. de legat. 3:*  
& 4. tacite aliquo facto, ex quo nomi-  
natio deduci possit, velut pro parte no-  
minando, aut legando, aut donando  
*Ord. lib. 4. tit. 37. §. 1.:* 5. scriptura  
nominationem nullatenus indigere. *Ord.  
lib. 4. tit. 37. §. 3.*

## §. LXXIX.



## §. LXXIX.

DEINDE cum emphyteusis nomina-<sup>Quo effe-</sup>  
 tione acquiratur, & quidem non a no-<sup>ctu.</sup>  
 minante, sed a domino (§.LXXII.4.)  
 sequitur 1. simpliciter nominantem ni-  
 hil oneris imponere posse directe, vel  
 indirecte super re emphyteutica: ac i-  
 deo 2. nominatum emphyteusim acci-  
 pere, quin ideo debitis, ac obligationi-  
 bus emphyteutæ obstrictus sit: 3. se  
 hæreditate abstinere posse, aut illam  
 repudiare, emphyteusimque retinere:  
 4. nominatione non illico dominium u-  
 tile acquiri, sed traditione opus esse  
*L. 20. Cod. de Pact. Ord. lib.4. tit. 7:* 5.  
 nominatum nullo modo obstringi ad  
 emphyteusim conferendam *Ord. lib. 4.*  
*tit. 97. §. 22. (a)*

## §. LXXX.

---

(a) Conferenda vero aliquando, & qui-  
 dem 1. si in vita irrevocabiliter nominata  
*Ord. lib.4. tit. 97. §. 22:* 2. si, licet testa-  
 mento, aut alio quocumque modo revocabi-  
 liter nominata, fuerat ab emphyteuta empta,  
 aut expensis non modicis aucta *Ord. ibid:*  
 quibus casibus quomodo collatio facienda, i-  
 ipsa lex edocet. Si tunc divisione opus fuerit,  
 illa observanda, quæ scripsimus (§. LXII.  
 n. a.).

*Aliquan-  
do irre-  
vocabili-  
ter, ali-  
quando  
revoca-  
biliter.*

NOMINATIONE Emphyteusis acquiritur (§. LXXII. 4.) sed nec semper eodem modo, cum aliquando irrevocabilis, aliquando revocabilis ea sit, & quidem 1. si emphyteutæ data est simpliciter facultas nominandi, nulla facta mortis mentione, semel facta nominatione inter vivos, jus nominandi exprimat *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 2. (a)*, factaque nominatio revocari nequit. Si vero 2. facta est testamento, revocatur toties, quoties testamentum infirmatur *Ord. ibid. §. 4.* & similiter 3. si facultas nominandi concessa est respectu, vel consideratione mortis: tunc potest emphyteuta usque ad mortem variare, & ultima nominatio valida erit revocatis alijs antea factis *Ord. ibid. (b)* quin istam liber-

---

(a) Etiam hoc casu iterum nominare poterit emphyteuta, si nominatus simpliciter decesserit vivo adhuc nominante *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 5.*

(b) At secunda nominatio easdem qualitates habere debet, ac prima; aliter enim nihil valet *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 3.* Ita si prima instrumento publico fuerit concessa, secunda nominatio scriptura indiget, nisi testa-

libertatem auferat promissio non revo-  
candæ nominationis, dotis titulus, u-  
susufructus simplex reservatio, vel alia  
quæcumque causa præter traditionem  
rei, accedente titulo, & translatione u-  
niversi juris, quod emphyteuta habet  
*Ord. ibid. §. I. (a)*

§. LXXXI.

At si nulla facta nominatione em-  
phyteuta decesserit? non confestim ad  
dominum devolvitur emphyteusis, ve-  
rum ad eam quidam velut a conceden-  
te vocati in defectum nominationis,  
quidam velut ab emphyteuta tacite no-  
minati admittuntur. Et si aut sine testa-  
mento decesserit emphyteuta, aut hære-  
dem ascendentem, aut descendentem  
instituit, velut a concedente vocati ad-  
mittuntur I. descendentes legitimi ita,  
ut semper proximus excludat remotio-  
rem, & inter equaliter proximos ma-  
culus

---

testamento nuncupativo fuerit facta *Ord. i-  
bid.* si vero sine publico instrumento tres tes-  
tes sufficiunt *Ord. ibid.*

(a) Hoc casu usumfructum reservare po-  
test, & nihilominus firma, & irrevocabilis  
est nominatio.

culus excludat fœminam, & senior juniorem *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2. junct. §. 3.:* 2. filii naturales licet equitis *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 4. junct. §. 3.:* 3. ascendentes eodem modo ac descendentes, ut proximus excludat remotiorem, masculus fœminam, senior juniorem *Ord. ibid. §. 4.:* 4. spurii dummodo ita legitimati a Principe, ut ab intestato succedere possint: 5. collaterales usque ad quartum gradum eodem ordine ac descendentes, & ascendentes *Leg. lat. die 9. Septembris anno 1769 §. 26.*

§. LXXXII.

*Obs. I.* Quod si emphyteusis fuerit a mortuo empta, aut expensis aucta, tum, qui emphyteusim accepit, cœteris hæredibus ab intestato suam partem ex pretio, aut expensis reddere debet juxta *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 23. ob Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2. in fin.*

*II.* Quæ hoc §. scripsimus locum habere, etiam si emphyteuta instituens descendentes, aut ascendentes tertiam extraneo relinquerit *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 3.*

*III.* Relatos hoc capite emphyteusim accipere, etsi emphyteuta sine nominatione decedat, quia nominare non poterat, velut reus læsæ Magestatis; quippe non tamquam tacite nominati, sed velut

## §. LXXXII.

TAMQUAM tacite nominati admittuntur, cum testamentum fecit emphyteuta, eoque hæredem extraneum instituit, 1. hæres institutus *Ord. lib. 4. tit. 36. pr.*: 2. si plures hæredes fuerint, omnes pro portionibus hæreditariis *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 1.*: 3. nullo vero expresse nominato, aut a concedente vocato, aut tacite nominato existente emphyteusis ad dominum revertitur *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2.*

*Quidam  
ut tacite  
nominati*

C A.

velut a concedente vocati admittuntur. Cæterum requiritur, ut emphyteusim accipere possint, illisque singula observantur, quæ de vere nominatis diximus.

## CAPUT IX.

*Quibus modis Emphyteusis extinguitur,  
& amittitur.*

## §. LXXXIII.

*Emphy-  
teusis ex-  
tinguitur  
rei inter-  
ritu, &  
consoli-  
datione.*

CUM in emphyteusi utile rei domi-  
nium habeat emphyteuta, directo  
penes dominum retento (§. VI. 1.) ap-  
paret emphyteusim subsistere non pos-  
se ex quo tempore vel res deficit, vel  
utrumque dominium in eadem persona  
conjunctum extat, ac proinde illam ex-  
tingui 1. rei totalis interitu; 2. consoli-  
datione.

## §. LXXXIV.

*Quibus  
modis cō-  
solidatio  
contingat*

REI totalis interitu emphyteusim ex-  
tingui evidens est *L. r. Cod. de Jur. em-  
phyi.*

*Obs.* Consolidatione extinguui emphyteusim  
secularem, non vero ecclesiasticam,  
cum hæc eo tantum effectu consolida-  
tionem admittat, ut res iterum in em-  
phyteusim intra annum & diem trada-  
tur *Leg. lat. de 4. Quintilis anno 1768,  
& alia lat. die 12 Maii anno 1769.*

*phyt. §. 3. Inst. de locat. arg. L. pen. Cod. de usufruct. pr. Inst. cod:* verum consolidatio plus indaginis exigit, cum multiplex sit. Equidem consolidatio, quæ nihil aliud est, quam utriusque domini conjunctio in eadem persona, contingit 1. cessione; 2. præscriptione; 3. devolutione; 4. comisso; 5. delicto; 6. lapsu temporis.

## §. LXXXV,

Cum emphyteusis conventionem præcipue constituatur (§. XXXII.) nihil mirum, quod cessione finiri possit, id est, conventionem, qua volenti domino jus suum cedat emphyteuta *arg. §. 5. Inst. de usufruct.*, aut etiam emphyteutæ dominium directum dominus cedat; nihil enim naturali rationi ita convenit, ac obligationem eodem modo tollere, quo fuit contracta. Nec alia ratione, præscriptione emphyteusis extinguitur (§. LXXXIV. 2.) si dominus rem debito modo, & tempore possidens contra emphyteutam, aut iste dominium contra dominum denegationi canonis per tempus legibus definitum acquiescentem possessione, suo nomine præscribat.

## §. LXXXVI.

## §. LXXXVI.

III. De-  
volutione DEVOLUTIONE extinguitur emphy-  
teusis §. LXXXIV. 3). cum nullo suc-  
cessore existente iterum ad dominum  
revertitur: id vero contingit 1. defici-  
entibus omnibus in concessione emphy-  
teuseos comprehensis, v. g. hæredibus,  
si emphyteusis est hæreditaria (§. LXI.  
8.), aut descendentibus, si est familia-  
ris (§. LXVIII. 6.): 2. nullo expresse,  
aut tacite nominato, aut a concedente  
vocato, si emphyteusis est nominationis  
(§. LXXXII. 3.)

## §. LXXXVII.

IV. Cõ-  
misso ob causa cõmissi locus est, cum ob aliquam  
rei dete- emphyteutæ culpam utile dominium  
rioratio- ad dominium reddit. Prima vero com-  
nem. missi causa est rei insignis deterioratio  
dolo, culpave lata emphyteutæ facta  
Auth. Qui rem *Cod. de Sacros. Eccles.*: su-  
um namque officium negligit, qui, cum  
rem colendam recipisset, eam culpa,  
aut dolo deteriorem reddit. Unde patet  
emphyteusim ex ista causa consolidari,  
si concurrat 1. rei insignis & notabilis  
deterioratio *Nov. 120. cap. 8. in pr. 2.*  
ut



ut ea dolo, aut culpa lata contingat: non vero 3. si deterioratio fit in fructibus ex re nascentibus; aut 4. si culpa levi, aut levissima accidat. (\*)

§. LXXXVIII.

Alia cōmissi causa est alienatio emphyteuseos inconsulto domino facta *L. missio ob 3. Cod. de fur. emphyt. cap. ult. §. de lo- alienatio- cat. Ord. lib. 4. tit. 38. §. 1. five domi- nem rei nus esset consulendus, ut alienationem inconsul- to domi- sua auctoritate firmaret ( §. XLIX. 2.) no factā,* five ut jure προσημειωσῶ uteretur ( §. L. ) utroque enim casu ob alienationem irrequisito domino factam, illiusque contemptum emphyteusis amittitur, & cōmissi jure domino pertinet, quin interfit, an tota emphyteusis, an illius tantum pars alienata sit. (\*)

§. LXXXIX.

(\*) *Obs.* I. Judicis arbitrio relinquendum definire, quo casu res insigniter deteriorata dicatur, & quamam culpa id evenit.

II. Non omnino requiri, ut tota res insigniter deterior facta sit, cum sufficiat partis deterioratio, et si aliam partem meliorem emphyteuta redderet.

(\*) *Obs.* Quod licet isto casu ipso jure domino

## §. LXXXIX.

*Cum cō-  
missio ex  
istō capi-  
te locus  
est.*

CUM ex isto capite emphyteusis in commissum incidat ob alienationem, dominique directi contemptum (§. LXXXVIII.) sequitur 1. emphyteusim in cōmissum non incidere, si alienatio nulla est ex alio capite, præter quam ex defectu consensus domini: 2. in facta sub conditione, eaque impleta non est: 3. si alienationis pretium non solutum, aut res tradita non fuit: 4. si aliquam excusationis causam emphyteuta habuerit, velut si ignoraverit rem esse emphyteuticam: 5. si in personas investitura comprehensas alienatio facta sit: ac 6. si hoc jure dominus uti noluerit *Ord. lib. 4. tit. 38. §. 1.*

## §. XC.

*VI. Cō-  
missio ob  
non solu-  
tum ca-  
nonem.*

Ultima cōmissi causa est non solutus canon // biennio in emphyteusi ec-  
clesi-

---

mino pertineat *Ord. lib. 4. tit. 38. §. 1.* ac ideo iudicis sententia opus non sit, attamen, ut rixæ caveantur, ipse adeundus, illiusque decreto emphyteusos possessionem dominus adipiscetur.

eclesiastica *Cap. ult. §. de locat. Ord. lib. 4. tit. 39. §. 2.*, & biennio in emphyteusi seculari *L. 2. Cod. de fur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 39. pr.* quo facto ob non recognitum directum dominium emphyteusis amittitur, ad dominumque ipso jure revertitur *arg. Ord. lib. 4. tit. 38. pr. ( §. LXXXVIII. )* Nec emphyteutæ permittitur moram purgare *Ord. lib. 4. tit. 39. §. 1.* excepta emphyteusi ecclesiastica *Cap. ult. §. de locat. Ord. lib. 4. tit. 39. §. 2. (a)*

§. XCI.

(a) Sed quo tempore? hanc litem sustulit *Ord. ib.* stabiliens id usque ad litis contestationem licere.

- Obs.* I. Quod si canon de biennio in biennium solvendus sit, tunc tempus geminatum requiri.
- II. Domino licere pensiones non solutas recipere, quin ideo suo jure cadat *Ord. lib. 4. tit. 39. §. 1.*
- III. Neceffum nullo modo esse, quod dominus emphyteutam interpellat *L. 2. Cod. de fur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 39. pr. & §. 1.*
- IV. Culpam emphyteutæ in non soluto canone aliis in concessione comprehensis nocere.

## §. XCI.

Quando  
cōmisso  
ex ista  
causa lo-  
cus est.

CUM ita emphyteufis ob non reco-  
gnitum directum dominium amittatur,  
ad dominumque revertatur ( §. XC. )  
sequitur 1. cōmisso locum non esse, si  
dominus suo jure cesserit *L. 2. Cod. de  
Jur. emphyt. Ord. lib. 4. tit. 39. pr.*: aut 2. si  
emphyteutæ expresse purgationem con-  
cesserit *Ord. lib. 4. tit. 37. §. 1. (a)* aut  
3. tacite futuri temporis pensiones sci-  
enter recipiens: 4. si pactum adjectum  
sit concessioni, quo hæc commissi causa  
rejiciatur: 5. si emphyteuta partem pen-  
sionis solverit, aut etiam 6. per alium  
canon solutus sit ex emphyteutæ jussu:  
7. si compensationem ipse obtulerit:  
aut

(a) Id accipiendum de emphyteufi secu-  
lari, cum in ecclesiastica liberum sit moram  
purgare ( XC. )

(b) Idem est si canonis solutionem omit-  
tat, qui non est emphyteuta, velut vir in  
rebus uxoris, pater in rebus filii.

*Obs.* Emphyteufim hac de causa esse a-  
missam nonnisi a domino prætendi  
posse: dominoque id prætendere,  
licere etiam contra hæredes, seu  
successores emphyteutæ, nisi vel ex-  
presse, vel tacite commissum præde-  
cessori dominus remisisset.

aut 8. si canonem revera obtulit, licet veram solutionem ob culpam domini non effecerit, (quo casu securius est illum consignare, aut deponere *L. 2. Cod. de Fur. emphyt.*): 9. si ex ignorantia, vel alia causa, quæ excusabilis sit, non solverit: 10. si a minore, aut aliis, qui minorum privilegio gaudent canonis solutio omiſſa fuerit, cum ipsis restitutione succurratur: 11. si defunctus emphyteutam non expulit, a successore expelli non posse, dummodo defunctus commissum cognovisset, suoque jure uti potuisset.

§. XCII.

AMITTITUR etiam delicto emphyteusis (§. LXXIV. 5.) dominioque directo consolidatur 1. ob crimen læsæ Majestatis, si emphyteusis liberæ nominationis est *Ord. lib. 5. tit. 6. §. 19.*: aut 2. cujuscumque naturæ sit, si in bonis Regiæ Coronæ constituta *Ord. ibid. §. 16.*: 3. ob non factam adscriptionem juxta *Ord. lib. 4. tit. 96. §. 24.*

§. XCIII.

ULTIMO cum emphyteusis aliquando  
 E Lapsu  
 do temporis.

do ad certum tempus concedatur ( §. XV. ) pactaque contractui emphyteu-  
seos adjecta sint sanctissime servanda  
( §. XXXV. 6. ) sequitur lapsu tempo-  
ris, id est, extinctis personis, quibus  
erat concessa emphyteusis, illam extin-  
gui, ad dominumque reverti *Ord. lib.*  
*2. tit. 1. §. 6.*

## §. XCIV.

*An bene-  
facta rem  
sequan-  
tur em-  
phyteusi  
extincta.*

QUOTIES aliquo ex supradictis mo-  
do emphyteusis amittitur, quæri solet,  
an emphyteusim benefacta sequantur?  
Equidem 1. si benefacta ex illis fuerint,  
quæ ex contractus natura ab emphy-  
teuta exigi possunt ( §. LVII. 1. ), tunc  
domino pertinent, nec ipse emphyteu-  
ta, aut illius hæres potest eorum pre-  
tium exigere: si vero 2. ex illis fuerint,  
quibus emphyteuta minime obligatur,  
ad emphyteutam, illiusque hæredes  
pertinent, a dominoque solvenda *arg.*  
*Ord. lib. 5. tit. 1. §. 3. lib. 4. tit. 97. §.*  
*22. : nisi 3. vel aliter conventum ( §.*  
*XXXV. 6. ) vel ipsa benefacta parvi*  
*momenti sint Ord. lib. 4. tit. 97. §. 22.*

## §. XCV.

## §. XCV.

DE fructibus pendentibus tempore, *Et quid de fructibus pendentibus*  
 quo emphyteusis amittitur, etiam quaeritur ad quem pertineant? cum illi pars rei sint, reique fructus ipsius dominus lucretur, evidens est, 1. emphyteusi amissa ipsius etiam fructus pendentibus ad dominum pertinere: 2. idem esse, cum ipsa ad sequentem concessione vocatum transit, licet non sit hæres emphyteutæ: 3. fructus ex benefactis provenientes ab eo percipiendos, cui benefacta cedunt juxta relata (§. XCIV.)

## CAPUT X.

*De renovatione Emphyteuseos.*

## §. XCVI.

EMPHYTEUSI extincta aliquando re-  
 novatione iterum acquiritur (§. *Quando emphyteuseos*  
 XXXI.) Equidem cujusque naturæ ipsa fit, & quocumque modo extinguitur *renovationi loci*  
 ex consensu domini, ac emphyteutæ *loci sit.*  
 renovatione potest reviviscere. Si vero  
 E 2 domi-

dominus noluerit, an recte cogatur, altioris est indaginis. Certe si emphyteusis commissa amittitur (§. LXXXVII.), aut devolutione (§. LXXXVI.), aut cessione (§. LXXV.), aut præscriptione (§. LXXXV.), aut delicto (§. XCII.) nullum renovationis onus domino incumbit. At emphyteusi lapsu temporis (§. XCIII.) extincta, tunc lis oritur, an dominus renovare cogatur. Nobis rem ita definire placet 1. quoties rei dominus illam in emphyteusim temporariam concessit illo pacto, ut personis extinctis iterum ipse rem in emphyteusim concedere cogeretur, debita est renovatio. At 2. si expresse cautum est, ut personis extinctis emphyteusis ad dominum reverteretur sine renovationis onere, aut etiam 3. pactum renovandi non fuit adjectum, (a) nulla ratio patitur, ut contra pacti fidem domino renovandi onus imponatur, remque in perpetuum amittere cogatur, quam ex.gr. tribus tantum personis annuente ipso emphyteuta concessit.

. XCVII.

(a) Isto casu etiam renovationi locus est, si regionis consuetudo pactum renovandi concessionem tacite inesse suaserit.

betensis a  
 infr. celebriat.  
 (Anal. de Test.  
 pag. 72)



## §. XCVII.

RENOVATIO five debita, five non debita iisdem regulis subjicitur, quas cum nulla Lex definiat, ex ipsa rei natura deducendas esse constat. Renovatio est veteris emphyteuseos extinctæ repetita concessio. Unde axiomata I. renovatione emphyteusis conceditur, & acquiritur: II. non acquiritur nova, sed ipsa vetus emphyteusis.

## §. XCVIII.

CUM renovatione emphyteusis acquiratur ( §. XCVII. 1. ) evidens est I. scriptura in emphyteuseos ecclesiasticæ renovatione opus esse: 2. in seculari consensum sufficere; ac ideo 3. conjici posse ex receptione pensionis post finitam emphyteusim si dominus sciens eam acceperit: 4. eadem esse emphyteutæ, dominique jura & onera post renovationem, quæ diximus ( §. XXXXIII. seq. )

## §. XCIX.

CUM renovatione non acquiratur nova, sed ipsa vetus emphyteusis ( §. §. XCVII. )

*Quibus concedi debeat.*

XCVII. 2. ) sequitur 1. eam concedendam personis, quæ essent successuræ, nisi emphyteuseos generationes extinctæ essent; ac ideo 2. nonnisi illis qui habent qualitates in concessione mêmoratas: 3. si res erat in subemphyteusim concessa, deberi successoribus emphyteutæ, non subemphyteutæ. (\*)

## §. C.

*Renovationis  
substantialia.*

Ex eodem principio sequitur 4. naturam emphyteuseos renovationem retinere debere, ac ideo sine pensione, & laudemio fieri non posse: 5. veteris emphy-

---

(\*) *Obs.* Si plures existerint ex illis, qui in investitura comprehenduntur, aut jus petendæ renovationis alicui ultimus emphyteuta relinquit, aut non: priori casu ipse legatarius renovationem petens obtinere debet: secundo si emphyteusis est familiaris, tenetur dominus renovationem ei concedere, qui est proximior, ita ut ex istis masculus excludat fœminam, senior juniorem *Ord. lib. 4. tit. 36. §. 2.*: si est hæreditaria, aut liberæ nominationis, domino competit electio inter illos, qui investitura comprehenduntur.

*V. Annot. de  
Terz. pag. 6*

emphyteuseos qualitates servandas, ea-  
que de causa, si erat familiaris, hac  
natura renovanda; item si hæreditaria,  
aut liberæ nominationis: 6. in cæteris  
vero, quæ emphyteuseos naturam non  
immutant, velut laudemio, pensione,  
ex consensu partium constitui aliter pos-  
se, sique partes non convenerint, rem  
arbitrio judicis definiendam æquitate  
inspecta: unde 7. regula apud nostra-  
tes, velut sacrum dogma, servata, *re-  
novationem faciendam juxta pactum princi-  
pale*, ut plurimum obtinere in illis po-  
test, quæ emphyteuseos naturam res-  
piciunt. (\*)

## §. CI.

INTRA quod tempus renovatio peti  
debeat Legibus non est definitum, nec  
ex natura rei deduci potest; sed legiti-  
ma consuetudine obtinet ut intra an-  
num petatur, nisi justa causa adsit, quæ  
moram excuset. *Intra quod tem-  
pus pe-  
tenda.* (Anal. de Test. p. 73)

- (a) *Obs.* In renovatione a cœtibus eccle-  
siasticis facienda nec pensionem, nec  
laudemium augeri posse. *Leg. lat.*  
*die 4. Quintilis anno 1768.*





be  
see  
C



