

282. De iure vendicionis, que vulgariter dicitur purchrecht

a. *Enphiteosis propriam habet naturam contractus, neque ad locacionem neque ad vendicionem inclinantem, sed suis paccionibus fulciendam.*

b. *Item, in emphiteosi si aliquid pactum fuerit, hoc ita valet ac si naturalis esset contractus.*

c. *Item, in emphiteosi si nichil de periculo rei fuerit pactum, tunc si tocius rei interitus accerit, ad dominum redundabit periculum; sed si particularis, scilicet medietatis vel minus, ad emphiteotam huiusmodi dampnum pertinebit.*

d. *Emphiteosis grece, latine dicitur melioracio, quia olim tantum vilia dabantur in emphiteosim, ut meliorantur.*

e. *Duo non naturalia sive tacita pacta sunt in hoc contractu, scilicet in deiciendo emphiteotam: si non solverit per triennium pensionem et secundum, si velit emphiteota vendere, quod primo denunciare debet domino.*

f. *Emphiteota utile dominium, quod solum habet, transferre potest in alium, quia rei venditae utilis accio sibi datur.*

282. O emfyteutickém právu, které se v domácím jazyce nazývá purkrecht

a. *Emfyteuse má vlastní právní povahu smlouvy, a ta není podobná ani pachtu, ani koupi, ale má základ v příslušné dohodě.*

b. *Dále, pokud je v emfyteutické smlouvě něco ujednáno, má platit tak, jako kdyby to bylo v povaze smlouvy.*

c. *Dále, pokud nebylo v emfyteutické smlouvě ujednáno nic o odpovědnosti za nebezpečí, a kdyby věc zanikla, nebezpečí stihne vlastníka; jestliže došlo pouze k částečnému zániku věci, tzn. z poloviny nebo z menší části, pak taková škoda bude tížit emfyteuta.*

d. *Emfyteuse se toto právo nazývá řecky, melioratio latinsky, protože kdysi se emfyteuticky propachtovávaly jen méně hodnotné pozemky, aby byly zušlechtěny.*

e. *Dvě podstatné náležitosti jsou v této smlouvě přítomny, aniž by byly její přirozenou nebo jinak řečeno ze zákona platnou součástí, o které není třeba se výslovně ujednat, totiž ty, které se týkají vyhnání emfyteuty z propůjčené půdy: Kdyby nezaplatil po tři léta pachtovné a za druhé, že emfyteuta, pokud chce svůj pozemek prodat, musí nejprve svou vůli oznámit vlastníkovi pozemku.*

f. *Emphyteuta může své užitkové vlastnictví, které jediné má, převést na jiného, protože je mu dána žaloba podobná reivindikaci.*

283. Differentia inter emphyteosim, locacionem et conduccionem.

a. *Emphyteosis differt a locacione primo, quia hic et in pecunia et eciam in specie prestatur pensio, sed in locacione tantum in pecunia; secundo, quia iste possidet naturaliter sicut fructuarius, sed conductor non; tercio, quia emphyteota habet dominium utile, sed conductor non; quarto, quia contractus emphyteoticus fit in immobilibus tantum, sed ille eciam in mobilibus; quinto, quia conduccio est contractus iuris civilis, sed emphyteosis iuris naturalis, id est iuris gentium, quod naturali ratione est inductum; sexto, quia conduccio fit in scriptura, sed alter contractus non.*

b. *Emphyteosis differt a vendicione, quia hic prestatur pensio, sed in vendicione res libere transit; item, ab hac receditur, sed ab empto non; item, hic utile transit dominium, ibi directum per tradicionem.*

c. *Emphyteosis fit quando predia perpetuo quibusdam fructibus traduntur; quamdiu pensio sive reditus pro hiis domino prestetur, neque ipsi conductori neque heredi eius cuive conductor vel heres eius ea predia vendiderit, aut donaverit, aut dotis nomine dederit vel alio modo alienaverit auferre liceat.*

283. Rozdíl mezi emfiteusí a nájmem

a. *Emfiteuze se od nájemní smlouvy liší zprvé tím, že platy, které jsou za ni odváděny, mohou být peněžité i naturální, zatímco v případě nájmu pouze peněžité; zadruhé tím, že emfiteuta, který věc drží, má přirozeně stejné postavení jako uživatel, zatímco nájemce nikoliv; zatřetí tím, že emfiteuta má užitkové vlastnictví, avšak nájemce nikoliv; začtvrté tím, že smlouva o emfiteuzi může být sjednána pouze o nemovitých věcech, zatímco nájem také o movitých; zapáté tím, že nájem je smlouvou práva civilního, zatímco emfiteuze se řadí ke smlouvám práva přirozeného, to jest práva národů, které bylo zavedeno přirozeným rozumem; zašesté, protože nájem může být sjednán pouze písemně, zatímco druhá zde uvedená smlouva ne.*

b. *Emfiteuze se liší od prodeje, protože zde je poskytována úplata za užívání věci, avšak při prodeji věc přechází svobodně bez placení úroku; také od tohoto je možno odstoupit, od prodeje ne; také zde přechází panství uživací, tam přechází tradicí panství přímé.*

c. *O emfiteuzi se jedná tehdy, když se pozemky dávají někomu k trvalému používání; dokud by byl vlastníku odváděn plat, nebo výnos z pozemků, není dovoleno odejmout pozemky ani*

emfyteutovi, ani jeho dědici, ani tomu, komu by emfyteuta nebo jeho dědic ty pozemky prodal, nebo daroval, nebo dal věnem, nebo jinak zcizil.