

ad eam pertineant, ipseque iis uti, et fructus ex eis colligere valeat. Resp. I. Melioramenta, seu meliorationes, quas emphyteuta vi contractus emphyteutici facere debuit, puta, pro conservanda re emphyteutica, vel colligendis fructibus; aut quia accepit in emphyteusin rem sterilem, incultam, aut dirutam hac conditione, ut etiam frugiferam reddat, colat aut ædificet, plenarie pertinent ad dominum, tempore, quo finitur emphyteusis, sive dein ex culpa emphyteutæ, sive ex alia causa finiatur. Jason, in l. I. c. de Jure emphyteut.; Molina, disp. 456. n. 1, et 463. n. 4; Alvar. Valasc., de Jure emphyteut. q. 26. a. n. 4; citans Bart. Bald. Fach., lib. I. contr. 92. cum communi aliorum. Patetque conclusio ex n. 146. et 147. juribusque ibidem allegatis.

166. *Illatio practica.* — Infertur; inepte prætendi a rusticis, aut aliis emphyteutis ad finem emphyteusis, veldum a directis dominis remouentur, illas expensas, quas fecerunt pro conservanda et colenda re emphyteutica, ædificando, aggeres reficiendo, fossata purgando, puteos mundando, stabula pro pecoribus, horreum pro frumento, et tecta reparando vias muniendo, etc. eo quod cancta hæc ex natura contractus facere tenebantur, adeo ut omittentes ad restitutionem et recompensationem cogi potuissent, supra n. 148.

167. *Melioramenta vero gratis facta, finita emphyteusi tenentur refundere dominus.* — Resp. II. Meliorationes notabiles reliquæ, quas emphyteuta absque obligatione libere fecit in re emphyteutica, pertinent ad emphyteutam, vel hæredes ejus, debetque dominus æstimationem earum finita emphyteusi emphyteutæ refundere, si adhuc extant, et emphyteusis absque culpa emphyteutæ finitur; puta, quia tempus vel generatio, ad quam data fuit, extincta est. Clarus, loc. cit. q. 45. ubi citat communem Berous, q. 16. asserens esse ab omnibus receptam; Molina, disp. 463. n. 2, allegans communem: Alvar. Valasc. de Jure emphyteut. q. 25. cum communi aliorum, arg. l. *Eum ad quem. c. de Usufruct.* ibi: « Si quid ultra quem impendi debeat, erogatum potes docere, solemniter reposeas. » Ratio est, quia « Jure naturæ æquum est neminem cum alterius detrimento fieri locupletiolem, » l. *Nam hoc. ff. de Condict. indebit.* et reg. 206. ff. de Reg. jur. Infertur, quod si emphyteutæ dominum, horreum incendio combustum, aut

alio casu, absque culpa ipsius penitus destructum etc., reædificet: vel si aliud novum ædificium utile extruat, teneatur dominus finita emphyteusi æstimationem illorum emphyteutæ vel hæredibus ejus refundere.

168. Procedit præfata doctrina, etiamsi dominus post contractum jam absolutum inhibuerit emphyteutæ, ne aliquid de novo ædificaret; vel etsi prosteteretur, se nihil soluturum, si aliquid de novo ædificet, aut alias meliorationes non debitat faciat; Molina, loc. cit.; Valasc. loc. cit., n. 9, et 10; sequitur Schmidt ad tit. XX. a. 16. et 17. Ratio est, quia post contractum jam factum dominus prohibere non potest, quin emphyteuta in re emphyteutica meliorationes utiles faciat: cum has vi naturæ contractus, facere queat. Hinc licet alias negotiorum gestor non possit prætere a domino expensas, quas contra prohibitionem domini fecit, l. fin. c. de Negot. gest. tamen hoc non procedit, quando dominus id prohibere nequit, uti in emphyteusi. Molina et Valasc. citati.

169. *Etiam si contractu jam celebrato inhibuerit emphyteutæ, ne quid ædificet, vel ne meliorationes indebitas faciat.* — Aliud foret, si in ipso contractu convento, et cautum esset, ne emphyteuta sine domini consensu aliqua nova ædificia, aut alias non debitas meliorationes faceret; vel quod, si faciat, propriis impensis non refundendis præstet, l. c. de Jure emphyteut. et doctores citati. Vel si in fraudem excessivas meliorationes faceret, tempore litigiosæ emphyteusis, ut sic dominum, qui forsitan ob paupertatem tantas meliorationes refundere non posset, a lite cessare tacite cogat, doctores citati cum aliis. Ratio est, quia « Fraus et dolus alicui patrocinari non debent. »

170. *Aliud foret, si in ipso contractu cautum esset, ne quid sine consensu domini immutaret, etc.* — Resp. III. Quamvis sit communissima sententia doctorum quod si emphyteuta in commissum incidat, seu ex sua culpa emphyteusin amittat, etiam omnes quas-cunque tandem meliorationes perdat, uti videre est apud Clarum, Emphyteusis. q. 45; Molinam, disp. 453; Alvar. Valasc., de Jure emphyteut. q. 25. n. 2. et alios, arg. l. III. c. de Jure emphyteut. Nihilominus omnino probabile, et æquitati naturali consentaneum videtur, quod etiam in casu caducitatis, seu dum ex culpa emphyteusim perdat emphy-

teuta, non amittat melioramenta extraordinaria ac indebita; consequenter eorum æstimationem a domino prætere a domino possit, et hic eam refundere teneatur. Ita Fachin. lib. VII. contr. 90; Alvar. Valasc. c. cit. q. 25. n. 3; Pinel., in l. II. c. de Rescind. vendit. p. 2. cap. III. n. 3; Molina, disp. 453; Lopez, et alii, quibus novissime subscribit Schmidt in comment. ad *Jus Bavaricum*, tit. XXI. a. 5. Ratio est, quia, ut supra jam allegatum, « Jure naturæ æquum est neminem cum alterius detrimento locupletiolem fieri, » cit. l. *Nam hoc. ff. de Condict. indebit.* et l. CCVI. ff. de Reg. jur. Ob quam rationem etiam malæ fidei possessor repetere potest sumptus, quos in re, mala fide possessa, fecit, uti bene advertit Fachin., loc. cit.; Baldus, in § *Adeo.* Instit. de Locatione, arg. l. *Plane* 38. ff. de Petit. hered. ibi: « Benignus est, in hujus quoque persona haberi rationem impensarum. » Ratio eadem, quæ supra redditur ibidem illis verbis. « Non enim debet petitor ex aliena jactura lucrum facere. » Ergo multo magis impensas in melioramenta factas repetere potest emphyteuta, utpote qui rem bona fide possedit, bonaque fide, et pleno jure impensas fecit juxta dicta n. 169.

171, 172. *Solvitur lex in contrarium allegata. Emponemata, quid?* — Nec obstat l. II. c. de Jure emphyteut. ubi clare decidi videtur, quod emphyteuta in commissum cadens, seu ex sua culpa emphyteusin amittens, meliorationes prætere a domino non possit. Sic enim habet; « Ei (domino) licere eum (emphyteutam) a prædiis emphyteuticariis repellere nulla ei in posterum allegatione nomine meliorationis, vel eorum, quæ emponemata dicuntur opponenda. » Resp. enim cum Fachin. loc. cit. et aliis, dictam legem loqui de melioramentis illis, quæ ex natura emphyteusis facere debet emphyteuta, non vero de melioramentis extraordinariis atque indebitis; prout liquet ex adjuncto termino *emponemata*, terminus enim iste græcus est, et proprie significat eas meliorationes, quibus res steriles vel inculta in emphyteusin concessa, colitur, conseritur, plantatur, ac vi contractus melior efficitur, ubi bene explicat Calvinus *Lexicon juridicum*. §. *Emponemata*, ubi Calvinus increpat modernos quosdam juristas, qui id minus advertentes docent etiam extraordinarias meliorationes ad dominum transire.

173. *Confirmatur ex novella 120.* — Con-

firmatur ex novell. 120. cap. VIII. ubi sine ulla mentione de alia melioratione solummodo statuitur, quod emphyteuta ob culpam suam emphyteusin amittens, non valeat de *emponematis* actionem instituere. Ratio ulterior est, quia, cum olim ipsis fatentibus adversariis, non nisi sterilia et inculta ordinarie in emphyteusin concessantur hac lege, ut fertiles redderentur, colerentur, et meliorarentur, jura de meliorationibus disponenda, non nisi emponemata, seu illas meliorationes ordinarie intelligunt, quæ pro colenda, et fertili reddenda re emphyteutica, necessariae, et consequenter vi contractus debite sunt.

174. *Potest emphyteuta rem emphyteuticam aliis vendere.* — Quæritur VII. An, et quale jus competat emphyteutæ alienandi rem emphyteuticam, vel per alios contractus disponendi de ea pro libitu; v. g. vendendi, donandi, legandi, locandi, oppignorandi, etc. Resp. I. Potest emphyteuta tam ipsam rem emphyteuticam, quam meliorationes in eam factas vendere, si requisitas a jure adhibeat conditiones. Ita Omnes. Ob clara jura l. fin. c. de Jure emphyteut. et c. fin. h. t. ibi: « Potuit emphyteuta (ecclesia primitus requisita, eique nuntiata, quantum sibi ab aliis offerretur, si nolle se emere dixerit; vel a denuntiationis tempore, duorum mensium spatium fuit elapsum) meliorationes, et jus sibi competens aliis vendere, qui ab emptione hujusmodi minime prohibentur. » Idem habentur, magisque declaratur cit. l. fin. c. de Jure emphyteut.

175. *Dummodo prius id domino intimet, pretiumque, quo vendere velit, indicet. Si dominus eodem pretio emere velit, et præ aliis vendere tenetur; si nolit, vel per duos menses se non declaret, potest vendere cui vult.* — Ex quo textu infertur duas potissimum conditiones a jure requiri ad hoc, ut emphyteuta rite vendere valeat rem emphyteuticam cum suis meliorationibus. Prima est, ut prius domino directo significet, quod, et quanto pretio vendere velit emphyteusin; quo facto, si dominus vendendi licentiam dederit, vel nolle se emere dixerit, c. fin. h. t. libere vendere poterit: si dicit, quod ipsemet hoc pretio emere velit, ipsi præ aliis vendere teneatur, cit. l. fin. c. de Jure emphyteut. ibi: « Si dominus maluerit tantam quantitatem præstare, quantam ipse revera emphyteuta ab alio recipere potest, ipsum dominum omnino hæc comparare. » Si vero nihil dicat,

sed taceat, debet expectare per duos menses, ut dominus interea deliberare valeat, an indicato pretio ipsemet emere velit, uti potest: cit. c. fin. et l. fin. c. de Jure emphyteut. ibi: « Sin autem duorum mensium spatium fuerit emensum, et dominus hoc facere, id est eidem oblatum ab aliis pretium ipse dare noluerit, licentia emphyteutæ detur, ubi voluerit, et sine consensu domini meliorationes suas vendere; » quod idem habetur c. fin. h. t. ibi: « Si a denuntiationis tempore duorum mensium spatium sit elapsum, meliorationes, et jus sibi competens aliis vendere potest; » non obstante, quod dominus contradicat, et consensum deneget, cit. l. fin. ibi: « Et sine consensu domini. » Item ibidem, « Necessitatem habere dominum accipere emphyteutam: » dummodo personis a jure non prohibitis vendatur emphyteusis: nam

176. *Modo vendat personis, emphyteusis emere non prohibitis. Nequit emphyteusis vendere, ob quorum potentiam, vel paupertatem, vel aliam rationem fit deterior domini conditio.* — Secunda conditio est, ut venditio fiat personis illis, quæ ab emptione hujusmodi minime prohibentur. » c. fin. h. t. vel, ut dicitur l. fin. c. de Jure emphyteut. » His personis, quæ non solent in emphyteuticis contractibus vetari ad hujusmodi venire emptionem. » Prohibetur autem venditio rei emphyteuticæ primo universaliter omnibus, qui ratione potentiae sunt difficilis conventionis, ita ut ab eo dominus difficilior pensionem annuam, vel aliam præstationem debitam v. g. laudemium habere valeat, Clarus, § Emphyteusis. q. 22, dicens hanc esse vulgarem et notissimam regulam; Jason, in l. II. c. de Jure emphyteut. a. n. 90; Molina, disp. 459. n. 4. Ratio est, quia tali venditione deterior redderetur conditio domini directi. Ob eandem rationem vendi non potest illis, a quibus ratione paupertatis, vel alia de causa, puta, quia emere volens est juridicus œconomus, etc. difficile haberi potest pensio etc. Molina, loc. cit.; Jason, loc. cit., n. 97, ubi ponit hanc universalem conclusionem, « omnis illa persona, per quam deterior redditur conditio domini, intelligitur prohibita, sive fiat deterior ob potentiam emptoris, sive ob paupertatem, sive quia est persona privilegiata: » ob quam rationem etiam mulieri vendi nequit emphyteusis, Jason, loc. cit. n. 93. Imola, in c. Potuit. h. t. quia mulier ob debitum non potest incarcerari: nisi domi-

nus expresse consentiat, vel ipse dare velit juxta dicta supra n. 140.

177. *Ecclesiis, et aliis causis piis, sicut et communitatibus vendi non potest emphyteusis; nisi emphyteuta sit ejusdem conditionis. Militibus et curialibus vendi nequit.* — Secundo vendi non potest Ecclesiis, monasteriis, aut aliis hujusmodi piis causis privilegiatis; Molina, loc. cit.; Jason, loc. cit. n. 91; Pirhing, h. t. n. 42. Ratio est, quia et tali venditione deterior fieret conditio domini directi eo quod Ecclesiæ et causæ piæ non moriantur, et bona aliquando acquisita alienari non possint; consequenter ab eis rarius habere queat dominus laudemium, mutatione emphyteusis vel raro, vel nunquam contingente: ob quod etiam communitati, utpote, quæ pariter nunquam moritur, venditio fieri nequit. Intellige, nisi dominus consentiat; Jason, loc. cit. n. 90. cum enim « quivis rei suæ moderator et arbiter existat, » l. In re mandata. c. Mandati, utique concedere potest dominus, ut etiam his vendatur emphyteusis, sicut eisdem ipsemet dare potest. Rursus intellige; nisi emphyteuta vendere volens, sit æque potens, vel pauper, aut Ecclesia, etc.; Molina, loc. cit.; Jason, loc. cit. Ratio est, quia tunc non fit deterior conditio domini, cum acquirat talem colonum, quem prius habuit. Tertio specialiter de jure prohibentur emere emphyteusis milites et curiales. Clarus, loc. cit.; Jason, loc. cit. n. 90. Pirhing, loc. cit. arg. l. Curialis, et l. Milites. c. h. t.

178. *Potest emphyteuta inscio et invito domino emphyteusis venum exponere, et cum licitatoribus de pretio in eventum tractare.* — Illud hic cum communi doctorum notandum, quod quamvis emphyteuta absque consensu domini, et præfatis solemnitatibus non possit actualiter vendere rem emphyteuticam, possit tamen absque ejusdem consensu eandem venum exponere, et cum licitatoribus prævie tractare, quantum eisdem vendere sit paratus. casu quo dominus consentiat, cit. l. fin. c. de Jure emphyteut. Ratio est, quia hoc ipso, quod jura velint, ut antequam vendat, prius denuntiat domino. Quod si pretium ab aliis habere possit, supra dicitur, et quod cum aliis habere possit.

179. *Emphyteuta absque præscitu et consensu domini potest emphyteusis suam donare, legare, et in dotem dare.* — Resp. II. Potest emphyteuta rem emphyteuticam quod dominium utile una cum meliorationibus alteri

donare, vel legare etiam sine petitione consensus, vel denuntiatione domino facienda, Julius Clarus, q. 15; Abbas, in c. fin. h. t. n. 9; Azorius, lib. X. cap. VIII, q. 3; Pirhing, h. t. n. 43; Glossa, in l. fin. §. Aliis vendere. c. de Jure emphyteut. quam communiter sequuntur doctores quorum aliqui apud Clarum testantur, ita docere omnes, quamvis contrarium sentiat Bartolus, in l. Domus. § fin. n. 2. ff. de Legat. 1. Ratio est, quia l. III. c. de Jure emphyteut. sola prohiberi videtur venditio; quamvis enim ibidem generaliter proponatur quæstio, an liceat sine consensu domini alienare jus emphyteuticum, tamen postea in responsione decisiva, de sola venditione fit mentio. Concordat, c. fin. h. t. ubi pariter ad venditionem requiritur requisitio consensus, et denuntiatio domino facienda. Confirmatur: ideo potissimum denuntiatio domino fieri debet, ut deliberare possit, annon eodem pretio ipse emere velit; atque hæc ratio cessat in casu donationis vel legali, utpote. ubi gratis et sine ullo pretio, emphyteusis in alterum transfertur, qualiter ut sibi fiat, dominus exigere non potest, Clar., loc. cit. Extendunt alii, ut Pirhing, loc. cit.; Azorius, loc. cit., q. 4; Sylvester, §. Duos, ad casum, quo emphyteusis in d. item datur.

180. *Illis, intuitu quorum non fit deterior conditio domini.* — Verum ut res emphyteutica alteri sine consensu et denuntiatione rite donetur, legetur, aut in dotem detur. Merito requirit Clarus, loc. cit. cum communi aliorum sequentes conditiones. I. Ut non transferatur in talem personam, ratione cuius evaderet conditio domini deterior juxta dicta n. 176.

181. *Quibus tamen, præsertim ecclesiis donari et legari potest, ad hoc, ut saltem ejus æstimationem recipiant, vel intra annum vendant.* — Limita tamen hanc conditionem in Ecclesiis et causis piis; quamvis enim alias in his quoque venditio emphyteusis fieri nequeat juxta dicta n. 176. potest nihilominus eis emphyteusis legari, donari, non quidem ut retineant, sed ut æstimationem ejusdem recipiant, Jason, in l. II. c. de Jure emphyteut. n. 91. citans Speculatorem arg. l. Filiofamilias. 114. § 5. ff. de Legat. 1. ibi: « Si quid alicui fuerit relictum, quod ipse quidem propter qualitatem relictum, vel aliam quamcunque probabilem causam habere non potuit, quanti solet comparari, tantam æstimationem accipit. » Unde idem Speculator ait,

teneri Ecclesiam intra annum vendere rem emphyteuticam, si quæ eidem legetur, vel donetur. Eadem limitatio ob paritatem rationis etiam ad alias personas emere emphyteusis prohibitas extendi potest.

182. *Debet etiam donatio fieri sine fraude. Et donatarius, vel legatarius investituram a domino petere, eique laudemium solvere.* — Secunda conditio est, ut fiat absque fraude, qua ad evitandum domini jus prælationis in emendo, emphyteuta dicit se donare, cum tamen in secreto pretium accipiat: « Fraus enim et dolus alicui patrocinari non debet. » Tertia conditio est, ut novus emphyteuta sine consensu domini possessionem non capiat: cum domino competat jus prius explorandi, annon sit unus de prohibitis, et eum repellendi, si idoneus repertus non sit. Quarta conditio est, ut talis donatarius, vel legatarius domino laudemium solvat. Quinta, ut aliter in contractu emphyteutico cautum non sit, vel loci consuetudo contraria, vel particularia statuta non obstant. Uti in Bavaria, ubi omnis alienatio, imo et oppignoratio sine consensu domini prohibita est, tit. XXI. a. 15. et ibi Schmidt.

183. *Potest emphyteuta domino irrequisito rem cum alio permutare.* — Resp. III. Emphyteuta potest etiam absque requisitione consensus, et denuntiatione, rem emphyteuticam cum alio permutare, Jason, in l. fin. n. 101. c. de Jure emphyteut.; Jul. Clarus, § Emphyteusis. q. 17; Layman, lib. III. tract. IV. cap. XXIII. n. 9; Sylvester, §. Emphyteusis. q. 17; Azorius, loc. cit. q. 5; Pirhing, h. t. n. 43. Ratio conclusionis est eadem, quæ de donatione. Accedit eadem confirmationis ratio; cum plerumque fiat permutatio propter affectionem, vel particularem commoditatem, v. g. vicinitatem aliquam, quam permutando acquirit emphyteuta, alias permutaturus. Quam commoditatem, quia dominus æque præstare nequit, ei injuria non fit, si etiam illo irrequisito, et absque ulla denuntiatione eidem facta, emphyteuta permutationem faciat.

184. *Nisi dominus similem rem, pro qua emphyteusis emphyteuta permutare vult, ipsemet habeat.* — Limita autem bene conclusionem Molina, loc. cit. n. 1; Layman, loc. cit.; Speculator, et alii apud Jasonem, loc. cit. n. 101. in casu, quo emphyteuta permutare vult pro tali re, quam æquatam habet, et cum eodem emolumento dare potest dominus directus: ut si v. g. emphyteutica

res permutatur pro oleo, frumento, vino etc. Ratio est, quia cæteris paribus semper præferendus est dominus directus, ut in alienatione ad eum præ aliis res emphyteutica redeat, arg. l. fin. c. de Jure emphyteut. Porro sicut ad legitimam donationem et legatum, ita etiam ad permutationem requiruntur enumeratæ numer. 180 et 182. conditiones.

185. *Potest insuper emphyteuta irrequisito domino rem oppignorare.* — Resp. IV. Potest insuper emphyteuta irrequisito domino rem emphyteuticam oppignorare, seu hypothecare, Jul. Clarus, § *Emphyteusis*. q. 18; Jason, in l. fin. n. 78 c. de Jure emphyteut.; Molina, disp. 461. n. 9; Pirhing, h. t. n. 44, et communis aliorum. Ratio est, quia oppignorando aut hypothecando res non transfertur in dominum alienum, cum pignus maneat in bonis debitoris, l. *Pignus*. 9. c. de *Pignorat. act.* De jure tamen Baviaræ id specialiter prohibetur, tit. XXI. a. 15.

186. *Et ad breve, non idem ad longum tempus locare. Tempus breve, longum, quid?* — Resp. V. Potest emphyteuta rem emphyteuticam ad modicum, non item ad longum tempus locare, Jul. Clarus, loc. cit. n. 40; Alexander, consil. 119, circa finem. lib. III; Molina, loc. cit. n. 2, et teste Claro communis aliorum. Ratio de modico tempore est, quia locatio ad tempus modicum alienatio non est. Ratio vero de longo tempore est, quia locatio ad longum tempus in emphyteusim dare, seu contractui subemphyteutico eam subicere, emphyteuta nequit, juxta communissimam doctorum apud Clarum, loc. cit. q. 21; Jason, in l. fin. c. de Jure emphyteut. n. 110; Molina, disp. 461, n. 2; Valasc. de Jure emphyteut. q. 13, n. 11. Est autem longum tempus decennium; decennio vero minus, modicum dicitur, l. *Super longi*. 41. c. de *Præscript. longi temp.*

## § VII.

DE OBLIGATIONIBUS, ET JURIBUS DOMINI DIRECTI, PRÆSERTIM DE CAUSIS, OB QUAS EXPELLERE POTEST EMPHYTEUTAM: UBI ETIAM DISCUTTUR, AN, ET QUANDO POSSIT AUGERE CANONEM ET LAudemium.

187. *Dominus tenetur emphyteuta præstare rem emphyteuticam ad liberum usum, et fructificationem.* — Quæritur I. Quæ sit obligatio domini directi respectu emphyteutæ? Resp. Dominus

directus obligatur præstare emphyteutæ rem in emphyteusim concessam, simulque facere, ac concedere, ut dominio utili una cum aliis §§ præced. enumeratis juribus libere frui queat. Est extra controversiam. Ratio est, quia hoc totum requirit ipsa natura emphyteusis juxta hæcenus dicta.

188. *Absque legitima causa nequit dominus emphyteutam invitum privare emphyteusi perpetua vel vitalitia.* — Quæritur II. An dominus directus habeat jus emphyteutam pro libitu expellendi, saltem si eidem refundat pretium, et alias ratione emphyteusis factas expensas, v. g. laudemium, Germanis, « ob der Grundt-Herr Macht hat, den Mahr nach belieben von dem Guet zu treiben, oder wenigsten ihne auszutauffen? » Resp. I. Absque legitima causa nequit dominus directus emphyteutam invitum privare emphyteusi illa, quæ vel in perpetuum, *Erbrecht*, vel ad dies vitæ *Leibgeding*, vel ad certam generationem datur. Communis ac certa. Ratio est, tum quia, ut supra jam diximus, emphyteuta habet verum jus reale in similes emphyteuses contra quemcunque possessorem, etiam ipsum dominum; tum quia, ut infra dicitur, hujusmodi emphyteusis juxta qualitatem contractus transeunt etiam ad hæredes.

189. *Bene tamen emphyteusi alterata Herrungst oder anverlath Freystufft de Jure Baviaræ.* — Resp. II. Emphyteusis alterata, seu modificata « Herrungst, oder anverlath Freystufft, » quæ est emphyteusis improprie dicta, in Bavaria frequentissima, potest dominus emphyteutam singulis annis privare, seu *ausstauffen*, vel *abstuffen*, dummodo requisitas servet conditiones. I. Ut id tempore debito faciat, *zur Zufft Zeit* II. Ut prius id refundat emphyteutæ, quod hic pro comparanda emphyteusi expendit. III. Ut eidem prius restituat acceptum ab eo laudemium. Et IV. meliorationes, quas in rem emphyteuticam fecit, salvo tamen jure detrahendi tantum, quantum res emphyteutica, culpa vel negligentia emphyteutæ fuit deteriorata. Quod si ratione meliorationis vel deteriorationis controversia oriretur inter dominum et emphyteutam, res per ocularem inspectionem juridicam decipi deberet. Ita expresse statutum habetur in statuti Baviaræ, tit. XXI. a. 5. Verum quia hæc emphyteusis species de solo jure municipali Baviaræ, non item de Jure communi procedit, plura de ea non dicimus; sed lectorem ad statuta Baviaræ, ejusque interpretem illus-

trissimum D. Schmidt remittimus, prout fecimus supra n. 132.

190. *Quatuor causæ privandi emphyteutam emphyteusi.* — Quæritur III. Quæ sint legitimæ causæ emphyteutam invitum privandi emphyteusi etiam perpetua, vel vitalitia, vel alia in jure communi locum habente? Resp. Tres potissimum in jure reperiuntur hujusmodi causæ. I. Si in emphyteusi civili per triennium, vel in ecclesiastica per biennium non solvit integrum canonem. II. Si dolo vel culpa emphyteutæ res emphyteutica notabiliter deterioratur. III. Si emphyteuta irrequisito domino emphyteusim alteri vendat. Ita omnes. Patebitque ex sequentibus, quibus sigillatim has causas examinabimus, quæsitis.

191. *Prima est, si de emphyteusi laicali per triennium, vel de ecclesiastica per biennium non solvit canonem.* — Quæritur IV. An, et quomodo emphyteuta per dominum privari possit emphyteusi ob non solum canonem? Resp. I. Si emphyteuta per integrum triennium de emphyteusi civili, vel per biennium de emphyteusi ecclesiastica non solvit canonem debitum, privari potest a domino rem emphyteuticam, Julius Clarus, § *Emphyteusis*. q. 8; Molina, disp. 453; Pirhing, h. t. n. 33, et unanimis doctorum. Ratio est, quia si quis de emphyteusi civili per triennium canonem non solvat, ipso jure incidit in commisionem, seu fit emphyteusis caduca, seu quod idem est, ipso jure perdit emphyteusim, consequenter per dominum ea privari, actaque ab illa expelli potest, textu claro, l. II. c. de *Jure emphyteut.*; de emphyteusi ecclesiastica vero, si per biennium non solverit, c. fin. h. t. ibi: « Cessando a solutione canonis per biennium. » Procedit conclusio « non obstante, quod ei, ut canonem solveret, non extitit nuntiatum; cum in hoc casu dies statuta interpellat pro domino; » sunt verba cit. c. fin. h. t.

192. *Privatur ob hanc causam emphyteusi etiam ante sententiam judicis.* — Resp. II. Emphyteuta in commissum incidit, privarique emphyteusi potest etiam ante sententiam judicis, dummodo dominus declaret, quod emphyteusim eidem adeptam velit, seu relinquere amplius nolit. Abbas, in cit. c. *Potuit*. h. t.; Jul. Clarus, loc. cit. q. 9; Joan. Andreas, in cit. c. *Potuit*, h. t.; Azorius, p. 3, lib. X, cap. IX, q. 2; Pirhing, h. t. n. 36, et communissima aliorum arg. l. II, c. de *Jure emphyteut.* ubi absolute conceditur quod

si velit dominus, expellere possit emphyteutam, quando per dictum tempus canonem non solverit. Si autem pro libitu expellere potest, non indiget sententia. Confirmatur ex novell. 7. cap. III. § *Scire autem*. 2. et cit. l. II. ubi imperator unitur dictionibus *omnino, omnimode*. Quarum dictionum vis hæc est, quod indicent aliquid ipso jure fieri, adeoque tantum esse necessariam declarationem domini volentis uti jure suo, non item judicis, ut cum aliis tradit Tiraquel., in *Repetit.* l. *Si unquam*. 8. super verbo *Revertatur*. n. 76.

193. *Dummodo dominus declaret, quod privare velit.* — Dicitur tamen notanter in conclusione; « dummodo dominus declaret, quod emphyteusim eidem adeptam velit; » quia uti Jul. Clarus, loc. cit. cum communissima aliorum bene advertit, pœna caducitatis locum non habet, nisi domino volente, et voluntatem suam declarante; ut proin, si hic nihil moveat, emphyteuta emphyteusi uti ac frui libere ac licite valeat, adeo quidem, ut si dominus suæ voluntatis declarationem differat, et primum postquadriennium, v. g. quinquennium se declaret, fructus interea percepti ad emphyteutam pleno jure pertineant, prout solutis argumentis in contrarium, solide demonstrat Fach., lib. I. contr. 94. arg. l. II. c. de *Jure emphyteut.* ubi dicitur: « Emphyteutam cadere jure suo, ob canonem non solum, si dominus velit; ergo antequam dominus velit, non cadit illa enim verba, si dominus velit, important conditionem, antequam autem conditio eveniat, actus sub conditione factus non habet effectum, » l. *Cedere diem*. II. de *Verb. signif.* l. *Legata sub conditione* II. de *Cond. et demonstr.*

194. *Propria tamen auctoritate absque interventu judicis a possessione cum repellere non potest.* — Resp. III. Quamvis dominus directus absque ulla sententia judicis possit emphyteutam expellere ob non solum canonem, tamen a possessione actu eam repellere nequit propria auctoritate absque interventu et auctoritate judicis. Fachin., lib. I. contr. 93. Klingensperg. lib. III. tit. XXV. q. 15. contra alios non eos, arg. l. *Creditores*. c. de *Pignor.* ubi imperator dicit: « Creditores, qui non reddita sibi pecunia, conventionis legem ingressi possessionem exercent, vim quidem facere non videntur. Attamen auctoritate præsidis possessionem adipisci debent. » Ergo etiam domini directi