

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 hætenus 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 anverlathte Freystufft de Jure Baviaræ.* — Resp. II. Emphyteusis alterata, seu modificata « Herrngunst, oder anverlathte Freystufft, » quæ est emphyteusis improprie dicta, in Bavaria frequentissima, potest dominus emphyteutam singulis annis privare, seu *ausstauffen*, vel *abstauffen*, 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 statutis 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 emphyteutica, 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

non nisi eadem auctoritate possessionem alteri auferre, et sibi dare debent. Ratio est, quia nemo sibi ipsi iudex esse debet, l. I. c. « Ne quis in sua causa iudicet. »

195. *Quia alias sequerentur scandala.* — Accedit, quod si quis propria statim auctoritate emphyteutam expelleret, passim scandala, et rixæ orirentur, ut ipsi adversarii fatentur, et consideranti patet; rixas autem et scandala evitare leges ubique student. Hinc l. Non. 176. ff. de Reg. jur. provide statuitur. « Non est singulis concedendum, quod per magistratum publice possit fieri; ne occasio sit majoris tumultus faciendi. » Nec valet in contrarium, objicere l. II. c. de Jure emphyteut. ubi dicitur, quod ipse dominus possit, si velit expellere emphyteutam. Resp. enim distinguendo: Potest id facere propria auctoritate, negatur; auctoritate iudicis, conceditur.

196. *Emphyteuta caducitatem non incurrit, si canonem omittit solvere, quia alia ratione dominus eidem tantumdem debet.* — Limitatur autem conclusio n. 194. posita; ita, ut emphyteuta ob non solutum canonem liber sit a pœna caducitatis, primo in casu, quo dominus ex alia ratione tantum debet emphyteutæ, quantum efficit canon debitus, Abbas, in c. Bona fides. n. 11. de Deposito; Molina, disp. 453. n. 10; Azorius, lib. X. cap. vi. q. 4; Navarrus, in Manual. cap. xvii. n. 192; Sylvester, §. Emphyteusis. q. 2; Pirhing, h. t. n. 37. Ratio est, quia saltem in materia odiosa, et ad evadendam pœnam compensatio hujusmodi locum habet, ut citati doctores bene advertunt, arg. l. Si constat. 4. c. de Compensat.

197. *Vel quia ob sterilitatem aliamve causam excusatur a solvendo canone.* — Secundo limitatur, quando ob sterilitatem, vel aliam causam excusatur a solvendo canone, juxta dicta n. 156. Jul. Clarus, §. Emphyteusis. q. 8. n. 6. id tanquam certum asserens. Ratio est, quia ubi nulla adest obligatio solvendi canonem, nulla est culpa omittentis solvere: ubi autem nulla culpa est, nulla quoque esse potest pœna commissi. Glossa, in l. II. §. Secundum Legem. c. de Jure emphyteut.

198. *Item si non solvit ex ignorantia, aut alia simili causa.* — Limitatur tertio. Quando emphyteuta canonem solvere omittit ex ignorantia, vel alia hujusmodi justa causa, uti v. g. si hæres succedens ignoret rem esse emphyteuticam; vel sciat quidem, sed tamen nesciat debere se propterea præbere

annuum canonem, Clarus, loc. cit. n. 9; Pirhing, h. t. n. 37; Layman, lib. III. tract. IV, cap. 23, n. 8; Molina, dip. 453; Sylvester, §. Emphyteusis. q. 4; Glossa, loc. cit. et communis doctorum. Ratio est, quia quamvis de rigore juris pœnam caducitatis etiam in tali casu incurreret emphyteuta, nihilominus de æquitate restitueretur in integrum, etiamsi jam esset major 25 annis, uti citati doctores bene advertunt, ex illa clausula universalis: « Si qua alia mihi juxta causa videbitur, » l. I. in fin. ff. « Ex quibus causis major. »

199. *Vel si obtulit, et dominus non accepit.* — Limitatur quarto. Quando dominus canonem loco et tempore debito ab emphyteuta oblatum non accepit. Molina, loc. cit. n. 9; Jul. Clarus, loc. cit. n. 10; Glossa, fin. in cit. l. II. c. de Jure emphyteut.; Layman, loc. cit. et communis aliorum. Ratio est, quia in tali casu penes eum non stetit, quominus canonem solveret: consequenter ob eum non solum puniri nequit. Dummodo realiter, et non nudis verbis offerat, prout cum aliis Jul. Clarus, loc. cit. bene advertit: cum juxta tritum illud, « Ubi opus est facto, non sufficiant verba. » Nec tamen est necessarium, ut oblatum canonem alicubi juridice deponant, prout aliqui, quos refert Glossa, loc. cit. volunt, arg. l. II, in fine c. de Jure emphyteut. eo quod ibidem depositio canonis non præcipiatur, sed tantum concedatur; sitque necessaria tantum ad hoc, ut emphyteuta penitus deinde liber sit a solutione canonis; non item, ut evitet caducitatis pœnam; uti habet communis, teste Molina, loc. cit.

200. *Emphyteuta ecclesiasticus canonem debito tempore non solvens potest purgare moram.* — Quæritur V. Utrum emphyteuta canone intra tempus debitum non soluto, habeat facultatem se purgandi, sicque evadendi pœnam commissi? Resp. I. In emphyteusi ecclesiastica conceditur emphyteutæ facultas moram purgandi. Fachin., lib. VII. controv. 98; Jul. Clarus, loc. cit. n. 15; disp. 453. n. 5; Pirhing, h. t. n. 37; Glossa, in c. Potuit. h. t. ibi: « Nisi celeri satisfactione postmodum sibi consulere studuisset. » Quantum autem tempus ad purgandam moram concedatur, controvertunt doctores, uti videre est apud Glossam, loc. cit. Aliqui putant decennium concedi, eo quod hoc tempus in jure modicum dicatur, l. Promissor. 21. §. 1. ff. de Pecun. constit. ibi: « Modicum tempus sta-

tuum est non minus decem dierum. » Abbas vero in c. Potuit. h. t. n. 12; Clarus, loc. cit. n. 15. citans communem. Azorius, et alii putant id relinquendum esse arbitrio iudicis, eo quod ordinarie loquendo, quando quæstio est de termino statim, celeriter, temporis definitio relinquatur iudicis arbitrio.

201. *Non item emphyteuta laicalis, de rigore juris loquendo.* — Resp. II. Loquendo de emphyteusi civili, quamvis de rigore juris nulla emphyteutæ competat facultas purgandi moram; nihilominus ex æquitate etiam in hac emphyteusi purgatio moræ admittenda videtur. Primam partem de rigore juris tenent Fachin., lib. I. controv. 98; Jason, in l. II. c. de Jure emphyteut.; Clarus, loc. cit. n. 15, Covarruvias, lib. III. Variar. resolut. cap. xvii, n. 4; Pirhing, h. t. n. 27. et communis aliorum. Ratio conclusionis est, tum quia, ubi dies et pœna obligationis est adjuncta, mora purgari non possit, l. Trajectitiæ 23. ff. de Obligat. et action. l. Magnam. 12. c. de Contrah. et commit. stipulat.; tum quia, quando pœna ipso jure imponitur, mora purgari non potest, l. Qui ob rem. ff. de Conduct. in debiti. l. Si in cui. ff. de Legat. 2; tum quia cum in emphyteusi ecclesiastica statim quis post biennium, ob non solutum canonem, incidit in commissum, in civili vero primum post triennium, merito emphyteutæ ecclesiasticæ, non item civili facultas purgandi moram conceditur.

202. *Secus est de æquitate. Æquitas præferenda est rigori juris.* — Secunda pars de æquitate docetur etiam a Claro, loc. cit. n. 15. ad finem, Sarmient., lib. III. Select. interpretat. cap. III: Baldo. in l. Si pacto, quo pœnam. c. de Pactis.; Pirhing, loc. cit. et aliis, quos citat Jason, arg. l. Si servum. 91. §. Sequitur. 3. ff. de Verb. oblig. ubi expresse statuitur, quod si quis sit in mora solvendi, moram ex æquitate purgare possit: « æquitas autem est præferenda rigori juris, » ut dicitur ibidem, sicut et l. Placuit. 8. c. de Judiciis. ibi: « Placuit in omnibus rebus præcipuam esse justitiæ, æquitatisque quam stricti juris rationem. »

203. *Confirmatur doctrina præcedens.* — Confirmatur ex ipsa adversariorum doctrina. Ipsi enim nobiscum concedunt, quod quando emphyteuta canonem per triennium non solvit, ob sterilitatem, vel ignorantiam, vel si dominus est illius debitor, pœnam caducitatis non incurrat, juxta dicta superius n. 196.

et seqq. ergo audiri debet, an non ob hujusmodi vel aliam similem culpam fuerit in mora solvendi: consequenter moram purgare potest.

204. *Dominus non potest augere canonem annum, etiamsi emphyteusis notabiliter sit meliorata.* — Quæritur VI. An dominus directus possit augere canonem, vel alias præstationes annuas, saltem in casu, quo bonum emphyteuticum notabiliter est melioratum et augmentatum? vel si fructuum ex eo perceptorum valor notabiliter crescit? Resp. negative, Jul. Clarus, lib. IV. §. Emphyteusis. q. 41. n. 2; Molina, disp. 462. n. 1. ad finem Joan. Andreas cum communi aliorum, arg. l. Si merces. 25. ff. Locati. ubi etiam conductori immodicum lucrum absque ullo mercedis seu pensionis annuæ augmento conceditur: ergo multo magis relinqui id debet emphyteutæ, utpote qui longe majus jus habet in rem emphyteuticam, quam in rem locatam. Confirmatur conclusio ex dictis. 78. et 79. ubi dictum et probatum est locatorem augere non posse pensionem conductoris ex eo, quod res conducta evadat melior, majorve ex eo colligat fructus conductor: optime enim a minori ad majus inferre licebit, ergo neque dominus præstationes annuas emphyteutæ, arg. l. fin. c. Qui ætate vel professione. Ex quo sequitur, emphyteutam nec pœnam caducitatis incurrere, nec a domino directo expelli posse ex eo, quod canonem a domino auctum, quod augmentum per triennium non solvat.

205. *Vel licet emphyteusis sit alterata Herrngunst, oder anverlaithe Freystufft.* — Habet conclusio locum, et procedit etiam in emphyteusi alterata seu modificata, Bavaris multum usitata, « Herrngunst, oder anverlaithe Freystufft, » uti expresse habetur tit. XXI. a. 5. uti licet concedatur dominus directis, quod singulis annis possint emphyteutas repellere a bono emphyteutico « ausstufften, oder ausstauffen » modo supra n. 189. specificato, sicque indirecte saltem canonem augere dicendo v. g. Vel majorem canonem præbe, vel a bono emphyteutico discede: tamen etiam ibidem additur, quod si juxta præscriptas conditione emphyteutam dimittere nolint, illius, vel successoris canonem annum augere non possint. Plura ibid. excellentissimus D. Schmidt.

206. *Emphyteuta rem emphyteuticam absque debitis juris conditionis vendens, perdit jus suum.* — Quæritur VII. An, et quando ob

alienationem emphyteusis, emphyteuta perdat jus emphyteuticum, ita ut eo per dominum privari queat? Resp. I. Si emphyteuta irrequisito consensu domini, et absque debitis juris conditionibus emphyteusim vendat, jus suum perdit, pœnamque caducitatis contrahit. Ita Omnes. Per textus expressos l. fin. c. de Jure emphyteut. et c. fin. h. t. Quœnam autem conditiones de jure requirantur ad hoc, ut venditio rite fiat, dictum est supra n. 175. ubi videndum. Hic solum addendum, ad hoc, ut ob venditionem, caducitatis pœnam incurrat emphyteuta, non sufficere nudam venditionem, sed requiri etiam actualem rei venditæ traditionem. Jul. Clarus, loc. cit., q. 13, n. 3; Imola, in c. Potuit. h. t. n. 49. in fine.; Tiraquell., de Retract. § 1; Gloss., 2. n. 43; Pirhing, h. t. n. 42, cum communi aliorum. Ratio est, quia ante traditionem secutam res nondum dicitur perfecte alienata; cum dominium adhuc maneat penes alienantem, l. Alienatum. 67. ff. de V. S. ibi: «Alienatum non proprie dicitur, quod adhuc in dominio venditoris manet.»

207. Si rem venditam actualiter tradat, non obstante, quod dicat, se vendere salvo jure domini. — Quam primum autem tradit, pœna caducitatis a tergo sequitur, non obstante, quod dicat, se vendere salvo jure domini, seu ad ratificationem ejusdem Clarus, loc. cit., q. 13. n. 5; Molina, disp. 459, n. 8, h. t. n. 40, et communi aliorum. Ratio est, quia talis protestatio est facto contraria, consequenter nullius valoris. Ante traditionem tamen multum servantur clausulæ, «Si dominus conseruerit, seu ad ratificationem domini,» liberant enim a caducitatis pœna etiam in sententia illorum, qui alias volunt venditionem solam absque traditione pœnam caducitatis inducere. Hinc ordinarie in quamvis alienationem emphyteusi apponi solet; nec ante verificationem ejusdem res emphyteutica traditur.

208. Si venditio est invalida, pœna caducitatis non incurritur. — Porro etiamsi res actualiter jam sit tradita, si tamen venditio ex alio capite, quam quod irrequisito domino facta sit, existat invalida, in commissum non incidit emphyteuta. Molina, loc. cit. n. 42; Bartolus, Speculator, et alii. Ratio est, quia talis venditio, alienatio proprie dici nequit, cit. l. Alienatum. ff. de V. S. Ob eandem rationem post Bartolum et Jasonem, censet Molina, loc. cit. n. 9. pœnam caducitatis lo-

cum non habere, si venditio postea ita resolvitur, ac si ab initio nunquam contigisset; uti fieri potest, si celebratur cum pacto legis commissoriæ, additionis in diem, seu sub alia conditione hujusmodi, juxta tit. præced. § 9.

209. Si est valida, incurrit pœnas emphyteuta, etsi etiam iterum redimat rem venditam. — Cæterum si venditio aliquando est completa, rei que traditio secuta, ipso jure privatus existit emphyteuta re emphyteutica, non obstante, quod eam iterum recuperet, arg. l. Quidam. 10. et l. Rogo. 21. ff. de Fideicommissis. libert. quia sufficit jus domino semel esse apertum; præsertim cum emphyteuta per hoc, quod pœniteat, nocens esse non desinat.

210. Ob alias alienationes, quas facere licite potest, emphyteusim non perdit. — Resp. II. Ob alias alienationes emphyteusis, sicut etiam, ob illas venditiones, quas juxta dicta, n. 174. et seqq. de jure facere potest emphyteuta, nullam caducitatis pœnam contrahit. Ita communis. Patetque ex iis, quæ supra n. 174. et seq. diximus.

211. Ob deteriorationem notabilem factam in substantia perdit jus suam emphyteuta. — Queritur VII. An, et quando emphyteuta expelli possit ob deteriorationem rei emphyteuticæ? Resp. Si res emphyteutica, lata, vel levi culpa emphyteutæ notabiliter deterioratur in substantia, expelli potest ab emphyteusi, simulque cogi, ut etiam id, in quo rem læsit, resarciat. Jul. Clarus, loc. cit. q. 26; Molina, disp. 457; Azorius. lib. XX. c. ix, Pirhing, h. t. n. 38. et alii communiter. Textus expressus habetur in Authen. Qui rem. c. de Sacris. eccles. ibi: «Qui rem in emphyteusia acceptam fecerit deteriorem, etc. hac lege expelli potest, ut tamen id, in quo rem læsit, resarciat.» Quæ constitutio licet de emphyteusi ecclesiastica loquatur, tamen etiam, a citatis imo teste Jasone apud Clarum citatum, omnibus doctoribus, tam antiquis, quam modernis, eadem etiam ad emphyteusim laicalem ob rationis paritatem extenditur, cum utraque stenda et colenda, non vero abutenda tradatur.

212. Secus de modica deterioratione, vel non in proprietate, sed fructibus solummodo facta, ipsum emphyteutam præcise concernente. — Dicitur autem, «si notabiliter deterioratur in substantia;» quia ob modicam deteriorationem, in commissum non incidit emphyteuta. Sylvester, §. Emphyteusis; Molina,

loc. cit. n. 2; Pirhing, h. t. n. 38; et alii communiter, arg. l. Seco. 4. ff. de In integr. restitut. In dubio, an modicam sit, vel notabile, judicis arbitrio decidendum erit, arg. cit. l. Scio. Notabilis deterioratio communiter censetur, si emphyteuta arbores frugiferas succidat, sylvas extirpet, reparationes debitas negligat, etc. Pariter si non in substantia seu in ipsa proprietate, consequenter nec perpetuo, sed tantum quoad perceptionem fructuum res deterior fieret ad tempus, quo colonus ea fruitur, repelli propterea non potest. Doctores citati, cum Myasing. centur. 6. observ. 86; Layman, lib. III. tract. IV. cap. xxiii. n. 7. Ratio est, quia deterioratio in fructibus ad tempus, quo emphyteuta fruitur, ipsum solum concernit. Quod si ultra tempus sibi concessum se extenderet, damnum resarcire deberet; quod idem facere teneretur, si modica deterioratio in substantia contingeret, juxta ea quæ dicta sunt n. 254.

213. Cæterum ob veram et notabilem deteriorationem sicut etiam ob venditionem ante ullam judicis sententiam privatur jure suo. — Huc etiam referenda est doctrina, quam supra n. 492. de emphyteuta omittente solvere canonem dedimus, videlicet quod ante ullam judicis sententiam pœnam caducitatis incurrat emphyteuta, dummodo suam desuper declararet voluntatem: quamvis ad executionem auctoritate judicis opus sit. Quod item dicendum, si ob venditionem in commissum incidat emphyteuta.

214. Contingente mutatione ex parte emphyteutæ, debet is domino præstare laudemium Anfall. Laudemium, quid? — Queritur IX. Quid juris domino directo competat ratione laudemii? Resp. Regulariter loquendo, quotiescunque contingit aliqua mutatio ex parte emphyteutæ, ita ut emphyteusis ab uno in alterum transferatur, v. g. per venditionem, mutationem, donationem, legatum, etc. tenetur novus emphyteuta domino directo præstare laudemium, Germanis: den Anfall, idque pro investitura, quam novo colonus dominus imperitur, Jason, in l. II. c. de Jure emphyt. n. 33. et seqq.; Lessius, lib. II. cap. xxiv. n. 57; Molina, disp. 459, n. 21. communisque, et certa aliorum, textu expresso, l. III. c. de Jure Emphyt. Est autem Laudemium. de jure communi quinquagesima pars pretii, quo bonum emphyteuticum æstimatur, cit. l. III. c. de Jure emphyt. ibi: «Quinquagesimam partem pretii ve æsti-

mationis loci, qui transferatur, accipere liceat domino.» De consuetudine vero alibi 30. alibi 20. pars. pro laudemio dari solet.

215. Limita primo in casu, quo mortuo emphyteuta alius, titulo hereditatis, jure sanguinis succedit. — Dicitur notanter «regulariter loquendo;» quia limitatur conclusio in aliquibus casibus. Et quidem primo, quando emphyteuta mortuo emphyteusis transit ad hæredem necessarium, vel saltem talem qui emphyteutæ intestato decedenti in hereditate legitime suscedit. Sylvester, §. Emphyteusis, q. 21. Molina, disp. 461, n. 8; Alvar. Valas., de Jure emphyteut. q. 18, n. 28; Pirhing, h. t. n. 44; Lessius, lib. II. cap. xxiv, n. 57. et alii. Ratio est, quia emphyteusis ex natura sua transit ad hæredes, uti dicitur inferius. Verum hæc limitatio non procedit in hærede extraneo instituto, qui ab intestato in emphyteusi non succederet. Sylvester. loc. cit.

216. Limita secundo, si hæredes emphyteusim titulo hereditatis acquisitam inter se dividunt, aut usus alteri vendit, vel cedit. — Limitatur secundo, quando plures hæredes succedentes inter se dividunt emphyteusim, quam eodem titulo simul acquirunt. Jason, in l. fin. c. de Jure emphyteut. n. 47; Barbosa, in c. Potuit. n. 36. h. t. ubi plures alios citat; Lessius, loc. cit.; Molina, disp. 460, n. 6, et 7; Pirhing, loc. cit. et communi aliorum. Rationem dant, tum quia divisio videtur necessaria l. XXII c. de Mandatis tum quia hoc ipso, quod vi primæ investituræ emphyteusis ad hæredes transcendit, hi in prima illa investitura inclusi videntur, ita ut opus non habeant domum de novo per præstationem laudemii recognoscere; præsertim cum nihil intersit, num inter eos unus, vel plures emphyteusim possideant, eo quod æqualem canonem utrobique percipiat dominus. Ob rationem eandem tenent doctores communiter apud Clarum, § Emphyteusis, q. 14. quod etiam irrequisito domino emphyteusim inter se dividere, vel ante divisionem unus alteri partem suam alienare, vendere, aut cedere possit absque ulla præstatione laudemii, sequitur Molina. disp. 460, n. 7, ubi tamen ad finem addit, quod si hæredes emphyteusis aliquando inter se jam diviserunt, ac postea primum unus alteri suam partem vendere velit, laudemium præstare debeat.

217. Limita tertio in casu, quo fit alienatio necessaria, ut si emphyteusis datur in dotem fi-