

hæredes donatricis, velejuscitrore ste possint convenire. » (5. Hic quidem regula in contrarium firmatur, sed non alia ratione, nisi quia « nemini obligata prædia per donationem consecuta erat. » (6. Donataria, non idem certe Dioelet. et Maxim. responsuri, si alicui specialiter fuissent obligata eadem prædia. Vegell. Digestor, lib. 35, cap. 1, in fin. Carpzov. part. 3, const. 1, desin. 38. Bruneman. in Cod. tit. 54, lib. 8, leg. 15, num. 2, et ita definit Rota in Recent. part. 3, dec. 143, per tot. (7. Ubi agebatur de censibus super fundo particulariter donato impositis. De Marin. resolut. quotidian. lib. 1, cap. 12, num. 3, de hac eadem questione agens allegata Decis. (8. Illius resolutionem permittit, eamque non antea in judicio definitam testatur. Cenc. de Cens. qu. 79. (9. Contrariam tueri opinionem videtur, sed post relata utriusque sententiæ argumenta integram controversiam ad consultationem Advocati Pauli Ranucci contra allat. Decisionem in eadem causa scribentis omnino remittit, quamvis eadem consultatio tantæ non fuerit efficacitæ, ut S. Tribunal a primæva recesserit opinione.

(10. Perfecto ubi onus rem ipsam afficit, debet ad quemcumque etiam singularem successorem cum sua causa transire. (11. Nec rem mutat, quod æris alieni onus non sit perpetuum, quia difficultas in perpetuitate oneris non consistit, sed in eo, quod fundo inhæret, ideoque cum post celebratam donationem in Donarium transeat non minus dominium quam possessio rei donatæ, leg. *Quisquis* 28 et leg. *Si quis* 35. Cod. de donat. Inde fit, ut in Donarium transire debeat etiam onus. (12. Res enim censetur donata in eodem statu, in quo erat penes donantem. (13. Neque ex donatione Donario datur actio pro traditione rei liberæ. Rot. in Nuper. tom. 1, dec. 160, num. 10. (14. Sed pro traditione rei simpliciter. (15. Hinc si quis donet rem quam jure pignoris retinet, non integram rem, vel ejus æstimationem donare videtur, sed tantum quidquid superet salvo jure pignoris. Rot. in recent. part. 6, dec. 118, num. 21 et 22.

(16. Re quidem vera, si ob onus particulare res donata evinceretur, donans non teneretur favore Donarii de evictione leg. ad res donatas ff. de edilitio Edict. (17. Sed tantummodo quatenus res omnino aliena scienter donata fuerit actionem de dolo contra Donantem haberet pro damnis, et expensis quatenus tamen damna fulerit, et egerit expensas non vero pro evictæ rei æstimatione consequenda. l. *Aristo* § fin. ff. de donat. ibique Donell. tom. 9, pag. juxt. edit. Lucen. 1454, num. 2. Zoes in Pandect. lib. 21, tit. 1, num. 13. (18. Sed si de evictione non tenetur, neque teneri debet ad

CONTRACTUS EMPHYTEUSIS.

SUMMARIUM.

ARTICULUS I. — *Emphyteusis quoad ejus naturam, divisionem, et successionem in ipsam.*

1. Emphyteusis unde dicatur. — 2. Qui rem in

reluendum pignus. (19. Ubi enim militat eadem ratio, idem esse debet juris effectus. Nihil plane differt inter evictionem ob vitium rei, et evictionem ob æs alienum, cum in utroque casu causa evictionis rem ipsam intrinsecus afficiat. (20. Quod si donans non tenetur de evictione, et per consequens ad relucendum pignus, nec ad id teneri debet Donarius particularis, qui Donantis personam repræsentat.

(21. Opponi posset donationem particularem similem esse legatis, ideoque sicuti in Legatariis non transit onus æris alieni, ita neque in Donarium particularem. (22. Primo aliæ sunt donationes inter vivos, aliæ vero donationes causa mortis. Secundæ in nonnullis æquiparantur legatis, in nonnullis non. Zoes. in pandect. lib. 39, tit. 6, num. 3. Primæ vero in omnibus differunt. (23. Hinc in legatis competit evictio, quod in donationibus inter vivos denegatur.

(24. Sed quamvis res esset de legatis, nihilominus dummodo aliquod jus super re legata habeat, ad hoc ut sine effectu non remaneat dispositio, tenet legatum pro eo tantum jure, quod legans habet, per text. in leg. *Julianus* ff. de legat. 3. leg. *Si domus* 71, ff. de legat. 1. § 5, et 6, ibique glos. in verb. *habemus* leg. *Si tibi* 86, in princip. junct. § fin. ff. eod. M. Pautier Pandect. Justinian. in nov. ord. digest. tom. 2, tit. 1, de legat. num. 125. Bruneman, in pandect. lib. 30, tit. 1, ad leg. 71, num. 10, et seq. Hilliger. in Donell. enucleat. lib. 8, c. 11, sub. lit. N.

(25. Ad dictæ legis æris alieni sensum perfecte concipiendum animadvertere demum præstat ad illa ejusdem verba: « ne vel hæredes Donatricis, vel ejus creditores te possint convenire. » Hinc, nisi fallor, corrui objectum, quod in vim specialis hypothecæ Donarius particularis conveniri quidem actione reali possit, sed actionem ipsi personalem contra universalem successorem competere, pro revelatione. Non enim frustra mentio fit in dicta lege de creditoribus, et hæredibus Donatricis. Ex his mihi videtur posse tuto colligi, quod actione reali possit conveniri a Creditoribus non minus quam ab hæredibus; ab illis si directe contra ipsum agant pro consequendo credito, ab istis si factum sit, ut revera solverint æs alienum super fundo particulariter donato impositum pro reintegratione, vel repetitione indebite soluti, secus distincta inutiliter viderentur nomina Creditorum, et hæredum, cum præmissa regula generali satis dictum fuisset: « ne donatricis creditores te possint convenire. »

(26. Plurimum tamen confert voluntas donantium, adeo ut si appareat rem liberam fuisse donatam, ejus voluntas exsequenda est.

differentia a Venditione. — 6. Item ejus differentia a Mutuo, Donatione aliisque contractibus, per quos non solum usus, etc. — 7. Item ejus differentia a Feudo. — 8. Emphyteusis dividitur primo in Ecclesiasticam, et Laicalem, et qualis sit utraque. — 9. Assignatur differentia Emphyteusis Ecclesiasticæ a Laicali. — 10. Quid sit incidere in commissum. — 11. Emphyteusis dividitur secundo in perpetuam, et Temporalem, et qualis sit utraque. — 12. Emphyteusis dividitur tertio in Hæreditariam simpliciter, et Hæreditariam mixte, seu qualitate, et in non Hæreditariam, seu ex pacto et providentia, et qualis sit quælibet. — 13. Scriptura seu Instrumentum scriptam est de substantia Emphyteusis. — 14. Emphyteusis dicitur Ecclesiastica, vel Laicalis in ordine ad res quæ conceduntur, non autem in ordine ad personas quibus conceduntur. Et Emphyteusis vel debet esse perpetua, vel saltem ad decemium. — 15. Emphyteusis Laicalis quando est concessa sine expressione temporis, et personarum, et præsumitur perpetua, et transit ad omnes hæredes etiam extraneos. — 16. Sic etiam præsumitur perpetua, et transit ad omnes hæredes etiam extraneos Emphyteusis Laicalis, quando est concessa cum clausula: *Pro te, et hæredibus tuis.* — 17. Emphyteusis Ecclesiastica quando est concessa absque expressione temporis et personarum, non censetur perpetua, nec transit, sicut Laicalis, ad omnes hæredes etiam Extraneos, sed ad solos descendentes usque ad tertiam generationem. — 18. Emphyteusis Ecclesiastica quando est concessa cum clausula *Pro te, et tuis hæredibus*, transit ad solos hæredes descendentes, non vero ad extraneos. — 19. Plurimi contraria sentiunt. — 20. Emphyteusis Ecclesiastica debitis Juris solemnitatibus concessa, æque ac Laicalis transit ad omnes hæredes etiam extraneos, si sit expressa aliqua ex sequentibus, vel similibus clausulis; v. g. *Pro te et tuis hæredibus, etiam extraneis, vel pro te, et tuis hæredibus omnibus, vel quibuscumque, vel quibus dederis*, et hujusmodi. — 21. Emphyteusis Ecclesiastica potest etiam concedi in perpetuum, si adsit legitima causa etc., et Beneplacitum Apostolicum. — 22. Bona Ecclesiastica in Emphyteusim dari solita, si iterum redeant ad Ecclesiam, potest Prælati Ecclesiæ ea de novo concedere in Emphyteusim absque Juris solemnitatibus. — 23. Dummodo tamen solum non alteretur. — 24. Assignatur quando dicatur alterari, vel non. — 25. Ad hoc autem ut bona Ecclesiæ dicantur solita in Emphyteusim concedi, vel requiratur una concessio solemnitas, et a principio valida, vel requiruntur duæ concessionem sine solemnitatibus, sed effectum sortite per spatium 40 annorum. — 26. Si tamen bona Ecclesiæ solita dari in Emphyteusim sint denuo incorporata Ecclesiæ, non possunt dari in Emphyteusim sine solemnitatibus. — 27. In Emphyteusim Ecclesiastica non succedunt filii naturales, seu illegitimi. — 28. Etiam si fuerint legitimi ex rescripto Principis naturalis. — 29. Succedunt tamen legitimi per subsequens matrimonium. — 30. In Emphyteusim autem sæculari filii naturales, et illegitimi succedunt eo modo quo succedunt in aliis bonis defuncti. — 31. Si hæres Monasterium ingreditur, in Emphyteusim hæreditaria succedit Monasterium, dummodo tamen, ut saltem post mortem Professi, intra annum teneatur vendere, vel alio modo alienare talem Emphyteusim. — 32. Immo Monasterium succedit etiam in Emphyteusim ex pacto, et providentia competente suo Religioso Professo, ita ut quandiu Religiosus vivit, possit uti et frui fructibus, et commoditatibus talis Emphyteusis. — 33. Emphyteusis cum specialibus clausulis concessa transit ad solos vocatos per tales clausulas. — 34. Hinc in Emphyteusim concessa ad tertiam generationem masculinam excluduntur omnes femine descendentes ex femina. — 35. Emphyteusis concessa pro masculis tantum excludit feminas, ita ut deficientibus masculis cen-

seatur Emphyteusis devoluta ad Dominum directum ob lineam finitam. — 36. Item Emphyteusis concessa pro te, Filiis, et nepotibus non comprehendit feminas. — 37. Item Emphyteusis concessa pro te, et Filiis, non comprehendit feminas. — 38. Est tamen probabilis etiam contraria sententia. — 39. Certum vero est, quod quando Emphyteusis fuit concessa a femina, vel ab ea, stipulata, tunc nomine filiorum, et nepotum, filia et nepotes comprehenduntur. — 40. Sic etiam si Emphyteusis stipulata sit per masculum et feminam, pro te et filiis, tunc veniunt filii et filia. — 41. In concessione Emphyteusis facta pro te et hæredibus comprehenduntur etiam femina. — 42. Item comprehenduntur in concessione facta pro hæredibus et successoribus. — 43. Et a fortiori comprehenduntur in concessione facta pro hæredibus quibuscumque. — 44. Item Emphyteusis Ecclesiastica concessa benemerito Ecclesiæ pro se, et omnibus filiis, comprehendit etiam omnes feminas. — 45. Sic pariter Emphyteusis concessa pro filiis natis et nascituris, comprehendit etiam feminas. — 46. Clausula *Quibuscumque* posita in Emphyteusim Ecclesiastica comprehendit omnes extraneos tum masculos, quam feminas. — 47. In concessione facta pro illis, qui sunt de generatione masculina, veniunt etiam femina; secus si sit facta usque ad tertiam generationem masculinam. — 48. Ubi femina succedunt in Emphyteusim, admittuntur etiam nepotes ex eis. — 49. Emphyteusis de sui natura transitoria ad feminas sicuti transit in masculos, ita etiam transit ad descendentes feminas, et feminarum. — 50. Ita ut in Emphyteusim stipulata pro te, tuisque filiis, et descendibus legitimis, et naturalibus, veniant etiam nepotes ex filia. — 51. Immo in concessione facta pro te, filiis, et descendibus per virilem sexum, venit Neptis ex filio masculo. — 52. Sic appellatione descendunt per virilem sexum, veniunt feminae, dummodo descendant ex masculo. — 53. Et appellatione filiorum continentur etiam feminae in Emphyteusim utili Ecclesiæ. — 54. In Emphyteusim concessa simpliciter ad tertiam generationem primus acquirens uti generatus ab aliquo numerandus est in prima generatione, ejus filius in secunda, nepos autem in tertia. — 55. Unde talis Emphyteusis concessa simpliciter ad tertiam generationem incipit a primo acquirente, et terminat in nepotibus. — 56. Præsertim si sit Emphyteusis Ecclesiastica, quæ conceditur solum pro tribus personis extensive ad solos nepotes comprehensa prima persona receptoris. — 57. Quandoque tamen Emphyteusis etiam Ecclesiastica ad tertiam generationem concessa comprehendit pronepotes, ut v. g. quando fuit concessa ad tertiam ejus, vel ipsius generationem; quo casu generatio incipit in ejus filiis, et terminat in pronepotibus. — 58. Vel quando in concessione adest pronomen *eorum*, quod tanquam discretivum operatur exclusionem personæ cui adjicitur, et sic generatio incipit a filiis, et terminat in pronepotibus. — 59. Vel quando est concessa pro filiis, et ad eorum tertiam generationem. — 60. Vel quando concessa fuit ad tertiam generationem completam, vel finitam: nisi præcesserit expressa determinatio, seu designatio personarum. — 61. In Emphyteusim Ecclesiastica dato casu, quo instrumentum diversimode cantaret ac Beneplacitum Apostolicum, deberet potius attendi tenor Beneplaciti Apostolici quam tenor instrumenti. — 62. ad 64. Afferuntur ac declarantur decisiones Rotæ in quibus agitur de personæ primi Acquirentis, nimirum quando enumeranda sit in Emphyteusim concessa ad tres generationes.

ARTICULUS II. — *Emphyteusis, quoad ea quæ concernunt Emphyteutam.*

1. Emphyteuta esse potest omnis, qui liberam contrahendi habet potestatem, sive sit masculus, sive femina, nisi specialiter a Jure sit ei interdictum.

— 2. Emphyteutæ esse non possunt Pupilli et Minores, nisi accedat auctoritas, et consensus Tutorum, aut Curatorum. — 3. Item Emphyteutæ non possunt esse Clerici solius lucri causa. — 4. Emphyteuta potest libere uti, et frui re Emphyteutica, et ei competit actio realis contra quemcumque perturbatorem, aut possessorem. — 5. Emphyteuta habet Jus percipiendi fructus ex incremento rei Emphyteuticæ per alluvionem factò, sive incrementum fuerit latens, sive etiam patens. — 6. Utrumque tamen incrementum quoad proprietatem accedit Domino directo, cui finita Emphyteusi competit etiam quoad Dominium utile. — 7. Emphyteuta finita Emphyteusi potest repetere melioramenta facta sine præcedente expresso pacto in utilitatem rei Emphyteuticæ, sive annuente, sive reluctantante Proprietario. — 8. Afferitur, et solvitur instantia. — 9. Melioramenta sunt æstimanda secundum valorem, quem habent, quando res Emphyteutica restitunda est. — 10. Non potest Emphyteuta repetere melioramenta, si in contractu Emphyteutico sit conventum quod nulla faciat, aut si faciat, imputet sibi. — 11. Sic non potest Emphyteuta repetere melioramenta, quæ in re Emphyteutica fecit vi contractus. — 12. Potest Emphyteuta vendere tam ipsam rem Emphyteuticam, quam melioramenta in ea facta, si requisitas a Jure adhibeat conditiones. — 13. Conditiones a Jure requisitæ pro tali venditione sunt potissimum duæ, et assignantur. — 14. Assignantur quibus fieri talis venditio sit prohibitum. — 15. Potest Emphyteuta rem Emphyteuticam quoad dominium utile cum melioramentis factis alteri etiam extraneæ personæ donare, vel legare sine consensu Domini, eoque non requisito. — 16. Item potest Emphyteuta sine consensu Domini directi dare rem Emphyteuticam in dotem, si detur non æstimata. — 17. Ut sine consensu Domini directi res Emphyteutica donetur, legetur, aut in dotem detur, requiruntur potissimum tres conditiones, et assignantur. — 18. Si reperitur Emphyteusis donata, vel legata personis, seu locis incapacibus ipsam retinendi, debet ab ipsis intra annum vendi capacibus illam retinendi sine præjudicio Domini directi. — 19. Potest Emphyteuta sine consensu Domini directi rem Emphyteuticam oppignorare, seu hypothecare. — 20. Item sine consensu Domini potest rem Emphyteuticam locare ad breve tempus. Dum etiam ad longum tempus, dummodo locatio non fiat ipsius rei Emphyteuticæ simpliciter, sed solum commoditatis ex ea percipiendæ nomine ipsius Emphyteutæ dum vivit. — 21. Non potest tamen sine consensu Domini ipsam rem Emphyteuticam alteri in Emphyteusim concedere. Alias potest ipsa privari. — 22. Potest insuper Emphyteuta sine consensu Domini rem Emphyteuticam cum alio permutare. — 23. Tenetur tamen Emphyteuta ante talem permutationem prius admonere Dominum directum utrum ipse permutare velit cum æquali emolumento, quod ipsi offertur ab aliis. — 24. Emphyteuta tenetur servare pacta conventa in contractu Emphyteutico. — 25. Unde tenetur rem Emphyteuticam meliorem reddere, si sub hac conditione et pacto eam accepit. — 26. Si vero sine tali pacto meliorandi rem Emphyteuticam accepit, tunc tenetur solum conservare eam in illa bonitate, in qua accepit, et si usu quotidiano, vel sua, vel suorum culpa evadat deterior, tenetur propriis expensis restaurare, et ad pristinam bonitatem reducere. — 27. Si nullo præcedente pacto de periculo res Emphyteutica absque culpa Emphyteutæ pereat, tota Domino perit, et ad nihil tenetur Emphyteuta, si vero pereat solum quoad aliquam parvam partem, tunc perit Emphyteuta. — 28. Si res Emphyteutica culpa Emphyteutæ pereat, tunc ipsi perit, et de toto damno tenetur. — 29. Emphyteuta si pensionem comparatione fructuum valde modicam solvat et solum in recognitionem Domini, tenetur ipsam modicam pensionem solvere, licet ob sterilitatem, vel hostium incursionem, aut alium casum fortuitum

paucos, aut etiam nullos colligat fructus. — 30. Si autem Emphyteuta solvat pensionem magnam non solum in recognitionem domini, sed etiam in compensationem, et juxta proportionem fructuum quos capit, vel capere potest, tunc si propter aliquam ex dictis causis nullos aut paucos fructus colligat, æquitas postulat ut fiat ei aliqua proportionaliter remissio. — 31. Emphyteutæ bonorum Ecclesiasticorum gaudent exemptione ab oneribus communicativis. — 32. Meri Laici possunt conveniri in foro Ecclesiastico pro bonis Emphyteuticis, et redditibus Ecclesiæ pro eo quod pertinet ad directum dominium. — 33. Causa assertæ servitutis contra Emphyteutam mensæ Episcopalis spectat ad Curiam Ecclesiasticam. — 34. Non gaudent Emphyteutæ bonorum Ecclesiasticorum immunitate ab onere personali unius corbæ frumentii. — 35. Emphyteuta Ecclesiæ non potest declinare forum Ecclesiasticum respectu solutionis Canonis, vel quando agitur de Dominio Ecclesiæ. — 36. Bona Ecclesiarum, et locorum piorum in Emphyteusim laicis concessa, sive Canones, qui pro dictis bonis solvuntur, sint tenues, sive correspondentes fructibus, sunt exempta ab omnibus oneribus, et impositionibus laicalibus. — 37. Vineæ, et Terræ Emphyteuticæ Ecclesiæ non comprehenduntur sub edictis et aliis similibus publicatis laicis, sed sunt prorsus exemptæ. — 38. Bona Emphyteutica Ecclesiarum et Ecclesiasticorum non possunt a Laicis collectari. — 39. 40. Quando Emphyteuta possit repetere melioramenta. — 41. ad 44. Quando locum sit diminutioni annui Canonis ex damno in substantia rei.

ARTICULUS III. — *Emphyteusis quoad ea quæ concernunt Dominum directum, seu proprietarium.*

1. Dominus directus esse, seu in Emphyteusim dare potest omnis ille, cui præter Dominium competit libera rerum suarum administratio. — 2. Sive sit persona privata. — 3. Sive sit integra Civitas, aut alia Communitas Dominium in communi habens. — 4. Sive sit Prælati, aut Communitas Ecclesiastica, dummodo requisitæ a Jure adhibeantur solemnitates. — 5. Hinc defectu liberæ administrationis nequeunt in Emphyteusim concedere Pupilli, et Minores sub Tutoribus, et Curatoribus constituti. — 6. Neque ipsi Tutores, et Curatores sine Decreto, et auctoritate Judicis. — 7. Dominus directus potest omnia sibi bene visa facere in re Emphyteutica, dummodo non impediatur dominium utile. — 8. Dominus directus potest privare Emphyteutam re Emphyteutica, si per integrum triennium de Emphyteusi laicali, vel per biennium de Emphyteusi Ecclesiastica non solvit debitam pensionem. — 9. Et hoc procedit etiamsi Emphyteuta pro solutione pensionis, seu Canonis non fuerit interpellatus. — 10. Excipiuntur tamen aliqui casus, in quibus ob non solum Canonem Emphyteuta non cadit in commissum, et privari non potest a Domino directo, et enumerantur. — 11. In Emphyteusi Laicali quamvis de rigore Juris nulla Emphyteuta competat facultas purgandi moram, nihilominus ex æquitate etiam in ista purgatio moræ admittenda videtur. — 12. Quantum tempus ad purgandam moram concedatur. — 13. Dominus directus potest privare Emphyteutam re Emphyteutica, si absque suo consensu, et absque debitis Juris conditionibus vendat Emphyteusim: et tota, si totam vendat, et parte sola, si solam partem. — 14. Item potest Dominus directus privare Emphyteutam, si sua culpa lata, vel levi re Emphyteutica fuit notabiliter deteriorata; immo potest eum cogere, ut in quo rem læsit, resarciat. — 15. Quoties Emphyteuta expellendus est ab Emphyteusi, non debet a possessione repelli, nisi intervenit et auctoritate Judicis. — 16. Dominus directus quoties Emphyteusis transit de uno ad alium, potest a novo Emphyteuta propter investituram, quam ei impertitur, Laudemium, seu Honorarium exigere. — 17. Laudemium sic dictum,

ex quo Dominus directus suo consensu veluti laudem talem translationem factam, de Jure communi est quinquagesima pars pretii, quo bonum Emphyteuticum æstimatur. — 18. De consuetudine tamen alicubi trigesima, alicubi vigesima, et alicubi etiam decima pars pro Laudemio dari solet: unde servanda et in hoc loci consuetudo. — 19. Tale Laudemium non est mensurandum secundum valorem, quem res habebat, quando primo tradita est in Emphyteusim, sed secundum eum, quem res habet pro illo tempore quo in alium transfertur. — 20. Laudemium non est solvendum, quando defuncto Emphyteuta, Emphyteusis transit ad hæredem necessarium, veluti de Patre in Filium. — 21. Neque

ARTICULUS I.

Emphyteusis quoad ejus naturam, divisionem et successionem in ipsam.

(1. Emphyteusis provenit a verbo Græco *Emponema*, quod latine idem significat ac *Melioratio*, juxta Speculatorem et Accursium, § *Adeo*, verb. *Emphyteusis*, instit. de locatione, Sylvestrum, verb. *Emphyteusis*, et alios, vel juxta Molinam tract. 2. de justitia d'sp. 444. Pirhing lib. 3. decret. tit. 18. n. 31. Alciatum, et alios, idem significat ac *Implantatio* seu *insitio*, eo quod ab initio non nisi sterilia, seu inculta bona in Emphyteusim concedebantur ad hunc finem, ut Emphyteutarum diligentia, et labore per implantationem, insitionem, et culturam de infructiferis fructifera redderentur, et undequaque meliorarentur, arg. lib. 2. et 3. C. de jure Emphyteutico. (2. Nunc autem etiam bona fertilia, et quæ non indigent melioratione nemine reluctantante in Emphyteusim traduntur, ut docet quotidiana praxis, et experientia (1). Qui rem in Emphyteusim concedit vocatur *Dominus Directus*, seu *Proprietarius*, et qui rem in Emphyteusim accipit, vocatur *Emphyteuta*, seu *Emphyteutarius*, leg. 1. et 3. Cod. de jur. Emphyteutico.

(3. Emphyteusis est contractus nominatus, quo res immobilis cum translatione Domini utilis, retento directo, seu proprietate sub onere certæ annuæ pensionis Proprietario solvendæ, alteri fruenda, et colenda conceditur, vel in perpetuum, vel ad determinatum tempus, non minus decennio, v. g. ad vitam ejus, cui conceditur, vel ad unam, vel plures generationes. Est in re communis. Emphyteusis differt a contractu locationis primo, quia per Emphyteusim transfertur in Emphyteutam utile Dominium rei, Leg. 1. et 2. ff. si ager vectigalis, vel emphyteuticus; per locationem vero non transfertur in conductorem nequidem utile dominium rei, sed usus tantum, seu commoditas fructuum: *L. non solet* 39. ff. locati, et 1. *Qui rem*, Cod. eodem tit. (4. Secundo, quia Emphyteusis solum in rebus immobilibus, (5. quæ cultura meliores effici possint, constitui potest; locatio autem etiam in rebus mobilibus, ut de se patet, et quia locatio conceditur infra decennium, non sic Emphyteusis, et quia in locatione exigitur major pensio,

(1) Emphyteusis provenit a verbo græco *Emphyteuo*, id est *implanto*, *insero*, et bene se habet, quod ex *Alvato*, aliisque auctor. *Emponema* vero idem est ac *fatigatio*,

quando plures habentes rem Emphyteuticam in communi, eam inter se dividunt proportionaliter in singulis. — 22. Neque quando ante traditionem, venditio Emphyteusis iterum rescinditur. — 23. Neque quando res Emphyteutica transfertur ex necessitate — 24. ad 26. An assumpta ab Emphyteuta obligatione aliquid in re Emphyteutica faciendi intra præfinitum tempus sub poena devolutionis, eoque non facto, locum sibi vindicet devolutio, Emphyteuta non interpellato. — 27. ad 30. Quas patitur exceptiones Regula, quod Dominus directus in venditione rei Emphyteuticæ valeat vel soluto prætio habere prælationem et petere Laudemium.

quam in emphyteusi. (6. Item Emphyteusis differt etiam a venditione, quia per venditionem transfertur in emptorem nedum dominium utile, sed etiam dominium directum, seu proprietatem rei venditæ; et non tantum immobilis, sed mobilis res vendi potest; i. Si emptione 24. § 1. ff. de contract. empti, (7. et per Emphyteusim transfertur solum dominium utile et non directum, et solum res immobilis, non autem mobilis in ipsam concedi potest. l. 1. et 2. ff. Si ager vectigalis, vel Emphyteuticus. (8. Item differt Emphyteusis a mutuo, donatione aliisque contractibus, per quos non solum usus, sed etiam proprietatem transfertur, nullumque jus in re tradita remanet penes tradentem. Item differt Emphyteusis a Feudo quia in emphyteusi annua realis pensio solvitur; in Feudo autem personale tantum servitium, ac fidelitas exhibetur, et præstatur Domino a Vassallo, si Feudum sit verum nihil habens de Emphyteusi permixtum.

(9. Emphyteusis primo dividitur in Ecclesiasticam, et Laicalem. Emphyteusis Ecclesiastica est illa per quam bona, quorum proprietatem ad Ecclesiam, Monasterium, aliumque pium locum pertinet, fruenda, et colenda conceduntur; l. Joan. 14. C. de SS. Ecclesiis, et cap. *Potuit* 4. de locato, et conducto. Emphyteusis laicalis est illa per quam bona, quorum proprietatem ad Laicum, vel Laicalem potestatem pertinet, fruenda, et colenda traduntur; l. 1. C. de jure Emphyteutico, et Authent. *Perpetua*, C. de SS. Ecclesiis. Emphyteusis Ecclesiastica potissimum differt a Laicali, quia in Emphyteusi Ecclesiastica requiruntur certæ Juris solemnitates, scilicet assensus Pontificius, et necessitas, seu evidens Ecclesiæ utilitas juxta dispositionem Extravagantis *Ambrosiæ* Pauli II, et juxta dicta verb. *Alienatio*. Quæ tamen Juris solemnitates non requiruntur in Emphyteusi Laicali; et licet in rebus solitis Emphyteuticari non sit necessarius assensus Pontificius, est tamen necessaria evidens Ecclesiæ necessitas seu utilitas; et etiam differt Emphyteusis Ecclesiastica a laicali, quia in Ecclesiastica inciditur in pœnam, commissi si duobus continuis annis pensio non solvatur; (10. cap. *Potuit* 4. de locato et conducto, Authent. de non alienand. § *Scire*, et Authent. de alien. et Emphit. § *Si vero quis aut locator*. (11. In Emphyteusi

labor, et metaphorice *melioramentum*, quia steriles terræ emphyteusi, id est, cura, labore, sudoribus fructuarie, melioresque reddebantur. (Edit. Barbiell.)

vero Laicali, Emphyteuta non incidit in commissum, nisi desinat tribus sequentibus annis pensionem solvere; l. 2. Cod. de jure Emphyteutico. Incidere autem in commissum nihil aliud est, quam Emphyteutam amittere jus Emphyteuticum, et melioramenta in re Emphyteutica facta.

Secundo, Emphyteusis dividitur in perpetuam et temporalem. Emphyteusis perpetua est illa, per quam res fruenda, vel colenda non ad certum tantummodo tempus, nec pro certis dumtaxat personis, sed in perpetuum ita conceditur, ut jus Emphyteuticum sic concessum perpetuo transeat ad hæredes; Emphyteusis temporalis est illa per quam res fruenda, et colenda ad certum solummodo tempus, vel ad unius, alteriusve vitam, aut etiam ad certam generationem, vel familiam conceditur. (12. Tertio Emphyteusis dividitur in hæreditariam simpliciter, in hæreditariam mixte, seu qualificate, et in non hæreditariam, seu ex pacto et providentia. Emphyteusis hæreditaria simpliciter est illa, quæ est concessa alicui cum facultate transferendi ad quoscumque hæredes etiam extraneos, et ad hanc succedere possunt omnes hæredes sive viri, sive feminae in perpetuum. Rota p. 3. dec. 286. num. 2. part. 6. dec. 211. n. 1. p. 11, dec. 361. num. 1. et sæpe alibi. Emphyteusis hæreditaria mixte, seu qualificate, est illa, concessa alicui pro se, et suis hæredibus non quibuscumque, et quomodocumque, sed solum qualificate hæredibus, in quo casu ad succedendum requiritur utraque qualitas, et quod sit descendens et hæres, adeo ut non possit succedere descendens nisi sit hæres; nec hæres nisi sit descendens. Rot. part. 4. tom. 2. dec. 483. n. 20. et dec. 504. num. 1. et sæpe alibi. Emphyteusis non hæreditaria, seu ex pacto et providentia est illa, quæ est concessa alicui pro suis filiis, descendentibus, nulla facta mentione de hæredibus; et pro succedendo ad hanc Emphyteusim non requiritur quod filius, vel descendens sit hæres, cum possit etiam, repudiata hæreditate paterna, succedere in tali Emphyteusi, quippe quam non jure hæreditatis, sed ex pacto, et providentia, seu prima ejus institutione accipiat. Rota part. 11. dec. 230. n. 4 et 5. part. 12. dec. 40. n. 27. et dec. 135. n. 4. 5. et sæpe alibi.

(1) Cum Emphyteusis sit contractus consensualis, magis eorum arridet opinio, qui tenent non ad substantiam illius, sed ad ipsius tantum probationem requiri scripturam. Zoes. in Pandect. lib. 19. tit. 2. num. 55. Corvin. in Cod. lib. 4. tit. 66. pag. 265, § ad constitutionem. Bruneman ibid. comment. ad l. 1. num. 5 et 4. Verba siquidem l. 1. Cod. de jure Emphyteutico, ab auctore relata, et verba leg. seq. in princip. « si quidem aliquæ pactiones in Emphyteuticis Instrumentis fuerint conscriptæ, » intelligenda potius videntur de pactis contractui adjectis, quam de ejusdem substantia. Quapropter cum scripturam requirat tantum Zeno ubi pacta memorat, et pacta non sint de essentia Emphyteusis, sequitur quod nullis interventis pactis nulla requiratur scriptura, et ita etiam sentire videtur Vin. partit. jur. lib. 1. cap. 71. § Emphyteusis circa fin. et ad § 3. instit. de locat. n. 8. doctissime Voet in Pandect.

(13. Scriptura seu instrumentum scriptum est de substantia contractus Emphyteutici, ut colligitur ex l. 1. C. de jure Emphyteutico; ibi: « Pactionibus scriptura interveniente habitis, » et tenet expresse Glossa ibidem verb. Alienationis. Rota part. 1. recent. dec. 400. num. 10. Julius Clarus § Emphyteusis, qu. 4. Molin. disput. 447. num. 4. Mascard. conclus. 602. num. 2. Fachin, cap. 84. Gomez. c. 3. num. 6. Azorius part. 3. lib. 10. c. 5. part. 3. Laiman. lib. 3. tract. 4. c. 23. n. 6. Card. et Luca disc. 37. de Emphyt. sub. n. 4. Pirhing. lib. 3. Decretal. tit. 18. n. 33. Reiffenstuel. ibid. n. 133. et alii passim. Et quod ad Emphyteusim Ecclesiasticam requiratur scriptura, expresse statutum est in Novella 7. in fine præfationis, et Novella 20. cap. 5. et cap. 6. § 2. (14. Emphyteusis dicitur Ecclesiastica, vel Laicalis in ordine ad res quæ conceduntur, non autem in ordine ad personas quibus conceduntur; communis ac certa. Emphyteusis vel debet esse perpetua, vel saltem ad decennium: est communis.

(15. Emphyteusis Laicalis quando est concessa sine ulla expressione temporis et personarum præsumitur perpetua, et transit ad omnes hæredes, etiam extraneos; est communis, teste Julio Claro § Emphyteusis qu. 28. num. 1. et ratio est, quia cum ex primæva Emphyteusis institutione dari in perpetuum consueverit, § Adeo, Institut. de location. lib. 1. ff. Si ager vectigalis, vel Emphyteuticus, et alibi; eidem institutioni conformari debet Emphyteusis præsumptione Juris, quando in ipsius contractu nihil aliud fuit expressum, adeoque censi debet perpetua; L. ult. C. de legatis. (16. Sic etiam præsumitur, et transit ad omnes hæredes etiam extraneos Emphyteusis laicalis, quando est concessa cum clausula Pro te, et hæredibus tuis. Est etiam communis, teste ipso Julio Claro loc. cit. n. 6. et Molina disp. 496. n. 3. Et ratio est, quia nomen hæredis simpliciter prolatum est generale comprehendens non tantum necessarios, sed etiam extraneos hæredes, in princip. Instit. hæredit. qualit. et different. (17. Emphyteusis Ecclesiastica, quando est concessa absque expressione temporis et personarum, non censetur perpetua; nec transit sicut laicalis ad omnes hæredes etiam extraneos, sed ad solos descendentes

lib. 6. tit. 5. n. 5. in fin. Harprecht commentar. ad instit. lib. 3. tit. 25. Allegationes ab Auctore allatæ, vel de Emphyteusi Ecclesiastica loquuntur, vel propositionem absolute non firmant, vel contrarium omnino tradunt, ut Card. de Luc. loc. cit. quibus addendus est omni juris prudentia excultus Ger. Noodt ad Pandect. lib. 19. tit. 2. pag. 430. Coll. 1. « Magis tamen puto ea verba non obstat quominus Emphyteusis etiam sine scriptura contrahatur; primo quia procul dubio est contractus bonæ fidei, in quo scripturæ solemnitas nusquam est recepta. Accedit quod nihil nocet amissio instrumenti Emphyteutici: igitur nec nocebit ejus omissio, eo minus quia si ibi amissum dicatur, non opus est amissionem probari, sed sufficit probari consensum de contracta Emphyteusi, » aliaque plura addit ib. viden. (Edit. Barbiell.)

usque ad tertiam generationem. Covarruv. variar. resolut. lib. 2. cap. 17. num. 6. et cap. 18. num. 1. Jason. in l. 2. Cod. de Jure Emphyteutic. num. 160. Jul. Clarus § Emphyteusis quæst. 28. num. 1. arg. Novell. 7. cap. 3. ubi limitatio aperte habetur. Et ratio est, quia in dubio præsumptio stat pro conformitate Juris communis; § Emphyteusis, authent. de non alienand. ut notat Rota part. 17. recent. dec. 225. n. 29. et quod Ecclesia concedens Emphyteusim voluerit servare consuetudinem solitam practicari in similibus Ecclesiasticis Emphyteuticis concessionibus. Consuetudo autem est, quod regulariter Emphyteusis ecclesiastica concedatur solummodo usque ad tertiam generationem. Rota part. 4. t. 1. dec. 94. n. 7. part. 5. tom. 1. dec. 314. n. 9. et seq. part. 11. dec. 335. n. 8. part. 14. dec. 195. n. 2. et dec. 463. num. 4. et part. 16. dec. 218. n. 1. et sæpe alibi. (18. Emphyteusis Ecclesiastica quando est concessa cum clausula Pro te, et tuis hæredibus, transit ad solos hæredes descendentes, non vero ad extraneos. Sic Imola in leg. Ex facta num. 14. ff. de hæredis Instit. Alexander consil. 23. num. 4. l. 1. Alvar. Valasc. de jur. Emphyteutic. quæst. 39. num. 9. et plurimi a Julio Claro copiose relati cit. quæst. 24. num. 6. cum communiori aliorum; et ratio est, quia regulariter loquendo nomine hæredis non venit extraneus in materia, quæ de sui natura non est transitoria ad extraneos, qualis est Emphyteusis Ecclesiastica, ex l. Etiam in princip. ff. soluto Matrimonio, ubi dicitur quod Emphyteusis Ecclesiæ non transit nisi ad filios, et nepotes, unde jure merito habetur, quod Ecclesia proprietaria possit ipsam revocare, si transeat ad alios, quam ad ipsos. Authent. de alien. et Emphyt. § 1. coll. 9. Et hoc rationabili fundamento, quia Ecclesiæ bona, quantum fieri potest, debent esse a quocumque onere, et servitute immunia, ut facilius consolidari possit dominium utile cum directo, et ipsa Ecclesia possit consequi beneficium frequentioris Laudemii. (19. Plurimi tamen magnæ notæ Doctores contrarium sentiunt volentes, quod Emphyteusis Ecclesiastica concessa cum dicta clausula Pro te, et tuis hæredibus transeat, sicut Laicalis etiam ad hæredes extraneos, et sit proprie dicta Emphyteusis perpetua; sic pluribus citatis et variis fundamentis adductis Reiffenstuel lib. 3. Decretal. tit. 18. n. 238.

(20. Certum est autem apud omnes, quod Emphyteusis Ecclesiastica debitis Juris solemnitatibus concessa, æque ac Laicalis transeat ad omnes hæredes etiam extraneos, si sit expressa aliqua ex sequentibus, vel similibus clausulis, v. g. Pro te, et tuis hæredibus etiam extraneis; vel Pro te, et tuis hæredibus omnibus; vel quibuscumque, vel quibus dederis, et hujusmodi, quia ut communiter notant Doctores cum Julio Claro loc. cit. n. 5, et Covarruv. loc. cit. c. 17. n. 5, similes clausulæ ex proprietate verborum comprehendunt omnes hæredes, nullo excepto. (21. Et hoc etiam in perpetuum, quia Emphyteusis Ecclesiastica potest etiam con-

cedi in perpetuum, si adsit legitima causa, et adhibeantur debite Juris solemnitates, præsertim Beneplacitum Apostolicum; Julius Clarus, § Emphyteusis quæst. 6. num. 4. Abbas in cap. In presentia, de probation. num. 29. Covarruv. lib. 2. variar. resolut. cap. 17. num. 5, et alii passim, et Rota part. 5. tom. 1. dec. 314. num. 11 et 12, part. 17. dec. 46. n. 1, et sæpe alibi; argum. cap. Sine exceptione 52. caus. 12. quæst. 2, cap. Dudum 1, de rebus Eccles. non alienand. in 6. Clement. 1, de rebus Eccles. non alienand. et Extravagant. Ambitosæ eod. tit. Ubi quævis alienatio, etiam perfecta venditio, qua Dominium utile, ac directum simul alienatur, nedum Emphyteusis perpetua facta ex legitima causa, ac cum debitis Juris solemnitatibus tanquam valida, et licita approbatur.

(22. Bona Ecclesiastica in Emphyteusim dari solita, si iterum redeant ad Ecclesiam, v. g. quia tempus est elapsum vel quia deficient successores legitimi, potest Prælati Ecclesiæ ea de novo concedere in Emphyteusim absque Juris solemnitatibus, dummodo eadem, vel similis utilitatis causa adhuc existat, textu expresso in Extravagant. Ambitosæ, de rebus Eccles. non alienand. in qua a generali prohibitione alienandi res Ecclesiasticas, expresse excipiuntur bona ab antiquo concedi solita in Emphyteusim præcisus his verbis: « Præterquam de rebus, et bonis in Emphyteusim ab antiquo concedi solitis. » Et sic communis Doctorum cum Rota recent. part. 7. dec. 39. num. 6 et 7, part. 13. dec. 367. num. 17, part. 19. tom. 2. dec. 590. num. 7 et 9, et sæpe alibi. (23. Dummodo tamen solitum non alteretur; Rota part. 5. tom. 1. dec. 367. num. 22, part. 8. dec. 39. num. 49, part. 10. dec. 165. n. 11, et sæpe alibi. (24. Dicitur autem solitum alterari, quando Emphyteusis temporanea efficitur perpetua; Rota part. 19. tom. 2. dec. 675. n. 3, vel quando superadduntur diversæ personæ, et generationes in prioribus concessionibus non vocatæ: Rota part. 8. dec. 39. n. 54, part. 10. dec. 165. num. 13, part. 13. dec. 119. num. 4. Etiam si addita fuerit unica tantum persona; Rota part. 12. dec. 36. num. 36, et a fortiori si superaddantur feminae, earumque descendentes; Rota part. 19. tom. 1. dec. 89. n. 8 et 9. Vel quando fit notabilis diminutio Canonis; Rota part. 13. dec. 191. num. 5. Unde ad hoc ut non dicatur alterari solitum, debet Emphyteusis concedi cum iisdem pactis positus in antiqua investitura. Rota part. 7. dec. 201. num. 18. Non dicitur tamen alterari solitum per additionem novi pacti Ecclesiæ concedenti utilis, Rota part. 11. dec. 277. n. 12, dummodo substantiam contractus non tangat; Rota ibid. n. 12.

(25. Ad hoc autem ut bona Ecclesiæ dicantur solita in Emphyteusim concedi, vel requiratur unica concessio expressa solemnitas, et a principio valida, Rota part. 5. tom. 1. dec. 176. num. 42, et dec. 367. num. 18, part. 7. dec. 36. num. 6, et part. 9. dec. 114. num. 14 et 15, ita ut ulterius non requi-