

ratur cursus temporis; Rota part. 5, decis. 367, n. 18. Vel requiruntur duæ concessiones, seu investituræ sine solemnitatibus, sed effectum sortitæ per spatium 40 annorum; Rota part. 5, tom. 1, decis. 367, num. 19, part. 7, decis. 36, n. 7, part. 9, tom. 1, decis. 114, n. 13, part. 19, tom. 2, decis. 590, num. 8. Ex lapsu enim tanti temporis solemnitas præsumitur; Rota part. 5, tom. 1, decis. 367, num. 19, et part. 19, tom. 2, decis. 590, num. 12. Et bona semel facta alienabilia, remanent perpetuo alienabilia; Rota part. 16, decis. 153, n. 17, ideoque possunt iterum in Emphyteusim concedi sine solemnitatibus; Rota part. 5, tom. 1, decis. 367, num. 22. Non requiritur tamen, quod illæ duæ concessiones sint uniformes; Rota in Pisana bonorum 20 Februar. 1584, coram Cantuccio sufficit quod una sit valida. (26. Si tamen bona Ecclesiæ solita dari in Emphyteusim, sint denuo incorporata Ecclesiæ, non possunt dari in Emphyteusim sine solemnitatibus; Rota in Mediolanensi bonorum 25 Januarii coram Orano 1593, et communis Doctorum.

(27. In Emphyteusi Ecclesiastica non succedunt filii naturales, seu illegitimi; Rota part. 1, decis. 433, num. 10, part. 9, tom. 1, decis. 317, num. 13, et sic statuit S. Pius V. Constitution. 117. (28. Etiam si fuerint legitimi ex rescripto Principis sæcularis, ut statuit S. Pius V, in dict. Constitut. 117, et commun. tenuit Rota part. 5, tom. 1, decis. 100, num. 1, decis. 357, num. 23, et dec. 359, num. 22. (29. Succedunt tamen legitimi per subsequens Matrimonium, quia ab istis ob favorem Matrimonii utroque Jure tam Canonico quam Civili, omnis tollitur inhabilitas et Pœna, ita ut per omnia legitime natis æquiparentur, adeoque etiam in Emphyteusi Ecclesiastica, et sæculari succedunt; argum. Authent. *Quibus modis natur. eff. sui*, § *Si quis igitur*, et cap. *Tanta* 6. *Qui filii sunt legitimi*, ibi: «Tanta est vis Matrimonii, ut qui antea sunt geniti post contractum Matrimonium legitimi habeantur.» Et sic communis Doctorum. (30. In Emphyteusi autem sæculari filii naturales, et illegitimi succedunt eo modo, quo succedunt in aliis bonis defuncti. Nulla enim in Jure reperitur prohibitio, quæ magis arceat illegitimos a successione in Emphyteusi, quam in aliis bonis; Molina loc. cit. disput. 473. Julius Clarus l. c. quæst. 40, num. 1, et communis aliorum.

(31. Si hæres Monasterium ingrediatur, in Emphyteusi hæreditaria succedit Monasterium, dummodo tamen ut saltem post mortem Professi intra annum teneatur vendere, vel alio modo alienare talem Emphyteusim, quia Ecclesia non potest invito domino retinere Emphyteusim; Rota part. 9, tom. 2, decis. 474, num. 15, ne dominus directus privetur perpetuo spe consolidationis, ex quo Ecclesia sit immortalis; cap. *Si gratiose* 5, de rescriptis in 6, ut recte observat Fagnanus lib. 3, decretal. in cap. *Potuit Emphyteuta* 4, de locato et conducto num. 30, sequent. ubi dicit posse fieri pactum, et iu-

hibitionem, ne bona Emphyteutica alienentur in Ecclesiam, et tale pactum non esse contra immunitatem Ecclesiasticam, ut fuit resolutum in Congregatione particulari de mandato Sanctissimi habita die 26 Maii 1630. Imo dicit ipse sub num. 31, hæc prohibitio est ex natura contractus Emphyteutici, qui etiam in casibus, in quibus licita est alienatio irrequisito domino, ut in donatione, non permittit illam fieri in personam potentiorum; Bald. in Authent. *Quas actiones* n. 13, vers. *Primo modo* Cod. de SS. Eccles. Gregor. XV, post alios decis. 519, num. 5. Et persona potentior, seu privilegiata dicitur Ecclesia, ut cum Glossa, et aliis concludit Fagnanus ibid. sub num. 32 et 33. Quod autem Monasterium succedat in tali Emphyteusi hæreditaria, nullum est dubium, quia cum Monasterium bonorum capax succedat in aliis bonis sui Religiosi, non est ratio cur non succedat in Emphyteusi hæreditaria. (32. Imo Monasterium succedit etiam in Emphyteusi ex pacto, et providentia competente suo Religioso Professo, ita ut quandiu Religiosus vivit, possit libere uti, et frui fructibus, et commoditate talis Emphyteusis, quamvis eam alienare non possit, sicuti hæreditariam; ex quo mortuo Religioso, talis Emphyteusis ex pacto et providentia cedere debeat secundum ordinem illis, qui investitura sunt vocati; Layman lib. 3, tract. 4, cap. 23, num. 15. Molina tom. 2, disput. 482. Sanchez lib. 7, moral. cap. 13, num. 59. Pirhing lib. 8 decretal. tit. 18, num. 53. Reiffenstuel ibid. num. 251 et 259, et communis aliorum.

(33. Emphyteusis cum specialibus clausulis concessa transit ad solos vocatos per tales clausulas; *Communis ac certa arg.* Regul. 81. Juris in 6, quia contractus ex conventionem legem accipiunt. (34. Hinc in Emphyteusi concessa ad tertiam generationem masculinam excluduntur omnes femine descendentes ex masculo, et omnes descendentes masculi ex femina; Rota part. 12, decis. 34, num. 6. Tunc enim requiritur duplex qualitas, nempe quod sit masculus, et proveniat ex linea masculina primi instituti; Rota ibid. num. 5. (35. Sic Emphyteusis concessa pro masculis tantum excludit feminas, ita ut deficientibus masculis, censeatur Emphyteusis devoluta ad dominum directum ob lineam finitam; Rota part. 4, tom. 3, decis. 737, num. 4 et 15. Imo non solum excluditur omnis femina a masculo, sed etiam masculus a femina descendens; Rota part. 12, decis. 34, num. 6. (36. Item Emphyteusis concessa pro se, filiis et nepotibus, non comprehendit feminas; Rota part. 4, tom. 3, decis. 737, num. 3, part. 5, tom. 1, decis. 176, num. 4, et part. 13, decis. 381, num. 1. Et hæc est communis sententia Rotæ, quæ ab Emphyteusi Ecclesiastica ut supra concepta excludit feminas; Rota part. 14, decis. 476, n. 1. (37. Item Emphyteusis concessa pro te, et filiis non comprehendit feminas; Annotat. ad decis. 262, num. 137, part. 8, recentior. et est communior, et verior, opinio. Annotat. ad decis.

199, a num. 74, usque ad num. 101, part. 8, recentior. ubi pluribus adductis, et solide probata hæc nostra assertione confutatur opinio contraria defensa a pluribus cum Saliceto in leg. 3, num. 29, quæst. 17, prope fin. Cod. de Jure Emphyteuticæ: quem, ut ibi sub. num. 96, dicitur, multi Doctores more caprarum sequuntur; et signanter excluduntur femine, ubi agitur de Emphyteusi Ecclesiastica; Rota part. 5, tom. 2, dec. 501, n. 11.

(38. Revera tamen non caret sua probabilitate contraria sententia volens, quod Emphyteusis tam Ecclesiastica, quam laicalis transeat etiam ad feminas filias, quando est concessa cum dicta Clausula, *Pro te, et filiis tuis*, quia pronuntiatio sermonis in sensu masculino ad utrumque sexum plerumque porrigitur; leg. *Pronunciatio* 193, in princip. ff. de verbor. significat. et in specie nomine filii veniunt etiam filie leg. *Si quis ita* 16, in princip. ff. de testament. tutel. ubi pro generali doctrina dicitur *Filiorum appellatione et Filie continentur*, et sic tenent Covarruv. var. resolut. lib. 2, cap. 18, num. 1. Alvar. Valasc. de Jure Emphit. quæst. 41, num. 3. Alciat. in leg. 1, ff. de verbor. significat. Jul. Clarus § *Emphyteusis* quæst. 32, num. 2. Molina disp. 574, num. 10. Barbosa de appellat. appell. 99, num. 56, et sequent. Reiffenstuel lib. 3, decret. tit. 81, num. 245. Salicet. in leg. 3. Cod. de Jure Emphyteuticæ. quem sequuntur Bald. et alii, quos refert Tiraquell. de retract. lignag. § 1, gloss. 9, num. 208, in fin. Rota part. 4, tom. 2, recent. decis. 737, num. 4 et 5, et part. 17, decis. 221, num. 6.

(39. Certum vero est, quod quando Emphyteusis fuit concessa a femina, vel ab ea stipulata tunc nomine filiorum, et nepotum, filie et neptes comprehenduntur, quia existimandum non est, quod femina (quæ non minus diligit feminam, quam masculum, imo plus filias feminas, quam filios masculos, diligere censetur propter sexus similitudinem) sexum proprium, id est femininum odio habuerit; et ideo verba sunt intelligenda secundum qualitatem contrahentium; leg. *Plenum § equitis* ff. de usu, et habitat. ac eorumdem conditionem; c. *Si de Benefic.* de præbent. in 6. Abbas in cap. *Pastoralis* in fin. post Innocent. ibi de donat.: qualitas quippe contrahentium multum conducit ad assequendam eorum voluntatem, sicque satis verisimiliter credendum erit, quod femina suum proprium sexum ita dilexerit sicut masculinum, et sic in terminis tenent Regulus leg. *Gal. § nunc de lege*, et ibi Soccin. num. 7, ff. de lib. et posthum. Jason. in leg. *Si quis id quod* col. 4, vers. tertio decimo ff. de Jurisdic. omn. Judic. Tiraquell. ad leg. connubial. 1, gloss. 1, part. 5, sub num. 26, vers. *Hoc tamen fallit, si concessio feret a femina*, Rolland. a Valle consil. 76, num. 6, vers. *quando Emphyteusis est concessa feminis* et c. lib. 3, ubi affirmat id esse indubitissimi juris, Menoch. in consil. 111, n. 51, vers. *Emphyteusis, et femina accepta pro se, et filiis transit etiam ad feminas* etc. lib. 1.

Sic etiam sensit Senatus Mantuanus affirmante Surdo decis. 9, num. 12, vers. «Hinc videmus, quod etiam ad feminas transit Emphyteusis, quæ a femina originem habuit.» Et hanc opinionem explosa Contraria firmavit Rota Bononiensis apud Bertrand. decis. 12, sub num. 1, vers. «Contrarium tamen fuit conclusum, quod quando femina conducit Emphyteusim pro se, et filiis, comprehenduntur femine.» (40. Sic etiam si Emphyteusis stipulata sit per masculum et feminam pro se, et filiis, tunc veniunt filii, et filie. Berol. in consil. 120, num. 12 et 49, vol. 2, et alii, quia tunc uterque stipulans censetur dilexisse suum sexum per adducta num. antecedenti.

(41. In concessione Emphyteusis facta pro se, et hæredibus, comprehenduntur etiam femine; Rota part. 4, tom. 2, dec. 309, n. 1. (42. Item comprehenduntur in concessione facta pro hæredibus, et successoribus; Rota par. 13, dec. 363, num. 8. (43. Et a fortiori comprehenduntur in concessione facta pro hæredibus quibuscumque; Rota par. 4, tom. 2, dec. 309, num. 4. (44. Item Emphyteusis Ecclesiastica concessa benemerito Ecclesiæ pro se, et omnibus filiis, comprehendit etiam omnes feminas; Rota par. 17, dec. 182, num. 3. (45. Sic pariter Emphyteusis concessa pro filiis natis, et nascituris, comprehendit etiam feminas; Rota part. 17, dec. 123, num. 24. (46. Clausula *quibuscumque* posita in Emphyteusi Ecclesiastica comprehendit omnes extraneos tam masculos, quam feminas; Rota par. 17, decis. 225, num. 12, et seq. (47. In concessione facta de illis qui sunt de generatione masculina, veniunt etiam femine, secus si sit facta usque ad tertiam generationem masculinam; Annot. ad decis. 199, num. 166 et 167, part. 8. (48. Ubi femine succedunt in Emphyteusim, admittuntur etiam nepotes ex eis, Rota par. 17, dec. 46, num. 3. Immo admittuntur etiam femine descendentes in Emphyteusi Ecclesiastica concessa femine pro se et filiis; Rota part. 4, tom. 3, dec. 737, num. 1, et 2. (49. Quia Emphyteusis de sui natura transitoria ad feminas, sicut transit in masculos, ita etiam transit ad descendentes feminas, et feminarum; Rota par. 17, dec. 46, num. 2. (50. Ita ut in Emphyteusi stipulata pro te, tuisque filiis, et descendentes legitimis, et naturalibus veniant etiam nepotes ex filia; Rota par. 5, tom. 1, dec. 371, n. 3. (51. Imo in concessione facta pro te, filiis, et descendentes per virilem sexum venit Neptis ex filio masculo; Annotat. ad dec. 199, num. 194, et sequent. p. 8. (52. Sic appellatione descendentes per virilem sexum veniunt femine, dummodo descendant a masculo Rota part. 4, tom. 2, dec. 420, num. 16. (53. Et appellatione filiorum continentur etiam femine in Emphyteusi utili Ecclesiæ; Rota part. 17, dec. 182, num. 2.

(34. In Emphyteusi concessa simpliciter ad tertiam generationem primus acquirens uti generatus ab aliquo numerandus est in prima generatione, ejus vero filius in secunda, nepos autem in tertia. Rota part. 11, decis.

355, numer. 3. (55. Unde talis Emphyteusis concessa simpliciter ad tertiam generationem incipit a primo acquirente, et terminatur in nepotibus; Rota part. 11, dec. 357, n. 47. (56. Præsertim si sit Emphyteusis Ecclesiastica; quæ conceditur solum pro tribus personis extensive ad solos nepotes, comprehensa prima persona receptoris; Rota part. 1, dec. 351, num. 1, par. 5, tom. 1, dec. 314, num. 10, par. 11, dec. 357, num. 40, par. 12, dec. 34, num. 12, part. 14, decis. 195, num. 19 et 20, part. 16, dec. 218, num. 1, et Annotat. ad dec. 199 a num. 103, usque ad num. 141, part. 8. (57. Quandoque tamen Emphyteusis etiam Ecclesiastica ad tertiam generationem concessa comprehendit Pronepotes, ut v. gr. quando fuit concessa ad tertiam ejus, seu ipsius generationem, quo casu generatio incipit in ejus filiis, et terminatur in pronepotibus; Rota part. 3, dec. 211, num. 1, part. 4, tom. 1, dec. 94, num. 1, dec. 281, num. 1, et dec. 407, num. 2, et part. 14, dec. 463, num. 5. (58. Vel quando in concessione adest pronomen *eorum*, quod tamquam discretivum operatur exclusionem personæ, cui adjicitur, et sic generatio incipit a filiis, et terminatur in pronepotibus; Rota part. 17, dec. 221, num. 1. (59. Vel quando est concessa pro filiis, et ad eorum tertiam generationem, tunc enim primi acquirentes censentur filii, et pater consideratur tamquam instrumentum, et minister filiorum, et dictio *eorum* est separativa primi acquirentis a tribus generationibus, pro quibus facta fuit stipulatio; Rota part. 12, dec. 34, num. 18, 19 et 20. (60. Vel quando concessa fuit ad tertiam generationem completam, vel finitam; Rota part. 1, dec. 305, num. 2, et part. 5, tom. 2, dec. 513, n. 1. nisi præcesserit expressa determinatio, seu designatio personarum; Rota par. 14, dec. 195, n. 9, 22 et seq. quia si præcesserit determinatio, seu designatio personarum, dicendo v. gr. pro ipso recipiente, filiis, et nepotibus ad tertiam generationem completam, vel finitam, tunc illa adjectio *completam* vel *finitam* deberet intelligi solum demonstrative, non autem argumentative; repeteret enim solum per compendium personas ante designatas, et determinatas; Rota par. 5, tom. 2, dec. 513, num. 18, 19 et 20. (61. In Emphyteusi Ecclesiastica dato casu, quod instrumentum diversimode cantaret, ac Beneplacitum Apostolicum, deberet potius attendi tenor Beneplaciti Apostolici, quam tenor instrumenti; Rota in Senensi Predii coram Seraphin. decis. 868, per tot. confirmata coram Gipsio 7. Maii 1590, et part. 12. recent. dec. 34, n. 48.

## ADDITIONES EX ALIENA MANU.

(62. Materia in Foro frequentissima est ea de qua agit, et quidem recte Auctor a num. 54. ad plur. sequent., nimirum quando persona primi Acquirentis enumeranda sit in Emphyteusi concessa ad tres generationes. (63. At nihilominus illustranda magis est materia hæc. Actum de ipsa ex professo fuit a Rota in Ferrariensi. seu Ravennaten. Emphyteusis 19. Junii 1750, et in confirmatoria

7. Decembris ejusdem anni 1750, cor. clar. mem. Caprar. Ex hisce *decisionibus* quæ veluti magistrales in subjecta materia sunt, sequentia excerptimus.

I. Si Emphyteusis concessa sit Titio usque ad tertiam generationem, numeratur Persona primi Acquirentis.

II. In Emphyteusi concessa Titio, et ejus descendentibus usque ad tertiam generationem, neququam numeratur Persona primi Acquirentis.

III. Concessa Emphyteusi Titio pro se, Filiis, et Nepotibus usque ad ejus tertiam generationem inclusive completam et finitam, Persona primi Acquirentis enumeratur.

(64. Ratio a Rota in dicta prima decisione § 7. hæc redditur, quod: « Specifica Personarum et Graduum enumeratio nempe primi Investiti Filiorum et Nepotum, dubio procul demonstrat quod Emphyteutica concessio egredi non debet Personas eorumdem Nepotum. Unde subsequentia verba, nimirum: usque ad tertiam ejus generationem inclusive completam et finitam, de diametro pugnant cum literalis pacto durationis concessionis adjecto, si acciperentur in sensu exclusivo primi Acquirentis, ut inde enumeratio graduum tendatur ad pronepotes; id quod esset absurdum, pro quo vitando ea sumenda est interpretatio per quam posteriora verba non repugnent, sed accessorie famulentur clarissimo pacto a Contrahentibus stipulato etc. Et jure meritoque. Nam semel ac Emphyteutica concessio principaliter facta dignoscitur Aliqui pro se Filiis, et Nepotibus sicuti certi sumus de expresso numero Personarum seu Graduum qui sub eadem concessione continentur; ita superius relata verba et clausulæ quæ sequuntur, sine ulla penitus repugnantia et contrarietate debent explicari, prout commode explicantur consentaneæ et famulative seu accessorie ad gradus specificè enumeratos, et sic non in sensu ampliativo, sed in sensu demonstrativo, et expositivo, ita quidem ut unam eandemque concessionem, easdemque Personas et gradus per modum compendii demonstrative repellant. »

Vide et quæ habet idem Supremum Tribunal in secunda decisione § 5, et plur. sequent.

## ARTICULUS II.

*Emphyteusis, quoad ea, quæ concernunt emphyteutam.*

(1. Emphyteuta esse potest, seu in Emphyteusim res alienas accipere potest omnis qui liberam contrahendi habet potestatem, sive sit masculus, sive fœmina, nisi specialiter a jure sit ei interdictum. Est *communis*; arg. cap. *Jam nunc* 8, caus. 28, q. 1 de procurator. ib. in 6. (2. Non possunt tamen esse Emphyteutæ, seu in Emphyteusim accipere Pupilli et Minores, nisi accedat auctoritas Judicis, et consensus Tutorum, aut Curatorum; leg. *Quamvis* 32, ff. de acquirend. et admittend. possess. (3. Item Emphyteutæ esse, seu in Emphyteusim accipere non possunt Clerici lucri causa; quia omnis negotiatio lucri causa Clericis est prohibita; cap.

*Consequens* 2, cap. *Episcopus* 3, cap. *Prelatum* 4, cap. *Negotiatorem* 9, cap. *Fornicari* 10, et cap. *Ejiciens* 11, dist. 83, cap. *Clerici* 1, et cap. *Si quis* 4, caus. 14, q. 4, cap. *Clerici* off. 15, de vit. et honest. Cleric. c. *Cum multa negotia* 1. *Ne Clerici, vel Monachi*; et cap. *Secundum* 6. eod. tit. ubi sic expresse dicitur: « Secundum instituta prædecessorum nostrorum sub interminatione anathematis prohibemus, ne Monachi, vel Clerici causa lucri negotientur. » Notanter autem dicitur *causa lucri*, quia ob suam, vel suorum necessitatem, tam contractum Emphyteuticum, quam alium valide, ac licite inire possunt, sed de his vid. verb. *Clericus*, art. 3, per tot.

(4. Emphyteuta potest libere uti, et frui re Emphyteutica et ei competit actio realis contra quemcumque perturbatorem aut possessorem; leg. 1, ff. *Si ager vectigalis*, ibi: « Quamvis non efficiantur Domini (*directi*), tamen placuit competere eis in rem actionem adversus quemcumque possessorem. » (5. Emphyteuta habet jus percipiendi fructus ex augmento, seu incremento rei Emphyteuticæ per alluvionem facta, arg. leg. *Item si fundi* 9. §. *Vicinus* 4. ff. de Usufructu, et quemadmodum. Et hoc sive incrementum fuerit latens, sive etiam patens, ut communius tenent Doctores cum Cardinali de Lugo tom. 1, disp. 6, sect. 11, n. 156, et duobus sequent. Molina disp. 56. Sporer tom. 2, tract. 6, n. 223 (1).

(6. Utrumque tamen incrementum sive latens, sive patens quoad proprietatem accedit proprietario, seu Domino directo, cui finita Emphyteusi competit etiam quoad Dominium utile. Est *communis*.

(7. Emphyteuta finita Emphyteusi potest repeterere melioramenta facta sine præcedenti expresso pacto, in utilitatem rei Emphyteuticæ, sive aunente sive reluctante proprietario. Sic communis Doctorum, cum Julio Clar. § *Emphyteusis* q. 45. Molina disp. 463. num. 2. Alvar. Valasc. De jure Emphyteutic. quæst. 25. arg. leg. *Senatus*, § *Marcellus*, ff. de legat. 1. leg. *Eum ad quem*, Cod. de usufruct. ibi: « Si quid ultra quam impendi debet erogatum potes docere, solemniter reposces. » (8. Nec obstat, quod Proprietarius, seu dominus directus post contractum inibeat, et protestetur se nihil soluturum, si aliquid de novo ædificet aut alias meliorationes debitas faciat; quia post contractum jam factum sine ulla limitatione non est amplius in potestate alterius ex contrahentibus ea immutare, quæ consequuntur ad substantiam ejusdem contractus ex natura ipsius. Contractus autem Emphyteuticus requirit de sui natura ut res detur, et accipiatur ad meliorandum, et cum Emphyteuta rem Emphyteuticam recipiat in sui utilitatem, recipit semper ea conditione implicite,

(1) Idem dicendum de Insula ante fundum Emphyteuticum nata, et de thesauro in eodem fundo casu reperto. Voet in Pandect. lib. 6, tit. 3, n. 11. Vin. in § 39. Instit. de rer. divis. n. 5. (Edit. Barbiell.)

(2) Circa modum vero repetendi impensas, et melioramenta distinguendum est: aut melioramenta fuerunt utilia, et in totum recuperantur ab Emphyteuta,

ut possit quocumque modo in similibus consecuto majus commodum sibi acquirere, ex quo si resultat etiam utilitas in re ipsa, et per consequens Proprietario, non est cur hic renuat compensare, quia « Jure naturæ æquum est neminem cum alterius detrimento fieri locupletiorum; » leg. *Nam hoc* 14. ff. de condict. indebit. et Regul. 206. ff. de Regul. juris et Regul. 49. Juris in 6. ibi: « Locupletari non debet aliquis cum alterius injuria, vel jactura. » Unde quamvis alias negotiorum gestor non possit prætere a Dominio expensas, quas contra prohibitionem Domini fecit, leg. ultim. Cod. de negotiis gest. ubi statuitur: « Si contradixerit Dominus, sancimus secundum Juliani sententiam nullam esse (id est negotiorum gestori) adversus Dominum, vel directam vel utilem contrariam actionem. » Hoc tamen non procedit, quando Dominus id prohibere nequit, uti in Emphyteusi, ut recte advertunt Molina et Valasc. locis citatis et alii passim. (9. Melioramenta autem æstimanda sunt non secundum valorem, quem habebant, quando facta sunt, sed secundum valorem, quem habent, quando res Emphyteutica restituenda est. Est *communis*, cum Valasc. l. cit. n. 28. Molina l. cit. vers. *In posteriori autem eventu*.

(10. Non potest vero Emphyteuta repeterere melioramenta facta contra inhibitionem Domini, si in ipso contractu Emphyteutico cautum sit, ne Emphyteuta sine Domini consensu aliqua nova ædificia, aut alia non debita melioramenta faciat, vel quod si faciat, Domino cedant sine ullo jure repetendi expensas l. 2. Cod. de Jure Emphyteutico, ubi expresse statuitur quod omnes pactiones instrumentis Emphyteuticis initæ, et conscripti debeant omnino observari ibi: « In Emphyteutico contractu sancimus, si quidem aliquæ pactiones in Emphyteuticis instrumentis conscriptæ, easdem, et in omnibus aliis observari. » Et ratio est, quia ex Regul. 83 Juris in 6 habetur expresse, quod « Contractus ex conventionem legem accipere dignoscuntur. » (11. Sic non potest Emphyteuta repeterere melioramenta quæ in re Emphyteutica fecit vi contractus, puta pro conservanda ipsa re Emphyteutica in ea bonitate, in qua accepit vel quia accepit in Emphyteusim rem sterilem, incultam aut dirutam, hæc conditione et pacto, ut eam fructiferam redderet, coleret, ædificaret, et hujusmodi; omnia enim talia melioramenta pertinent ad dominum directum, seu Proprietarium statim ac finita est Emphyteusis; ut tenet communis Doctorum ex citat. leg. 2, cap. de Jure Emphyteutico, et citat. Regul. 83 Juris in 5 Voet. loc. cit. n. 11 (2).

(12. Potest Emphyteuta vendere tam ipsam rem Emphyteuticam, quam melioramenta in

demmodo eadem esset facturus Dominus directus. Si vero impensæ minus utiles fuerunt, tunc quod est vere impensum detrahatur tantum, non vero quod actum est per eas in valore fundi meliorati. *The-saur. dec. 251. Voet. in Pandect. lib. 6, tit. 1, n. 36, et loco cit. (Edit. Barbiell.)*