

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 terminat 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 terminat 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 Ferrarien. 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 literali pacto durationi 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.)*

ea facta, si requisita a Jure adhibeat conditiones, textu expresso in cap. *Potuit Emphyteuta* 4 de locato, et co. ducto, ibi: « Potuit Emphyteuta (Ecclesia primitus requisita, eique nunciato, quantum sibi ab illis offertur, si nolle se emere dixerit, vel a denunciationis tempore duorum mensium spatium fuit elapsum) meliorationes, et jus sibi competens aliis vendere, qui ab emptione hujusmodi minime prohibentur » et idem habetur leg. ultim. Cod. de Jure Emphyteutico. (13. Conditiones autem Jure requisitæ pro tali venditione sunt potissimum duæ. Prima est quod Emphyteuta prius significet Proprietario se velle vendere rem Emphyteuticam pro tali determinato pretio, ad hoc ut Proprietarius si velit ipse eam emere, cui libet alteri emptori, ut par est præferatur, et Proprietarii deliberationem, si irresolutus pro tunc sit, per duos menses expectet, quibus elapsis, si ipse pro pretio sibi ab aliis oblato nolit eam emere, poterit aliis vendere; cit. c. *Potuit Emphyteuta*, et cit. leg. ultim. Cod. de Jure Emphyteutico. Secunda conditio est, ut venditio fiat personis, quibus a Jure non sit interdicta; cit. c. *Potuit Emphyteuta*, ibi: « Aliis vendere, qui ab emptione hujusmodi minime prohibentur; » et cit. l. ultim. ibi: « His personis, quæ non solent in Emphyteuticis contractibus vetari ad hujusmodi venire emptionem. » Prohibetur autem fieri talis venditio Ecclesiæ. Rota par. 9, tom. 2, dec. 474, n. 15 et seq., part. 14, dec. 57, n. 9. Item cui libet loco pio. Rota par. 3, dec. 351, n. 9. Item Communitati, Universitati sive Ecclesiasticæ, sive Laicali, seu quibuscumque locis piis. Rota par. 11, dec. 321, num. 6, par. 14, dec. 377, num. 1, par. 17, dec. 26, num. 5 et 7, et par. 19 tom. 2, dec. 546, num. 4. (14. Item personæ potentiori. Rota par. 9, tom. 2 dec. 494, n. 8. Item Curialibus, et Militibus; l. Curiales 30, l. Milites 31, et leg. ultim. Cod. de locat. et conduct. Et sic de supradictis omnibus tenent Jul. Clarus § *Emphyteusis* q. 22; Jason in l. 2, cap. de Jure Emphyteutic., num. 90; Molina disp. 459, n. 4 et alii communiter. Et ratio est, quia per talem venditionem redderetur deterior conditio Domini directi, seu Proprietarii, qui supradictis omnibus ratione suorum privilegiorum, vel majoris potentie difficilius posset pensionem annuam repetere, et privaretur spe reversionis, et laudemii, vel saltem ex quo difficilius ad ipsum Emphyteusis reversura esset, rarius laudemium consequeretur. Annotat. ad dec. 16, num. 49 et sequentibus, part. 3; Rot. recentior. Adeoque alienatio in manum mortuam regulariter est prohibita. Rota part. 12, dec. 76, n. 22.

(15. Potest Emphyteuta rem Emphyteuticam quoad dominium utile cum factis melioramentis alteri, etiam extraneæ personæ donare, vel legare sine consensu Domini, eoque non requisito. Sic Gloss. communiter recepta in l. fin. verb. aliis vendere, Cod. de Jure Emphyteutico, Jul. Clarus, § *Emphyteutico*, Jul. Clarus § *Emphyteusis* quæst. 15, num. 1; Pirhing. lib. 3 decretal. tit. 18,

num. 43; Abbas in cit. cap. *Potuit Emphyteuta*, de locat. et conduct. num. 9 et alii passim. (16. Item potest Emphyteuta sine consensu Domini directi dare rem Emphyteuticam in dotem, si detur non æstimata: Silvester verb. *Dos* quæst. 8; Azorius lib. 10, cap. 8, quæst. 4; Pirhing loc. cit. num. 43 et alii. (17. Ut autem sine consensu Domini directi res Emphyteutica donetur, legetur, aut in dotem detur, requiruntur sequentes conditiones. Prima, ut non transferatur in talem personam, in quam res Emphyteutica de Jure communi, vel conventionem particulari alienari prohibetur. Secunda, ut fiat absque ulla fraude. Tertia, ut novus Emphyteuta sine consensu Domini directi possessionem non capiat, quia Dominus directus habet Jus explorandi an talis novus Emphyteuta sit persona prohibita, vel capax, et ab eo non solum potest exigere promissionem de solvendo Canone annuo, sed etiam accipiendi ab ipso, si sit persona extranea. (18. Et si reperitur Emphyteusis donata, vel legata personis, seu locis prohibitis, et incapacibus retinendi Emphyteusim in præjudicium Domini directi juxta dicta num. 14, tales personæ, seu loca tenentur intra annum vendere talem rem Emphyteuticam personis capacibus illam retinendi sine præjudicio Domini directi; arg. cap. *Longinquitate* 63, caus. 12, quæst. 2, et leg. *Filias Familias* 114, § 5, ff. De legat. 1; Rot. part. 9, tom. 2, dec. 474, num. 13; Rosignol. contract. 4 de Emphyteusi 7, sect. 3, num. 7; Reiffenstuel. lib. 3, decret. tit. 18, numer. 181; Speculator et alii passim. Vide artic. anteeden. num. 31.

(19. Potest Emphyteuta sine consensu Domini directi rem Emphyteuticam oppignorare, seu hypothecare; Jason. in leg. ultim. num. 78, Cod. de Jure Emphyteut.; Jul. Clarus § *Emphyteusis* quæst. 18; Molina disp. 461, num. 9 et alii communiter. Et ratio est quia res oppignorata, seu hypothecata non transfertur in Dominium alienum, sed adhuc manet in Dominio Emphyteutæ, qui pensionem annuam adhuc Domino solvit; pignus enim manet in bonis debitoris; leg. *Pignus* 9 de Pignorat. act. (20. Item sine consensu Domini potest rem Emphyteuticam locare ad breve tempus. Est *communis*. Immo etiam ad longum tempus, dummodo locatio non fiat ipsius rei Emphyteuticæ simpliciter, sed solum commoditatis ex ea percipiendæ nomine ipsius Emphyteutæ, dum vivit; sic Molina disp. 461, num. 4; Layman lib. 3, tract. 4, cap. 23, disp. 461, num. 4; Layman lib. 3, tract. 4, cap. 23, num. 20; Pirhing loc. cit., num. 44; Card. Petra tom. 2 in Constitution. 4 Innocentii III, sect. 2, num. 80; Rota recent. part. 13, decis. 173, num. 4, et part. 4, decis. 17, num. 11 et alii. (21. Non potest tamen sine consensu Domini ipsam rem Emphyteuticam alteri in Emphyteusim concedere. Est *communis*. Alias potest ipsa privari totaliter, vel partialiter prout alienaverit. Vide articul. sequent. num. 13. (22. Potest insuper Emphyteuta sine consensu Domini rem Emphyteuticam cum alia permutare; Silvester verb. *Emphyteusis* quæst.

17; Jason in leg. ultim., num. 101, Cod. de Jure Emphyteutico; Layman loc. cit., num. 9; Pirhing. loc. cit., num. 43; Jul. Clar. § *Emphyteusis*, quæst. 17; Azorius loc. cit., quæst. 5; Abbas loc. cit., num. 9; Reiffenstuel loc. cit., num. 183 et alii. (23. Tenetur tamen Emphyteuta ante talem permutationem prius admonere Dominum directum, utrum ipse permutare velit cum æquali emolumento, quod ipsi offertur ab aliis, cæteris enim paribus, semper præferendus Dominus directus, seu Proprietarius; arg. cap. *Potuit Emphyteuta* 4 de locato, et conducto, et leg. ultim. Cod. de Jure Emphyteutico, et sic docent Molina loco cit., num. 1; Azorius loc. cit., quæst. 5; Layman loc. cit., num. 9; Pirhing loc. cit. num. 43; Reiffenstuel loc. cit. num. 184 et alii. (24. Emphyteuta tenetur servare pacta conventa in contractu Emphyteutico, textu expresso in leg. 2, Cod. de Jure Emphyteutico ibi: « In Emphyteutico contractu sancimus si quidem aliquæ pactiones in Emphyteuticis Instrumentis sunt conscriptæ easdem et in omnibus aliis observari. » (25. Unde tenetur rem Emphyteuticam meliorem reddere, si sub hac conditione, et pacto eam accedit, quia ex Reg. 85 Juris in 6, « Contractus ex conventionem legem accipere dignoscuntur. » (26. Si vero sine tali pacto meliorandi rem Emphyteuticam accepit, tunc tenetur solum eam conservare in illa bonitate, in qua accepit, et si usu quotidiano, vel sua, vel servorum culpa evadat deterior, tenetur propriis expensis restaurare, et ad pristinam bonitatem reducere. Sic communis Doctorum teste Molina disp. 456. per textum in § 3. ad fin. institut. de locat. et conduct. Authent. *Qui rem* Cod. de SS. Ecclesiis, leg. 1. Cod. de Jure Emphyteutico, et Novell. 7, § 2. (27. Si nullo præcedente pacto de periculo res Emphyteutica absque culpa Emphyteutæ pereat tota, v. g. incendio comburatur, ab hostibus totaliter vastetur, tunc Domino perit, et ad nihil tenetur Emphyteuta; si vero pereat solum quoad aliquam parvam partem, tunc perit Emphyteuta, textu expresso in §. *Adeo* 3. Institut. de locatione. ubi decernitur: « Si nihil de periculo fuerit pactum, tunc si totius rei interitus successit, ad dominum redundare periculum; sin autem particularis, ad Emphyteuticarium hujusmodi damnum venire: » concordat leg. 1. Cod. de Jure Emphyteutico, ibi: « Si ea, quæ fortuitis casibus venerunt, pactorum non fuerint conventionem concepta, siquidem tanta emerit clades, quæ prorsus etiam ipsius rei, quæ per Emphyteusim data est, facit interitum, hoc non Emphyteuticario, cui nihil rei permansit, sed rei Domino, qui quod facilitate ingruerat, etiam nullo intercedente contractu habiturus fuerat, imputetur; sin vero particularæ contigerit damnum, ex quo non ipsa rei penitus lædatur substantia, hoc Emphyteuticarius suis partibus non dubitet adscribendum. » (28. Si res Emphyteutica culpa Emphyteutæ pereat, v. gr. Domus corruat, quia Emphyteuta eam debito tempore non refecit, et a ruina, uti tenebatur, non custo-

divit, tunc ipsi perit, et de toto damno tenetur. In omni enim contractu, qui in gratiam utriusque celebratur, oritur obligatio ex culpa lata, et levi; arg. leg. *Si ut cert.* 4, § 2. ff. *Mandati*, ibi: « In contractibus... ubi utriusque utilitas vertitur, et dolus et culpa præstat; » et ita Doctores communiter.

(29. Emphyteuta, si pensionem comparisonem fructuum va de 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, quia modicam pensionem annorum præcedentium, et subsequentium fructibus facile, et abunde compensat. Unde non liberatur ab onere solvendi talem modicam pensionem, nisi fundus Emphyteuticus omnino pereat, aut in potestatem hostium deveniat, sine spe brevi tempore recuperandi; leg. 1. Cod. de Jure Emphyteutico; et § *Adeo* 3. Institut. de locatione, et conductione, et sic tenent Doctores communiter cum Julio Claro lib. 4. recept. §. *Emphyteusis*, qu. 8. ubi adducit duos sequentes versus:

*Si perit tota, non debuit Emphyteuta.
Si perit ex parte, nulla se liberat arte.*

(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, quia hoc casu Emphyteuticus colonus parum differt a conductitio, cui ad ratam partis fructuum, qui pereunt, fit remissio. Sic tenent Julius Clarus loc. citat. § *Emphyteusis* quæst. 8. Gaill. lib. 2, pract. observat. 24, num. 23. Gomez. 3, resolut. cap. 3, num. 18. Rebell. quæst. 8. Jason. in leg. 1, C. de Jure Emphyteutico num. 20. Navarrus in Manual. c. 17, num. 190. Alvar. Valasc. de Jure Emphyteutic. quæst. 27, a num. 7. Lessius lib. 2, cap. 24, num. 49. Layman lib. 3, tract. 4, c. 22, num. 7. Carpz. p. 2, cap. 38. Sporer tom. 2, tract. 6, cap. 7, num. 54. La Croix lib. 3, part. 2, dub. 12, num. 1061. Lugo t. 2, disp. 29, num. 88. Silvester verb. *Emphyteusis* q. 1. Konig. lib. 3 decretal. tit. 18, num. 43. Pirhing ibid. n. 7. Reiffenstuel ibid. n. 156, et communior aliorum.

(31. Emphyteuta honorum Ecclesiasticorum gaudet exemptione ab oneribus Communitativis: Sac. Congr. Immunitatis in Oppiden. 29 Maii 1646. lib. 3, decret. Paul. pag. 282, in Imolen. 27 Maii 1634, lib. 5, decret. Paul. pag. 41. (32. An meri laici possint conveniri in foro Ecclesiastico pro bonis Emphyteuticis, et redditibus Ecclesiæ pro eo quod pertinet ad directum Dominium; « Sacra Congregatio censuit, Judicium spectare ad forum Ecclesiasticum. » In Carinolen. 15 Augusti 1668, lib. 1, decr. Altoviti pag. 252. (33. Causa assertæ servitutis contra Emphyteutam Mensæ Episcopa-

lis spectat ad Curiam Ecclesiasticam; Ead. Sac. Congreg. in Tiburtina 16 Januarii 1691, lib. decret. Martelli pag. 719. (34. Non gaudent Emphyteutæ bonorum Ecclesiasticorum immunitate ab onere personali unius corbæ frumenti; Ead. Sac. Congreg. in Faventina 14 Decemb. 1683, lib. decret. Martelli pag. 388. (35. Emphyteuta Ecclesiæ non potest declinare forum Ecclesiasticum respectu solutionis Canonis, vel quando agitur de Dominio Ecclesiæ; Ead. Sac. Congreg. in Casalen. 14 Februar. 1628, lib. 1 decr. Paul. pag. 84. (36. Bona Ecclesiarum, et Locorum piorum in Emphyteusim laicis concessa, sive Canones, qui pro dictis bonis solvuntur, sunt tenues, sive correspondentes fructibus, sunt exempta ab omnibus oneribus, et impositionibus laicalibus; Ead. S. Cong. in Oppiden. 23 Julii. 1652, lib. 4 decret. Paul. pag. 191, in Papien. 24 Augusti. 1694, lib. 1 decret. Valleman. pag. 141. (37. Vineæ, et Terræ Emphyteuticæ Ecclesiæ non comprehenduntur sub Edictis, et aliis similibus publicatis a Laicis, sed sunt prorsus exemptæ; Sac. Congr. in Montisfalsci 23 Augusti 1632. lib. 2, decret. Paul. pag. 361. (38. Bona Emphyteutica Ecclesiarum, et Ecclesiasticorum, non possunt a Laicis collectari; Ead. Sac. Congreg. in Capacen. 27 Augusti 1627. lib. 1 decr. Paul. pag. 62, in Balneoregien. 14 Febr. 1633. lib. 2 decret. Paul. pag. 149. in Senogallien. 18. Decemb. 1668. lib. 1 decret. Aliovit. pag. 303, et 3 Julii 1696. lib. 2 decret. Valleman. pag. 34.

ADDITIONES EX ALIENA MANU.

(39. Quod ait Auctor num. 7, videlicet posse Emphyteutam repetere meliorament, finita Emphyteusi, id intellige si finiatur Emphyteusis sine culpa ipsius Emphyteutæ. (40. Cæterum, si Emphyteusis finiatur ex Emphyteutæ culpa, puta quia alienavit sine consensu Domini directi, etc., nequit ipse Emphyteuta melioramenta repetere. Befold. delibat. Jur. ex lib. 6, Pandect. quæst. 11, Anton. Fab. in Codic. lib. 4, tit. 43, definit. 24. Wurmser. Practic. observat. tit. 34, observ. 2, Rot., in Albanea Devolutionis 18 Junii 1734, cor. bon. mem. de Vais (1).

(41. Nec indistincte admitti potest quod asserit Auctor num. 30, nimirum locum esse diminutioni annui Canonis ex damno in substantia rei, si ipse magnus sit. (42. Videndum quomodo fuerit Canon reservatus. (43. Si enim reservatus sit Canon in recognitionem directi domini, tametsi

(1) Super hac re magis approbo opinionem Auctoris supra num. 7. Si Emphyteuta ob propriam culpam ejectus amitteret etiam melioramenta, et expensas utiles in rem Emphyteuticam factas, duplicem pœnam persolveret, privationis nempe Emphyteutici fundi, et melioramentorum. Ulterius certum est melioramenta esse propria Emphyteutæ, et de iis posse libere disponere admonito tamen prius Domino directo, an velit præferri l. 3, Cod. de jure Emphyteutico ibi que Bruneman. quod nunquam concederetur Emphyteutæ nisi melioramenta essent propria ipsius, ideoque Dominus directus tum

magnus sit, et fere fructibus respondeat, non esse locum ejus diminutioni ex damno in rei substantia respondit Rota in Romana domorum super reductione pensionis 17 Januarii 1746. § 2, 3 et 13; cor. bon. mem. Lana.

ARTICULUS III.

Emphyteusis, quoad ea quæ concernunt dominium directum, seu proprietarium.

(1. Dominus directus esse, seu in Emphyteusim dare potest omnis ille cui præter dominium competit libera rerum suarum administratio. Sic communis Doctorum arg. leg. *In re mandata Cod. mandati*. Hoc ipso enim, quod quis liberam habet potestatem disponendi de rebus suis, potest de iis disponere per quemcunque contractum licitum qualis est Emphyteusis; (2. Sive sit persona privata; l. 1. et tit. de Jure Emphyteutico; (3. Sive sit integra Civitas, aut alia Communitas Dominium in communi habentes; l. 1. § 1. ff. *si ager vectigalis*. (4. Sive sit Prælat, aut Communitas Ecclesiastica; dummodo requisita a Jure adhibeantur solemnitates; Cap. *Apostolicus 13*, caus. 12. quæst. 2. cap. *Nulli 5*. de rebus Eccles. non alienand. et Extravagant. *Ambitiosæ* eod. tit. (5. Hinc quia libera administratione rerum suarum non gaudent, nequeunt in Emphyteusim concedere pupilli, et minores sub Tutoribus et Curatoribus constituti; arg. leg. *Non solum 4*. et leg. *Etiam 13*. Cod. de prædiis etc. *Minor, sine decreto*. (6. Neque ipsi Tutores, et Curatores bona Pupillorum, et Minorum in Emphyteusim concedere possunt sine decreto, et auctoritate Judicis, quia in Jure specialiter cavetur, ne hoc sine Decreto, et auctoritate Judicis attentent; cit. l. *Etiam 13*. et toto tit. C. de prædiis etc. *Minor, sine decreto*.

(7. Dominus directus potest omnia sibi bene visa facere in re Emphyteutica, dummodo non impediatur Dominium utile. Rota part. recentior. dec. 40. num. 6. (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, textu expresso de Emphyteusi Laicali in l. 2. Cod. de Jure Emphyteutico, et de Emphyteusi Ecclesiastica in cap. *Potuit Emphyteuta 4*. de locato, et conducto, ibi: « Cessando a solutione Canonis per biennium. » (9. Et hoc procedit etiamsi Emphyteuta pro solutione pensionis, seu Canonis non fuerit interpellatus, ut expresse

propriam, tum Emphyteutæ rem consequeretur, quod maximam redolet iniquitatem. Quapropter rectius dici potest ab Emphyteuta ob culpam ejecto melioramenta conventa amittere, non vero alia melioramenta non conventa, cum nemo locupletari debeat cum aliena jactura. Ita l. 2, Cod. de jur. Emphyt. explicant, et contrarias conciliant opiniones Bruneman. in Cod. lib. 4, tit. 66, leg. 2, num. 5. Zoes in Pandect. lib. 19, tit. 2, num. 114. Voet in Pandect. lib. 6, tit. 3, num. 52, ubi plures allegat. (*Edit. Barbiell.*)

statutum est in dict. c. *Potuit*, ibi: « Non obstante, quod ei, ut Canonem solveret, non extitit nunciatum, cum in hoc casu dies statuta pro Domino interpellat (1). » (10. Excipiuntur tamen aliqui casus, in quibus ob non solum Canonem, seu pensionem Emphyteuta non cadit in commissum, et privari non potest a Domino directo. Primo igitur excipitur, quando nulla culpa intercessit Emphyteutæ; v. g. quando Canonem non solvit ex ignorantia, vel alia hujusmodi justa causa, ut si hæres succedens ignoret rem esse Emphyteuticam, vel etsi sciat esse Emphyteuticam, nesciat se teneri ad annuam pensionem, seu Canonem. Sic communis Doctorum, quia ubi culpa non est, neque pœna commissi locum habere debet. Secundo excipitur, quando ipse Dominus ex alia ratione tantumdem debet Emphyteutæ, quia saltem in materia odiosa, et ad evadendam pœnam compensatio hujusmodi locum habet. Sic communis Doctorum, teste Molina disp. 453. num. 10. arg. leg. *Si constat 4*. Cod. de compensat (2). Tertio excipitur, quando Dominus Canonem, seu pensionem loco et tempore debito ab Emphyteuta oblatum non acceptavit, quia in tali casu per Emphyteutam non stetit quominus pensionem, seu Canonem solveret; *Communis* Quarto excipitur, quando Dominus postquam Emphyteuta pœnam commissi incurrit ob neglectas pensiones, sequentis temporis pensiones acceptat; tunc enim præsumitur jus revocandæ Emphyteusis condonare; teste Julio Claro § *Feudum* qu. 49. n. 10. Quinto excipitur, quando Emphyteuta præsertim in Emphyteusi Ecclesiastica post tempus elapsum purgavit moram. Arg. cap. *Potuit Emphyteuta 4*. de locat. et conducto, ibi: « Nisi celeri satisfactione postmodum sibi consulere statuisset. »

(11. In Emphyteusi autem laicali, quamvis de rigore Juris nulla Emphyteutæ competat facultas purgandi moram, nihilominus ex æquitate, etiam in ista purgatio moræ admittenda videtur, Julius Clar. § *Emphyteusis* quæst. 8. num. 15. Bald. in leg. *Si pacto quo pœnam*, Cod. de Pactis, Sarmient. lib. 3 select. interpret. c. 5. Pirhing. lib. 3. Decretal. tit. 18. num. 37. Reiffenstuel. ibid. num. 202. et alii, quos citat Jason arg. leg. *Si servum 91*. § *sequitur* 3. ff. de verbor. obligat. ubi expresse statuitur, « quod si quis sit in mora solvendi mo-

(1) Quod adeo verum est, ut licet portio canonis exsolvatur, non pars Emphyteutici prædii in commissum cadat, sed integrum, sive unus tantum Emphyteuta sit, sive plures unius Emphyteutæ hæredes. Cum enim hæc obligatio individua sit solutione partis non exstinguitur in parte, sed adhuc integra in primævo robore manet, ut objectis res onendo tenet Voet ad Pandect. lib. 6. tit. 3. n. 37. Nec obstat, quod si, irrequisito Domino, pars fundi alienetur, non totum sed pars tantum devolvitur. In hoc quippe casu certa est pars alienata, ideoque certum quod Domino devolvitur: At non ita in debitore canonum, qui eorumdem partem solvat, quia certum est debitum Canonis, at incertum corpus, quod sit devolutum, ideoque devolvitur totum. Zoes. ad Pandect.

FERRAR II

ram ex æquitate purgare possit. Equitas autem est præferenda rigori Juris, » (ubi dicitur) *ibidem, sicut leg. Placuit 8*. Cod. de Judiciis, ibi: « Placuit in omnibus rebus præcipuam esse justitiæ, æquitatisque, quam stricti Juris rationem. » (12. Quantum autem tempus ad purgandam moram concedatur, cum in jure non habeatur statutum, et controvertant inter se Doctores, ut notat Glossa in cit. cap. *Potuit*, verb. *Cleri*, ubi dicit aliquos velle, quod sit tempus decem dierum, eo quod hoc tempus in Jure modicum dicitur; leg. *Promissor 21*. § 1. ff. De Pecun. constit. ibi: « Modicum tempus statuendum est non minus decem dierum, » et alios velle, quod sit tempus usque ad litis contestationem, pervaria Jura adducta, ibi: sub verb. *Cleri*, et alios velle, quod sit tempus ante sententiam per jura ibidem adducta. Hinc cum nullum ad hoc sit a Jure determinatum tempus, relinquatur videtur determinandum arbitrio Judicis, eo quod ordinarie loquendo quando quæstio est de termino *celeriter, statim*, et hujusmodi, temporis definitio relinquatur Judicis arbitrio, ut notant Abbas in dict. cap. *Potuit* num. 12. Reiffenstuel loc. cit. num. 200. Jul. Clarus loc. cit. num. 15. ubi testatur hoc esse de communi aliorum.

(13. Dominus directus potest privare Emphyteutam re Emphyteutica, si absque suo consensu, et absque debitis Juris conditionibus assignatis artic. antecedent. sub num. 13. vendat Emphyteusim, textu claro in cit. leg. ultim. Cod. de Jure. Emphyteutico, et cit. cap. *Potuit 4*. de locato, et conducto. Cum hæc tamen advertentia, quod si Emphyteuta vendat, seu alienet sine consensu Domini totam rem Emphyteuticam, potest tota privari; si alienet solam partem, tota ipsa parte privari potest. arg. c. *Si Vassallus unic. de Vassallo qui contra Constitutionem Lotharii* tit. 38 lib. Feudorum, ibi: « Si Vassallus contra Constitutionem Lotharii Regis Beneficium alienaverit, si totum, perdat totum; si partem, partem perdat, et ad Dominum revertatur. » Non enim debet quis puniri ultra quam deliquit; Jul. Clarus lib. 4. sentent. § *Emphyteusi* quæst. 13. n. 10. ubi ait hanc sententiam esse communioem, et æquioem. Pirhing. lib. 3. Decretal. tit. 18. num. 42. vers. *Notandum tertio*, Zoesius eod. tit. num. 98. Alexander in consil. 99. Visis processibus col.

lib. 19. tit. 2, num. 78. Tiraquell. de retract. convent. § 4. Gloss. 6, n. 26. Perez. in Cod. tit. de jur. Emphyt. Mantie. de Tacit. et ambig. convent. lib. 22. tit. 27, num. 16, et seq. (*Edit. Barbiell.*)

(2) Adverte tamen quod sola compensatio non tollit devolutionem. Cum enim Canonis præstatio et obligatio ultra solutionem respiciat recognitionem quoque domini, ideo non satis est, ut causa compensanti vera sit, nisi insuper compensatio hujusmodi Domino directo offeratur, quæ oblatio locum obtinet recognitionis domini, et solutionis quo casu, sicut in formali solutione, potest apocham dare, et tenetur aut apocham recipere, ut pluribus allegatis tradit Zoes loc. cit. num. 80 et 81. Voet in Pandect. lib. 6, tit. 3, num. 59. (*Edit. Barbiell.*)