

ac propterea nihil juris in accipientem transit, et male alienatae sub anathematis poena restituendae sunt.

Quamvis vero Ecclesia hujusmodi contractibus non obligetur, et possit pro libitu recedere; eum tamen, qui cum ipsa contrahit, si Superior talem contractum ratum habere velit, a contractu resilire non posse tum ex utroque Jure colligitur, Instit. de aut. Tutor. et cap. 3 de his quae fiunt a Prael., tum ex eo etiam quod, ut loquitur Cardinalis Petra loco superius cit. n. 57: « cum contractus quoad ipsum contrahentem sit perfectus, et non quoad Ecclesiam quae eget beneplacito (idem dicito de aliis solemnitatibus), nequit contrahens recedere, sed sola Ecclesia, quae nequit habere contra se contractum non perfectum. »

§ 115.

DE REBUS ECCLESIAE NON RITE ALIENATIS, EARUMQUE FRUCTIBUS RECUPERANDIS.

Alienatio non rite facta duplici modo reparatur. Namque Ecclesia duplicem habet actionem, alteram personalem adversus Praelatum alienantem ejusve haeredes, ut ex bonis propriis, si qua suppetant, damnum Ecclesiae illatum praestent; alteram adversus possessorem rei male alienatae, contra quem agere potest vel actione reali, nempe rei vindicatione, vel etiam interdicto *unde vi*, quia Ecclesia censetur eo pacto fuisse a possessione rei suae dejecta atque spoliata. Utramlibet eam actionem intentare valet ipsemet male alienans Praelatus, quia dum agitur de publica utilitate et praesertim Ecclesiae, allegans propriam turpitudinem audiendus est: item ejus successor, Capitulum, imo persona quaelibet ecclesiastica, aut etiam Patronus Ecclesiae, aut Princeps Territorialis, cap. 4 et 6 de reb. Eccl. non alien. Fructus etiam rei alienatae, dum agitur de possessore malae fidei, vindicari a die celebrati contractus possunt, nec ii tantum qui adhuc

exstant, sed etiam aestimatio et pretium eorum qui consumpti sunt. Ubi vero possidens rem Ecclesiae in bona fide versetur, videntur restituendi fructus quidem exstantes, non vero ante litis contestationem omnino consumpti, uti tribus decisionibus firmavit S. Rota in *nullius, seu Asculuna Emphyteusis super fructibus* coram Corio 11 Februarii, et 11 Decembris 1724 et 27 Martii 1726: « Fructus enim, ut habetur in praefata Decisione 11 Decembris, non nisi in sequelam, et accessorie peti dicuntur, et proinde consumptio, et bona fides eo magis excusat a restitutione non demandanda, nisi a die motae litis, consentaneae etiam ad eam aequitatem, cujus cultrix Ecclesia dicitur. »

§ 116.

DE EMPTIONE ET VENDITIONE.

Haec de alienatione generatim dicta sint: restat ut de diversis alienationum speciebus aliqua breviter attingamus, quae a Jure canonico speciatim constituta sunt. Ab emptione et venditione initium sumimus, quae est contractus consensualis de re pro certo pretio tradenda; ac propterea tribus efficitur, videlicet: 1. consensu utriusque contrahentis de re cum pretio commutanda: 2. traditione, seu obligatione ipsius rei tradendae, quae in contractum cadit: 3. definitione pretii pro re solvendi; pretium enim esse non dicitur, nisi definitum vel ab ipsis contrahentibus, vel ab eo cujus arbitrio definiendum traditur.

Emptio venditio duplex est, oeconomica, et negotiatoria: illa Ecclesiis et Clericis permissa, non aequae negotiatoria, quod Ecclesia et Clerici vetantur « *quaesui se tradere* » cap. ult. de vita et honest. Cleric.; et cap. 6 ne Cler. vel Mon. saecul. negot. Porro emi et vendi non possunt res sacrae, spirituales, et religiosas, quod extra commercium

habeantur; nec etiam res temporales ecclesiasticae sine legitima causa, et solemnitatibus quas exposuimus. Si venditor laedatur supra dimidium justii pretii, tunc intercedente Judicis auctoritate recipiet aut rem venditam restituto pretio emptori, aut id quod deest justo pretio, si emptor elegerit, L. 2 Cod. de rescind. vendit., quod privilegium ex quadam aequitate ad emptorem etiam laesum supra dimidium communiter DD. traduxerunt. Idem privilegium utrique contrahentium Sacri Canonis indulgent, cap. 6 de Empt. et Vendit., si tamen constet, ultra dimidium justii pretii laesos fuisse. Laesis autem infra dimidium actio non tribuitur, nec ad contractus rescissionem, nec ad supplementum pretii quod deest; idque ut innumeræ lites evitentur; quod tamen in externo foro duntaxat obtinet: siquidem in foro conscientiae emptio venditio est semper iniqua, et laedens ad restitutionem tenetur, quoties res aut plura vendita sit, aut minoris empti, quam aut lege, aut communi hominum aestimatione putetur. Haec tamen spectant contractus inter laicos; nam in ipso foro externo conceditur Ecclesiis etiam infra dimidium laesis restitutio in integrum, tum quod Ecclesia jure minorum gaudet, tum quod emptio, venditio, aliaeque alienationes rerum ecclesiasticarum non consistunt, nisi legitima causa intercedente, videlicet ipsius Ecclesiae necessitate vel evidenti utilitate.

Contractus venditionis interdum sub ea conditione celebratur, ut liceat venditori post certum tempus rem ad se revocare reddito pretio, quae venditio sub pacto retrovendendi vel redimendi appellatur. Qua super re haec monenda sunt: 1. Si in hujus contractus celebratione facultas redimendi ea conditione gravetur, ut majori pretio redimatur, contractus injustus atque usurarius praesumitur, cap. ILLO vos de Pignor. 2. Si in venditione apponatur pactum de recuperanda re post certum tempus, modico constituto pretio, praesumitur pignus et non venditio, cap. AD NOSTRAM de Empt. et Vendit., adeoque contractus suspitione usurae non caret, quod prudenter

conjici potest, rem non emptam, sed securitatis causa traditam esse, et fructus ejusdem rei interea percipi tanquam usura ejus pecuniae, quae nomine pretii soluta est. 3. Si domus aut praedium vendatur cum facultate redimendi intra certum tempus, quo elapso venditor cogi ab emptore possit ad redimendum eodem pretio quo vendiderit, et interim venditor, donec redimat, eandem rem venditam pro annuo certo canone ab emptore conducat, contractus hujusmodi venditionis simul et locationis, qui vulgo *fitto franco* vocatur, praecipue ob pactum coactivum redimendi parvus et irritus a S. Rota saepius habitus est, cui quidem judicio Rotae maxima auctoritas et pondus accessit ex sententia peculiaris Congregationis, quae hac super re mandato Summi Pontificis Pii VI habita est die 12 Januarii 1783, quam refert Ferraris in sua Biblioth. ad verb. *Contractus emptionis et venditionis*. 3. Si Ecclesia fundum emerit cum pacto retrovendendi, et venditor suo jure uti velit, in ea retrovenditione facienda Apostolicum Beneplacitum non est necessarium; quae sententia plurimum est, et tuta videtur, ideo quod dominium rei in Ecclesiam translatum est eo pacto et conditione, ut retrovendatur, ac proinde non est novus et liber contractus, sed implementum pacti quod ab Ecclesia omnino servandum est.

§ 117.

DE LOCATIONE ET CONDUCTIONE.

Emptioni et venditioni proxima est locatio et conductio, eisdemque juris regulis consistit, Princ. Instit. de locat. et conduct. Est autem contractus consensualis, quo usus rei, vel opera personae pro certa mercede conceditur; et ideo ad ejus quoque substantiam tria pertinent, consensus, usus rei vel operae, et merces. Quod pertinet ad res ecclesiasticas de quibus praesertim quaerimus, Praelati et Rectores Ecclesiarum

vetantur bona earumdem Ecclesiarum ultra triennium utile locare, quod diuturnior locatio alienationis speciem exhibeat. Sed quaeritur utrum in contractu locationis ad triennium ea conditio addi possit, ut triennio ad exitum vergente, nisi contrahentes mentem suam declaraverint a contractu recedendi, seu, ut aiunt, *disdictam* non fecerint, locatio eadem ad aliud triennium, et ita vicissim de triennio in triennium prorogata censeatur? Talis quidem contractus ab aliquibus eo nomine irritus habetur, quod huiusmodi locationes non sint distincti contractus singulis trienniis initi, sed unus idemque contractus a prima locatione causam et firmitatem ducens, adeoque contra legem, aut saltem in fraudem legis inventus. Contra vero aliquibus visum est, illud pactum non esse primae locationis prorogationem, sed tantum explicationem futurae voluntatis, ut videlicet novus contractus initus intelligatur, quoties contrahentes contrariam voluntatem non expresserint, atque adeo silentium est loco novae voluntatis seu consensus, qua in re libera semper manet utriusque contrahentis voluntas. Haec postrema sententia magis arridet, si praesertim in celebratione contractus disertis verbis cautum sit, quod tot novae, eaeque distinctae locationes habeantur, quot erunt triennia, quoties Ecclesia ab ea voluntate non recesserit.

Locationes bonorum ecclesiasticorum interdum scinduntur morte illius qui locavit. Qua in re videndum est, num bona locata ad Ecclesias, vel Loca Pia, an vero ad mensam Beneficiati vel Praelati pertineant. Quatenus bona spectent ad mensam Beneficiati, locatio ipsius morte omnino corrumpitur, « ex ea ratione, » inquit Cardinalis De Luca in discursu 25 de locat. et conduct., « quod cum Beneficiatus in bonis huiusmodi, eorumque fructibus jus temporale habeat, donec scilicet est beneficii possessor, resoluta per mortem aut per dimissionem huiusmodi possessione, omne jus tam suum, quam habentium causam ab eo resolutum dicitur. » Si vero res integra non sit, videlicet si agri consiti, si fructus pendeant,

aequitas postulat, ut annus jam coeptus a conductore compleatur. At vero, si res locata ad Ecclesiam vel Locum Pium pertineat, contractus a legitimo Administratore initus non personam locatoris, sed Ecclesiam ipsam devincit, adeoque firmus est, etiamsi Administrator vel muneri cesserit, vel obierit. Illud porro monendum est, quod Rectores Beneficiorum vetantur canones a Conductore percipere, antequam dies solutionis veniat, ex decreto Concilii Trid. sess. 25 cap. 41 de Reform.; idque ad consulendum indemnitati Ecclesiae et Successorum. Quin etiam, ex Constitut. Benedicti XIV incipient. UNIVERSALIS ECCLESIAE CURA, Beneficiati nequeunt bona ecclesiastica ad vitam locare pro certa mercede quam unica vice percipiant; propterea quod ex eo contractu etsi damnum successoris amoveatur, dignitas tamen clericalis ordinis in discrimen adducitur, cum facile contingat beneficiarios huiusmodi consumpta brevi pecunia in extremam egestatem incidere.

Clerici sive in sacris Ordinibus constituti, sive beneficiati praedia rustica laicorum conducere vetantur, cap. 4 et 6 Ne Cleric. vel Monac.; neque huiusmodi conductionis participes esse possunt, nisi adeo indigeant, ut alia ratione prospicere sibi nequeant. Nam Pontifex cap. 8 de Decim. Monachos non improbavit « qui praedia, unde decimas, et in magna parte sustentationem consueverunt habere, a plerisque laicis conduxerant. » Hinc S. Cong. Concilii, apud Barbosam lib. 4 Juris Eccl. univ. cap. 40 n. 127 ad 5, sic respondit: « Clericos pauperes ad suam, suaeque familiae sustentationem posse terras Ecclesiae conducere absque reatu illicitae negotiationis: bona vero laicorum non posse, nisi ex mera et praecisa necessitate. » Praedia vero a laicis conducta si ad Clericos aut Ecclesias haereditate vel alio titulo deferantur, licet Clericis conductionem ipsam ad ejus exitum perducere, quod amplius res integra non est, nec aequitas patitur ut pacta fides violetur.

§ 118.

DE EMPHYTEUSI.

Emphyteusis imitatur locationem, sed in eo differt, quod emphyteusis non solum usum et commoda rei, verum etiam utile dominium confert, et est locatione diuturnior, quia rei dominium utile aut in perpetuum, aut saltem ad longissimum tempus transfertur. Itaque Emphyteusis definitur: « contractus consensualis, quo utile dominium rei immobilis » vel in perpetuum, vel ad longissimum tempus pro certo » annuo canone conceditur. » Dicitur Emphyteusis a verbo ἐμψυτεύω id est implanto, insero, quia plerumque agri deserti et squalidi in emphyteusim conceduntur, ut excolantur, melioresque reddantur. Emphyteusis dividitur in Ecclesiasticam et laicalem, quatenus aut res Ecclesiarum, aut res laicorum Emphyteusi addicuntur. Sed praecipue Emphyteusis trifariam dividitur: 1. In *haereditariam*, qua utile dominium rei tributum est cum facultate dominium ipsum in quoscumque haeredes etiam extraneos sive viros, sive foeminas transferendi. 2. In *non haereditariam*, quae etiam dicitur in (ex pacto et providentia), quod ex pacto primi acquirentis, et quadam ipsius in filios et descendentes providentia comparata est, quae nimirum in filios et descendentes transit nulla ratione habita haereditatis, ut proinde filii et descendentes, etiam non addita haereditate, in emphyteusim succedant. 3. In *mixtam*, quae utramque qualitatem et haereditatis et descendens postulat, adeoque ad solos descendentes simul et haeredes transmittitur.

Cum emphyteusis utile dominium transferat, et idcirco sit species alienationis, plane consequitur, beneficiatos aliosve Ecclesiarum Administratores non posse bona ecclesiastica in emphyteusim concedere, nisi servatis solemnitatibus quae in

alienationibus rerum ecclesiasticarum a sacris canonibus praescribuntur. Igitur requiritur legitima causa aut necessitatis, aut evidentis utilitatis, et Beneplacitum Apostolicum. Pontifex autem in eodem Beneplacito sive Ordinarium, sive aliam personam in ecclesiastica dignitate constitutam delegare solet, ut causis alienationis aequa lance perpensis, testibus et probationibus receptis alienationi consentiat, suumque decretum et auctoritatem interponat, postquam legitime comparerit Emphyteusim in evidentem Ecclesiae utilitatem cessuram esse: qua in re a Delegatis hujusmodi prae oculis habenda est Constitutio Pauli II quae incipit CUM IN OMNIBUS. Sed praeter probationem legitimam evidentis utilitatis consuevit etiam in Beneplacito Apostolico conditiones et pacta praefiniri, quibus contractus ineundus est, eaque ad formam et substantiam contractus ita pertinent, ut si ad unguem non custodiantur, Emphyteusis ob non servatam formam ejusdem Beneplaciti ipso jure non consistat. Conditiones vero et pacta praecipue spectant: Primo canonem ab Emphyteuta singulis annis solvendum ob utile dominium rei quod accipit, quum Domino concedenti dominium directum supersit. Quantitas canonis praefinitur habitatione fructuum percipiendorum, tum expensarum in re excolenda et in melius mutanda, tum aliorum onerum quibus emphyteuta gravatur. Si vero Emphyteuta per triennium in Emphyteusi laicali, et per biennium in Ecclesiastica Canonem non solverit, a fundo expelli poterit. Sed quia leges ecclesiasticae jugiter caritati student, idcirco Emphyteutae bonorum ecclesiasticorum permittunt « celeri satisfactione postmodum sibi consulere » cap. 4 de locatione et conductione, per oblationem nempe pensionis quam distulerat. Quin imo si pactum conventum sit, ut non soluto per biennium canone Emphyteuta omni jure cadat, et proinde Domino directo liceat auctoritate propria possessionem rei arripere, et Emphyteutam expellere, id tamen, ut plerique volunt, efficere nequit sine judicis ministerio, siquidem, ut habet S. Rota in deci-

sione 105 coram Gregorio XV, « prius debet citata parte liquidari, quod evenit casus, et nunquam possessor sive habeat colorem possidendi, sive non, non est a sua possessione amovendus sine causae cognitione. » Et in decisione 29 part. 10 inter recentiores illud traditur, quod « quaelibet causa etiam fatua et injusta excusat a devolutione et poena. » Canon autem solvendus est, etiamsi ob aliquam tempestatem, sterilitatem, incursionem hostilem modicos fructus perceperit, § *Adeo* Institut. de locat., nisi integer fundus perierit; tum siquidem re deficiente, onus etiam solvendi canonis cum ea corrui. Secundo loco conditiones et pacta spectant tempus quo Emphyteusis duratura est, videlicet an in perpetuum, an ad unam vel plures generationes, an ad vitam solius acquirentis. In generationibus computandis includitur persona primi acquirentis, nisi aliter ex verbis concessionis perspicue colligatur; qua in re haec regula a Tribunalibus ecclesiasticis recepta est, ut nimirum, si Emphyteusis Titio ad tertiam generationem concedatur, persona ipsius Titii pro una generatione recenseatur. Si vero Titio et ejus descendentibus usque ad tertiam generationem concessa sit, persona Titii non numeretur; si demum concessa sit Titio pro se, filiis et nepotibus ad ejus tertiam generationem completam, persona Titii, tanquam prima generatio, ea concessione continetur. In Emphyteusi ecclesiastica non succedunt filii naturales et illegitimi, etiamsi rescripto Principis saecularis legitimi. At succedunt filii legitimi per subsequens matrimonium, quod legitime natis in omnibus aequiparantur; namque « tanta est vis matrimonii, ut qui antea sunt geniti, post contractum matrimonium legitimi habeantur: » cap. 6 qui filii sint legitimi. Si emphyteuta religionem solemniter profiteatur, Monasterium possessionis bonorum incapax in jus professi non ingreditur, et emphyteusis ad reliquos vocatos, si qui supersint, secundum ordinem investiturae, seu primae concessionis transit, perinde ac si professus extremum diem clau-

sisset, quandoquidem solemnis hujusmodi professio morti naturali aequiparatur. Verumtamen si Monasterium possessionis bonorum stabilium capax sit, Emphyteusis haereditaria ad ipsum transit, nisi in prima concessione pactum sit, ne bona emphyteutica ad Ecclesias, aut Loca Pia transmittantur; quod quidem pactum valet, nec ecclesiasticae immunitati aversatur, de quo vide Fagnanum in cap. 4 de locat. et cond. n. 28 et seqq. Quoniam vero Ecclesiae et Loca Pia nunquam moriuntur, et raro bona propria in laicos transferunt, ideoque conditio domini directi deterior efficitur amissa propemodum spe tum consolidandi dominiis utilis cum directo ob extinctas generationes Emphyteutae nullis haereditibus relictis, tum etiam percipiendi laudemium quod domino directo debetur, quoties Emphyteusis haereditate, donatione, aliave ratione in extraneos transfertur, sic coeptum est ea compensatione uti ut Monasterium singulis quinquenniis laudemium penderet, quod tradit S. Rota in decis. 474 part. 9 inter recentiores: « Ad reddendam, inquit, Ecclesiam capacem retentionis dictorum bonorum Emphyteuticorum absque eo quod dominus directus amittat spem laudemiorum, inolevit praxis quod sub verisimili supposito, quod dicta bona Emphyteutica existentia penes personas privatas possent alienari de quindecim in quindecim annos, introduxit solutionem dicti quinquennii, hoc est illiusmet laudemii, quod succedentibus dictis alienationibus solvi debuisset. » Laudemium autem appellatur a laudando seu approbando, ideo quod in transferenda Emphyteusi necesse est ut dominus directus suo consensu et auctoritate translationem approbet et veluti laudet, ac novo Emphyteutae investituram tribuat; estque laudemium quinquagesima pars pretii seu aestimationis rei dum in alium transfertur L. 3 Cod. de Jure Emphyteutico. Sed interdum consuetudine, aut statuto, aut pactis laudemium immittitur vel augetur. Haec vero spectant Emphyteusim haereditariam, namque in Emphyteusi ex pacto et providentia,

aut mixta quae transmitti in extraneos nequit, cum ad eos jure pertineat qui ex familia vocata sunt, Emphyteutae religionem ingredienti et solemnia vota nuncupanti, succedit quidem Monasterium quoad religiosus vitam vixerit, Auth. INGRESSI Cod. de sacr. Eccles. : ipso autem vita functo Emphyteusis ad reliquos vocatos redit. Tertio denique loco pacta et conditiones spectant melioramenta. Inspecto jure communi melioramenta utilia ad Emphyteutam pertinent; quae communis sententia est, et nititur L. EUM AD QUEM Cod. de Usufructu. Contractus enim emphyteuticus ita natura sua comparatus est, ut res ad eam excolendam et meliorem reddendam concedatur; dominus autem directus, cui res propria melior et utilior redditur, sumptus et industriam Emphyteutae compensare debet, quod ex regula juris « jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento fieri locupletiolem. » Melioramenta vero aestimanda sunt quanti valent, quo tempore res emphyteutica redditur, ne dominus directus plus tribuat quam accipiat. At si dominus directus nolit emere, liberum est Emphyteutae aliis vendere, si tamen antea domino directo denuntiaverit, eique optionem obtulerit, et tempus duorum mensium ad declarandam voluntatem suam permiserit. Idque etiam obtinet, dum Emphyteusis ejus generis est, ut integrum sit Emphyteutae eandem alienare, siquidem venditio domino directo denuntianda, eique duo menses concedendi ad deliberandum, an ipse eodem pretio quo alius empturus est, malit emere, an laudemium accipere : et si intra duos menses, inscio vel invito domino directo, novus Emphyteuta in possessionem rei ingrediatur, Emphyteusis ipso jure fit caduca, nisi in prima investitura seu concessione aliter cautum sit. Sed consulto dictum est, venditionem tum rei, tum melioramentorum directo domino significandam; nam si Emphyteuta velit rem ipsam vel melioramenta non vendere, sed legare, donare, in dotem non aestimatam dare, obligare et hypothecae subicere, donec suum jus duret, non

videtur dominus directus monendus esse, num optionem velit. Quid enim optio exhiberetur ubi locum habere nequit? Interdum tamen, et praesertim in Emphyteusi ecclesiastica pactum initur, ut melioramenta cedant solo, et haec in Beneficito Apostolico semper conditio apponitur « ut melioramenta cedant solo, » nec proinde Emphyteuta possit ob eam causam quidquam repetere. At vero cum in reliquis contractibus, tum maxime in Emphyteusi pacta et conventa servanda sunt. « In emphyteutico contractu sancimus, siquidem aliquae pactiones in emphyteuticis instrumentis sunt conscriptae, easdem et in omnibus aliis observari. » L. 2 Cod. de Jure Emphyteut.

§ 119.

DE PECULIO CLERICORUM EJUSQUE ADMINISTRATIONE.

A rebus Ecclesiae ad Clericorum bona transimus. Peculium ex jure civili est quasi pusilla pecunia, seu patrimonium pusillum, ut ait Ulpianus L. 5 ff. de peculio; sed jure canonico intelligimus omnia bona, et jura temporalia quae ad Clericos pertinent. Dividuntur autem : 1. in *patrimonialia*, quae ex peculio castrensi, quasi castrensi, adventitio, et profectitio componuntur; 2. in *quasi patrimonialia*, hoc est ratione ecclesiastici ministerii comparata, uti sunt stipendia Missarum, funerum, concionum, redditus stolae, et hujusmodi; 3. in *beneficialia*, quae ex beneficiis ecclesiasticis percipiuntur, quorum tria sunt genera necessaria, parcimonialia, et superflua. Necessaria dicuntur, quibus Clerico ad honestam vitae sustentationem pro sua conditione et dignitate opus est. Parcimonialia, quae parcius vivendo paulatim conquiruntur. Demum superflua, quae ex necessariis et parcimonialibus supersunt.

Jam vero quod ad peculium patrimoniale attinet, Clerici