



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Institutiones Canonicae Sive Ius Ecclesiasticum

Wiestner, Jacob

Monachii, 1705

Titulus XVIII. De Locato & Conducto.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-62668](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-62668)

fortuiti: quò illatum damnum non ad venditorem, sed ad emptorem, quasi rei emptæ dominum, pertineat, *l. Neceffariò ff. de Periculo rei vend.* et si ille iudicem, qui ita iudicandò litem suam fecit, convenire possit, *l. fin. C. de Pena jud. malè jud. & pr. Instit. de Oblig. ex quasi delict.* Glossa *fin. in c. fin. cit.* & Molina *disp. 380. n. 20.*

86. Præter hos casus, venditor de evictione non tenetur quartò, si bonâ fide existimans rem esse suam; ne de evictione teneretur, cum emptore convenit: quò tamen casu venditor, et si ab interesse & damnis emptori subsecutis & ex evictione solvendis excusetur, ad pretium tamen, nisi inter eos etiam de hoc aliter & specialiter convenisset, restituendum obligatur; quòd cum cum emptoris jactura locupletari, æquitas non permittat, *l. Ex empto 11. §. fin. ff. de Act. empti, cit.* Covarr. *n. 2.* & Molina *n. 18.*

Quintò, si emptor rem alienam aut alteri obligatam esse, sciens emit, & cum venditore de evictione non convenit, *l. Si fundum 27. C. de Evict.* cum; quòd rem, quam alienam aut alteri obligatam esse scivit, evinci posse non ad-

vertens, sibi imputare debeat, & in malitiosæ emptionis poenam mereatur, Hæmold. *cit. Traët. 10. n. 135.*

Sextò, si idem emptor, lite motâ, super re emptâ in arbitrum compromissarium aut iudicem extraneum sive non suum consensit, & hi contra eum pronuntiârunt, *l. Si dictum 56. §. 1. ff. ibid.* quòd ita sponte iudicium subiecit, ac proinde res ipsius voluntate potius quàm illius necessitate evicta videatur, *citr. Covarr. n. 7.* Hæmold. *n. 137.* & Bruneman. *in l. cit. n. 1. & 3.*

Septimò, si idem rem emptam vel capere potuit, & non cepit, *l. cit. §. 3.* si eam habuit pro derelictâ, *l. fin. aut ejus possessionem suâ culpâ amisit;* itaque ex reo factus actor succubuit defectu probationis, *l. Si rem cit. §. 1. Vinnius in c. fin. cit. §. fin.*

Octavò, si venditor à iudicio absente (non eò præfente) per sententiâ non manifestè iniquam, sed de injuria suspectam, condemnatus non appellavit, aut appellatione legitime interpositam deservit, *l. Herennius 63. §. 1. & fin. ff. de Evict. cit.* Covarr. *n. 2.* Molina *n. 19.* & Hæmold. *n. 133.* qui plures hujusmodi casus dabunt cum Caballin. *Traët. de Evict. §. 1.*



TITVLVS XVIII.

De Locato & Conducto.



Emptioni Venditioni proxima, itaque similis est Locatio Conductio, ut iisdem ferme, quibus illa, Regulis consistat, *l. Locatio 2. pr. ff. & pr. Instit.*

hæc Rubr. Inter utrumque autem hoc Contractum medius Emphyteuticus est, adeò; ut antequam à Zenone Imperialis & ab illis distinctus Contractus edecerneretur, *l. 1. C. de Jure Emphyteut. an Emph.*

an Emptio & Venditio, vel potius Locatio & Conductio sit, in dubium & quaestio à VV. ICT. is vocaretur.

ARTICULUS I.

De Locatione & Conductione.

SUMMARIUM.

1. Hujus Contractus definitio.
2. Et differentia ab Emptione Venditione.
3. Locantur opera honesta & res commercio subiecta:
4. Nonnulla specialiter excepta,
5. Et haec inter res immobilibus Ecclesiarum &c.
6. Quae sine solennitate, olim ad modicum tempus:
7. Hodie ad triennium dumtaxat locari permittuntur.
8. Ad tria triennia extensa Locatio irrita est,
9. Saltem quoad duo triennia posteriora.
10. Eam quoad primum etiam irritam esse, quidam affirmant: alii DD. negant:
11. Quorum Opiniones conciliantur ope distinctionis.
12. Rerum Ecclesiasticarum etiam fructus ultra triennium locari prohibentur.
13. Secundum aliquos DD. etiam fructus fundorum beneficiorum.
14. Verius istorum locatio triennio non infringitur.
15. Inter Beneficiorum & Ecclesiarum rerum locationes notabile discrimen.
16. In re locata duobus praefertur is, cui tradita est.

17. Aedes Scholari locata ante locationis tempus exaltum alteri locari in Bononiensi:
18. Non in aliis Academiis plerisque prohibentur.
19. Ex aedibus conductor ante tempus expellitur, si id exigat necessitas:
20. Si conductor in eis male fuerit versatus.
21. Vel non solverit pensionem.
22. Eas ante tempus ipse deserit ob impedimentum habitationis.
23. Rei frugiferae conductori pensio remittitur ob sterilitatem aliamve cladem:
24. Si ea viri prudentis arbitrio magna sit:
25. Licet propter eam Emphyteuta non remittatur canon:
26. Nisi hic magnus sit.
27. Variis casibus pensio non remittitur conductori,
28. Qui in re sibi locata culpam laetam & levem praestat:
29. Nisi locatio ipsius utilitatem principaliter spectet.

Locatio Conductio est Contractus Juris gentium, bonae fidei & solò consensu initus, quò non quidem, ut in Emptione Venditione, dere pro certo pretio tradenda: sed de rei alicujus usu vel fructu, vel operis hominis pro certa mercede alteri ab altero concedendis convenitur, Haunold. Tom. 4. de I. & I. tract. 10. n. 432. In quo Contractu is, qui rem utendam, fruentam aut operam suam pro mercede concedit, Locator: Conductor autem dicitur is, qui mercedem solvit, sive ad hanc pro sibi concessio usufructu vel operis dandam se obligat, Azor p. 2. Instit. lib. 8. de Locat. & conduct. cap. 1. q. 1. & 2. & cit. Haunold, n. 437.

P p 2

Disert

2. Differt Locatio Conductio à ceteris Contractibus plerisque, sicut Emptio Venditio: ab ista autem; quòd per Locationem non de rei dominio transferendo, *l. Non solet 39. ff. hanc Rubr.* sed ejus usu fructive vel operis concedendis agatur, *l. Cum manu 80. §. fin. ff. de Contrab. empt.* deinde; quòd res vendatur pro pretio, consistente in nummis seu pecunia numerata, *l. Emptionem 7. C. de Rer. permut.* illius autem vel operarum hominis locatio fieri queat pro mercede non solum pecuniaria, sed quavis re fungibili, sive in pondere, mensurâ, numero consistente, *l. Et hac 35. in fine ff. §. l. Si Olei 21. C. hanc Rubr. Perez in C. ibid. n. 3.* ab Emphyteusi autem, sibi maximè affini contractui, præter alia differt; quòd locari res etiam mobiles possint.

3. Locari possunt operæ quæcunque honestæ & solitæ sive, quæ æstimari possunt & solent: & res omnes, nisi exceptæ à commercio humano aut specialiter sint exceptæ. Nec solum propriæ, sed etiam alienæ, *l. Si tibi 7. ff. hanc Rubricâ;* cum Locatione non transferatur dominium, sed usus solummodo concedatur, *l. Solet cit.* & ab alio conductæ, *l. Si cui 84. ff. §. l. Nemo 6. C. Rubr. cit.* dummodo ad eundem usum, & æquè idoneo conductori locentur.

4. Exceptæ autem sunt, & locari nequeunt res Propriæ ipsius Conductoris, *l. Qui rem 20. C. eadem Rubr.* cum enim proprium sit dominii, posse re suâ uti, pro ejus usu mercedem à domino præstari iniquum foret: Servitus prædialis, nisi locetur cum prædio seu fundo, cui adhæret, *l. Locare 44. ff. §. l. Nemo 6. ff. Rubr. cit. junctâ l. Si via 23. §. fin. ff. de Servit. præd. rust.* Res fungibiles, præterquam ad pompam & ostentationem, *arg. l. Si mihi 3. §. fin. ff. Commodati;* quia

locatione res conceditur ad usum; ut lapsò terminò restituatur: res autem fungibiles restitui nequeunt; cum earum usus consistat in abusu sive consumptione: propter quam causam eas alteri commodari non posse, dictum est *Tie. 15. n. 4.*

Prælatuæ, dignitates, beneficia, spirituale regimen animarum & jurisdic-tio Ecclesiastica, per *Rubric. §. text. de Prælati vices suas &c.* ut ad *Rubr. hanc pluribus tradetur:* Res etiam temporales, ad Ecclesias, Monasteria aliisque Sacra aut Religiosa loca pertinentes: non quidem omnes, sed immobiles domus, & mobiles pretiosæ, quæ servandò conservari possunt, *Clement. 1. §. Extravag. Ambitiosa, de Rebus Eccles. alien.* Imò istæ etiam, ex iusta causa & cum Canonica solennitate interveniente ad quocunque tempus locari eò ipso possunt; quòd sic omnino, hoc est, quoad ipsam etiam proprietatem valeant alienari.

Sine solennitatibus autem *Clement. cit.* locationes rerum Ecclesiasticarum, sive istarum usus & fructus pro certa mercede, quantitate frumenti, vini, olei concessiones ad recipientis aut concedentis vitam, vel ad aliud longum tempus prohibitæ: & permissæ illæ tantum sunt, quæ fiunt ad tempus modicum: cujusmodi in proposita materia quodcunque decernimus, *arg. c. fin. Ne Prælati vices &c.* esse censent *Glossa fin. in Clement. cit. Covarr. Lib. 2. Var. cap. 15. n. 6. & hanc p. 2. lib. 7. cap. 10. q. 3.*

Verum, etsi hæc ita se habeant: statò antiquiori: recentiori tamen iure sine solennitatibus & consensu Apostolico rerum Ecclesiasticarum, sicut alienationes cæteræ, sic etiam locationes ultra triennium prohibitæ, sunt *Extravag. cit.* quâ introductum ius, ubi Constitutio illa usu recepta est, hodie observandum, monet *Navarrus Manual. cap. 27. n.*

27. n. 149. Ubi autem non recepta, eive non-ulu usuve contrario derogatum est, locationes ad novennium hodiéque: & si res modicæ & exigui valoris sint, modernò & antiquò etiam Jure non obstante, ad quodcunque tempus fieri possunt, arg. *can. Terrulas*, 12. q. 2. Quaranta in *Summa Bullar. V. Alienatio*, n. 18. & Wagnerck in *Extravag. cit. V. Locationem*. Unde

8. Dubium oritur primò de valore Locationum v.g. prædii ad tria triennia, ubi cit. *Extravag.* usu recepta; & ubi istò recepta non est, ad tria novennia eòdem die, eidem vel diversis personis, scilicet uni pro primo, alteri pro secundo, tertiæ pro ultimo triennio vel novennio factarum. Eas enim pro validis, etiam quoad triennium vel novennium secundum & ultimum, habet Baldus in *l. Voluntas* 4. C. de *Fideicommissis*, quòd tali conventionione non una, sed tres locationes ineantur, quarum singulæ ad tempus antiquò vel modernò Jure permissum extendantur. Sed melius cum cit. Covarr. cap. 16. n. 4. eas pro irritis habent Molina *Tract. 2. de J. & J. disp. 466. n. 11.* Vasquez de *Reddit. cap. 8. §. 2. n. 25.* & aliis DD. ac Rotæ decisi allegatis, Barbosa de *Offio. Episc. alleg. 95. n. 17.* id defumantes ex *Novell. 7. cap. 3. in fine*, ubi nullum dicitur pactum, quò rei ad Ecclesias Constantinopolitanas pertinentis, Emphyteusim concedens, duorum istam accipientis hæredum successorem aliis præferre, eique eandem rem in Emphyteusim concedere obligaretur. Rationem ipse textus reddit; Quia hoc nihil aliud est, quàm per revolutionem & machinationem perpetuas eis emphyteusis, magis autem privationes Ecclesiasticarum agi rerum: quæ ratio æquè militat adversus nobis propositas locationes; cum per earum machinationem & triennalis concessionis revolutionem

res Ecclesiastica locetur ultra triennium novò, & ultra modicum tempus antiquò Jure permissum, in apertam utriusque Juris fraudem. Confirmatur; quia hujusmodi locationibus permissis, quod unà viâ prohibitum est, contra legislatoris intentionem per alteram obtineretur, contra *Reg. Cum quid* 84. in 6.

Neque vim habet ratio Baldi; quantumvis enim tres triennales aut novennales, & non una duntaxat locatio sit: revera tamen prædium Ecclesiasticum per eas ultra triennium aut ad longum tempus locaretur & conduceretur, contra *Extravag. & Clement. cit.*

Dubium secundò & controversiùs 10. major est, an ejusmodi locatio ad tria triennia vel novennia irrita etiam sit quoad triennium vel novennium primum. In totum eam vitiari, voluit Bartol. in *Auth. Qui rem C. de SS. Eccles. n. 7.* quem secuti sunt Navarros de *Alienat. rerum Eccles. n. 21.* Covarr. cit. cap. 16. n. 5. Steph. Gratianus *Discept. Forens. cap. 126. n. 22.* & Vasquez cit. §. 2. à n. 28. Contrà eam pro primo saltem triennio novenniòve subsistere, cum Claro §. *Donatio*, q. 17. n. 2. Tufcho *Prætic. V. Locatio, conclus. 406. n. 2.* &c. defendunt cit. Molina *disp. 467. n. 3.* Quaranta *V. cit. n. 18.* & Riccius *Resol. 102. n. 3.*

Illi se fundant partim in *Clement. & Extravag. cit.* quorum textuum posteriori ultra triennium facta locatio Nullius omnino roboris & momenti: priori *Ex ipsa*, ultra tempus Jure permissum extensâ, recipienti nullum jus acquiri dicitur, atque etiam in cit. *Novella cap. 3.* cujus pr. emphyteusi ultra legitimum tempus datæ robor adimitur, & cap. 7. illam accipere præsumens ab emphyteusi cadere dicitur: partim in ratione; quia locatio est contractus reciprocus pendens à voluntate duorum: cujusmodi contractus, si non

Pp 3

valent,

valent, ut fiunt, neque valeant, ut fieri poterunt, quando agitur de contrahenda obligatione, secundum receptam doctrinam Bartol. l. 1. §. Si quis ita, ff. de V. O. Isti verbò præcipuè nituntur Regulâ, *Utile per inutile non debet vitari*, quæ est 37. in 6. sic enim, inquit, *emphyteusis* ab Ecclesiis Constantinopolitanis concessa in tertiam & quartam generationem, valida est quoad tertiam Jure permissam, cap. 3. cit. §. 2. V. Quod autem: sic donatio absque infirmatione facta ultra quingentos solidos, firma est quoad summam Jure permissam, & quoad excessum tantum vitatur, l. Sancimus 34. C. de Donat. & concessio Indulgentiæ ab Episcopo facta ultra tempus ipsi permissum, c. Cum ex eo 14. §. Adhuc, de Penit. & remiss. licet nulla sit quoad excessum, quoad annum tamen à sacris Canonibus indultum valet, ut in c. fin. eadem Rubr. in 6. Glossa fin. & aliis DD. relatis Barbosa n. 2. adnotavit.

II. Extremè oppositas has sententias hic Author alleg. 95. cit. n. 11. & Donatus Tom. 1. Regul. p. 2. Tract. 14. q. 42. n. 2. in concordiam reducunt auxilio distinctionis, agnitæ à cit. Molin. n. 4. vel enim, inquit hi DD. locatio est individua, itaque inita; ut ex mente contrahentium non nisi pro triplicato triennio vel novennio toto teneat; ideoque non nisi una merces pro toto tempore solvatur: vel dividua, itaque inita est; ut primò triennio finito incipiat nova locatio: sicut fieri præsumeretur, si annua aut singulis annis respondens locationis pensio esset solvenda? Priori enim casu eam neque pro primo triennio aut novennio subsistere, cum prioris Opinionis Assertoribus facile concedunt; propter defectum consensus: posteriori autem, ne contra cit. Regulam, *Utile per inutile vitetur*, eam pro primo triennio aut novennio valere: pro reliquis autem eâ, tanquam nullius

momenti contractu, accipienti nullum jus acquiri, cum posterioris Sententiæ Af. fecis docent propter Clement. & Extravag. cit. quorum proinde textum displicet, licet generalis sit, non de permissio, sed Jure prohibito locationis tempore est audienda; leges enim, etiam cum generaliter loquuntur, improbare non censentur, quæ aliis legibus sunt permissæ, arg. l. Sciendum 15. pr. ff. Qui satisfacere vult, Barbosa l. cit. n. 16.

Dubium & inter DD. controversum tertio est de locatione ipsorum fructuum sive reddituum Ecclesiasticorum; hæc enim à Prælati aliisque ejusmodi administratoribus ultra triennium, cit. Extravag. cit. non obstante, locari hodie quoque possunt, non obcurè tradi videtur eadem, prohibente alienationem Rerum & bonorum Ecclesiasticorum: quibus verbis res & bona sive possessiones Ecclesiarum, non ex his provenientes fructus & redditus comprehenduntur: & ex verbis, *Præterquam in casibus Jure permissis*, cujusmodi fuit locatio ad modicum & quodcumque novennio minus tempus, permissa c. Pseudo 2. junctâ Clem. cit. Sed, sicut communior, sic etiâ verior est sententia, non ipsorum solum possessionum: sed etiam fructuum locationem Extravag. cit. restitutam, docens: quam tribunalium prælati & Rotæ Romanæ decisi. firmat laudatque Barbosa n. 20. & non obcurè infirmat Extravag. cit. Verba, *Omnium rerum & bonorum*, ac proinde etiam fructuum Ecclesiasticorum locationem, triennalimorem vetantia: & satis clarè exprimit generaliter prohibere alienationis exceptio altera, permittens alienationem fructuum & bonorum, quæ servando servari non possunt pro instanti temporis exigentia: cujusmodi cum fructus post locationis triennium provenientes non sunt, quoad istos à dicta exceptione Regulari accipit

accipiet firmitatem, arg. l. *Quasitum* 12. §. 43. *V. Denique*, ff. de *Instrum.* & *instr. leg.* §. 1. *Ex eo* 18. ff. de *Testibus*. sed hinc

13. Dubium quartum & magni in praxi momenti controversia oritur de fructibus rerum beneficialium, pertinentium ad Ecclesiam Rectoris mensam; sicut enim res ipsarum Ecclesiarum, Monasteriorum &c. auctoritate Episcopi erectorum, sic etiam ipsorum redditus & fructus ultra triennium locari absque consensu Apostolico posse, negant Emmanuel Saa *V. Conductio*, n. 13. Barbosa *alleg. cit.* n. 20. & alii DD. Rotaeque decis. allegatis acriter propugnat Gutierrez *Lib. 1. Q. Canon.* cap. 8. n. 14. ponderat *cit. Extrav.* imprimis Praefatione, agente de bonis, *Ex quibus Ecclesia, monasteria & pia loca reguntur illustranturque, & eorum ministri sub alimoniam vendicant*: cujusmodi maxime sunt fructus & redditus beneficialium ac Mensae, sive destinati ad sustentationem Rectoris Ecclesiae. Deinde Dispositione, omnium rerum & bonorum Ecclesiasticorum, id est, praedictorum *Quibus Ecclesia &c. reguntur illustranturque, & ministri alienantur*, alienationem quamcunque, & in specie locationem *ultra triennium* generaliter prohibente. Et demum Pœnis, in Ecclesiis non solum Praelatos, sed Rectores & beneficiarios quoscunque, aliter quam ipsa dispositum est, *alienare praesumentes, latis*. Idem suadet ratio, quia beneficiorum fructus destinati sunt pro sustentatione beneficiorum, arg. c. *Non liceat* 2. de *Præbend.* & *dignit.* quia isti carere, eorumque successores privari facile possent, si redditus beneficialis ad longum tempus locare, locationis mercede de praesenti accepta, possent.

14. Hujus in Jure fundatae rationis magna, ea tamen vis non est; ut ea firmatae

sententiae oppositam non censeam probabilior: quam (ac proinde fructuum beneficialium ad Rectoris mensam sive sustentationem destinatorum reddituum locationem) triennio non constringi, verius defendunt *cit. Covarruvias cap. 16. n. 6. Valquez de Redit. cap. 1. §. 2. n. 34. Zerola Prax. Episc. p. 1. V. Alienatio §. 3. Molina cit. disp. 466. n. 7.* & alii, quos refert & sequitur Palao *Tract. 12. disp. Univ. p. 14. n. 12.* Ratio est; quia *cit. Extravag.* quâ Paulus II. consulere intendit indemnitati Ecclesiarum, Monasteriorum & aliorum locorum Piorum, expressè agit de bonis, quorum alienatio cedit in illorum, scilicet dictorum locorum & cultus Divini detrimentum: & quorum alienatio v.g. locatio tantum faciendi est ob evidentem utilitatem Ecclesiarum &c. quæ non conveniunt fructibus beneficialibus, sive deputatis ad ipsius Ecclesiae Rectoris & beneficiarii sustentationem; cum istorum locatione Ecclesiae, monasteria &c. nullum patiantur detrimentum & cultus Divinus non diminuitur.

Quare eorum Locationem *Extravag. cit.* dispositio non comprehendit. Neque etiam Praefatio aut Pœna. Illa; quia ministri, qui ex fructibus rerum locari prohibitarum alendi dicuntur, sunt, qui Ecclesiis vel Monasteriis serviunt, ab iisque percipiunt stipendia sustentationis. Ista vero; quia Rectores, beneficiarios &c. afficiunt, non ratione locationis reddituum & fructuum beneficialium, ad ipsos: sed rerum ac fructuum, spectantium ad Ecclesias, monasteria &c. quorum ipsi solam habent administrationem.

Neque majorem vim habet ratio; quia ex permissione diuturnioris, imò ad beneficiarii vitam aut resignationem extentae locationis fructuum beneficialium, nullum praedictum patitur successor; cum, qua-

cum, quatenus huic præjudicat, invalida sit: & propterea ultra locatoris vitam & administrationem non extendatur, ut clarè constat ex Decreto S. Synodi Tridentina, locationes illas, quæ Anticipatis solutionibus fiunt, & quatenus successoribus præjudicare possunt, irritantis *Sess. 25. cap. 11. de Ref.* Unde ejusmodi redditus non facile aliquis ad longum tempus & anticipatâ solutione conducet: & si conduceret, damnum, quod subiret, sibi deberet imputare; cum locationem obitu, resignatione &c. finire, & fructus post locationis obitum provenientes ad successorem pertinere, potuerit & debuerit prævidere, *c. fin. de offic. Ord. in 6. & l. Si quis domum 9. §. 1. ff. Locati*, Glossa in *c. fin. V. Terminum*, Ne. *Pralati vices &c.* Panormit. *ibid. n. 8. cit.* Covarruv. *cap. 15. n. 6. & Molina l. cit.* Unde hac in re

15. Bene notanda est gemina differentia: quam inter reddituum & fructuum, ad ipsas Ecclesias &c. pertinentium, & beneficiorum aliorumque similium locationes *citt.* alique DD. agnoscunt. Prima est; quòd locatio priorum de Jure antiquiori ad quodcunque tempus modicum: recentiori autem *Extravag. cit.* ad triennium duntaxat: posteriorum autem ad tempus longum & ipsam concedentis vitam fieri queat. Altera; quòd illorum locatione, si & secundum Jura inita sit, stare teneatur successor, sicut tutor tutori succedens in administratione tutelæ, imò ipse pupillus, *arg. l. Si rurela 8. ff. de Administr. Tutor.* nisi ejusmodi contractu se læsum iste, aut Ecclesia probare possint; tum enim recurrere possent ad beneficium in integrum restitutionis, *c. 1. & c. Auditis 3. de in Integr. rest.* Non etiam istorum; cum eorum locatio Rectoris vel beneficiati morte expiret, per *text. aut arg. cap. 11. & c. fin. citt.* quia facta est nomine proprio, & de Jure proprio:

quod jus & nomen respectu rei locatæ Rectoris aut beneficiati obitu, renuntiatione &c. cessat, ut rectè advertit Palao *cir. p. 14. n. 13.*

Porro sicut in Venditione, *l. Quod si viens 15. C. de R. V.* sic etiam in Locatione ejusdem rei v.g. ædium aut fundi duobus factâ, præferendus est is, cui res utenda fruenda tradita est prius, *arg. l. cit.* Nili secundus conductor alteri prius factæ locationis conscius & in ejus præjudicium commissæ fraudis particeps fuisset, Gomez *Tom. 2. Var. cap. 2. n. 20. & Henold. cit. Trañ. 10. n. 447.* Quare et ejusmodi ædibus aut fundo sibi locato secundus conductor, quia locatore commissæ fraudis particeps non fuit, quando ea locatio durat, expelli nequit tereant alii conductores durante sibi factæ locationis tempore ex fundis aut ædibus sibi locatis expelli non possunt: quantumvis alius mercedem seu pensionem majorem offerat, *l. Ede 3. l. Si olei 20. C. hic.*

Imò ex Clementis III. rescripto, in relatò Magistri seu Doctores Universitatis Bononiensis, cum ædium, ab aliis ejus professionis personis conductarum, dominis de iis in posterum sibi locandis ante prioris locationis tempus finitum sine inquilinorum sive priorum conductorum eas inhabitantium consensu convenire & contrahere prohibentur sub pena excommunicationis. Quâ constitutione proditâ censurâ solos Bononienses, non aliorum Universitatum Magistros & Scholares ejus transgressores affici, Panormit. *in c. cit. n. 10.* dispositionem autem eò ipsi quòd Juris communis corpori inserta sit, ad ejusmodi personas Academicas omnes se extendere, notat Vivianus *in c. cit. &c.* que simili privilegio Academiam Salernitanensem gaudere, testis est ejusdem quondam celeberrimus antecessor &c. *Canonicum*

Canonum Interpres Primarius Emmanuel Gonzalez in *c. cit. n. 5.*

Sed, quidquid sit de istius Academiae iure speciali, mihi satis probabile est *c. cit.* sicut poenam, sic & dispositionem ultra territorium temporale Papae non porrigi: imò eam solam civitatem Bononiensem, cuius Academicis Professoribus & Scholaribus primò promulgata est, affici; quòd, licet Juris Corpore sit clausa, in materia tamen merè temporali & peccatum non nutriende deroget Juri communi, aedes aliàve rem locatam uni ante finitum locationis tempus ab alio conducere permittenti: dummodo hujusmodi conductionis executio in prioris finitæ tempus conferatur, & specialia pacta non obstant, arg. l. Ne cui 32. C. hanc Rubr. Joan. Andr. in *c. cit. n. 5.* Sylvester *V. Excommunicatio q. 9. n. 11.* Clarus *§. fin. q. 77. n. 26.* & Suarez de *Censuris disp. 23. §. 3. n. 3.* Neque obstat; quòd contra *c. cit.* dispositionem factæ locationes obnoxiae sint excommunicationi: cui tanquam poenae omnium, quas Ecclesia habet, gravissimæ, *c. Cum non ab homine 10. de Judiciis*, aedus, qui peccatò & culpâ caret, obnoxius non est, per tradita à Navarro *Manual. exp. 27. n. 9.* Covarruvia in *c. Alma p. 1. §. 7. n. 6.* & cit. Suarez *disp. 4. §. 4. n. 2.* quia, licet ea, de quibus agimus, locationes, quòd discordiarum fomes & studiorum non leve impedimentum Bononiæ, fortassis propter ejus Academicorum genium, fuerint, graviter prohibita, & in istius prohibitionis transgressores censura illa iuste decreta sit, ejusmodi tamen fomes & impedimentum non est per se & generaliter; cum in aliarum, & Germaniæ præsertim nostræ Nationis Academiis aedes ita locandi libera facultas studiorum impedimenta aliàve incommoda, legali & penali ejusmodi sanctione digna, afferre non soleat.

19. Non desunt etiam casus, quibus con-

ductor ad emigrandum compelli ante locationis tempus finitum potest; & Primò quidem, si de hoc inter ipsum & locatorem convenit; cum tali casu locus sit *Reg. Contractus 25. ff. & Reg. 85. in 6.* Secundò, si post ædium locationem jam factam urgeat necessitas refectionis; ut alias periculum interitus subsistat: & illa fieri nequeat, nisi emigret conductor, *c. Propter 3. §. Verum & l. Ade cit.* Cui tamen pro temporis ratione à locatore pensio remittenda est, *§. cit.* & refectionum ædium inhabitatio, quousque conductæ sunt, permittenda *l. Si duo 3. §. 3. junctâ Glossâ V. Dominum, ff. Ut possidetis.* Tertio, si ex causa superveniente & ante non prævisa, aedes propriis usibus necessarias esse, probavit locator, v.g. quòd propriæ incendiò sint absumptæ, vel uxorem duxerit & familiam incipiat habere, *§. Verum cit.* quòd cum inquilino contrahendò in ejusmodi necessitatis casum non prævisum non consensisse videatur, Canisius in *§. cit. n. 10.* Quò tamen etiam casu locationis mercedem seu pensionem pro rata temporis conductori remittendam, *§. cit.* insinuata æquitas suadet. Quarto, si conductor 20. in re sibi locata perversè versatus sit, *l. Ade cit. & §. cit.* vel, quòd eam culpabiliter & notabiliter reddat deteriorem, vel scorta, fures &c. inducendò infamem; quòd dominus cum tali suo aut ipsarum ædium præjudicio non contraxisse videatur, Vivianus in *c. cit. §. 3.* Quintò, si 21. conductor non solvat pensionem argumentò à contrario deductò ex *l. Ade cit.* eò tempore, quò ipsum inter & locatorem convenit, *Regg. cit.* si verò de ejus solvenda tempore expressè nihil est actum, de Jure Canonico expelli potest, si ab ejus solutione per biennium cessavit, *§. cit.* Idem quoad pensionis non solutæ tempus Jure Civili, *l. Quaro 54. §. 1. ff. hanc Rubr.* sancitum videtur, & tradit laudatus D. Collega

Qq

Collega à Widmont n. 66. qui tamen n. 69. & ante eum Bruneman. in l. cit. n. 5. re-
dè monet, hóc & cæteris expulsiõis à
Jure permissæ casibus conductorem non
propriâ, sed implorati judicis autorita-
te expellendum; quòd leges à propria
sibi jus dicendi autoritate abhorreant, l.
Unic. C. Ne quis in sua caus. jud. & l. Qui
jurisdictioni 10. ff. de jurisdic.

22. Sicut autem ex relatis causis invitus
expelli, sic vicissim locationis tempore
nondum finitò ab ea recedere invitò loca-
tore conductor potest, si re conductâ u-
tendi, puta ædes inhabitandi, incidat im-
pedimentum; quòd eæ vg. spectris no-
cturnis infestentur, vel propter incurzio-
nem hostilem, grassantem luem epide-
micam per notabile tempus incoli non
potuerint; tali enim casu conductori e-
migranti locationis mercedem seu pensio-
nem pro rata temporis remittendam, pa-
tet ex l. Sed addes 19. §. 6. & l. Habitato-
res 27. §. 1. ff. Rubr. cit. Azor l. cit. cap.
9. §. Quanti, & ex eo Pirthing ad hanc
Rubr. n. 17.

23. Eadem pensio rei fructiferae condu-
ctori remittenda est ob sterilitatem vel a-
liam cladem celi injuriâ, inundatione flu-
minis, hostium agros vastantium incurso,
locustarum edacitate, aut vi alia extrinse-
cus sine ipsius culpa illatam. Non qui-
dem, si damnum acceptum modicum sit,
l. Si merces 25. ff. Rubr. cit. quia, ut istius
§. 6. textus habet, Modicum damnum æquò
animò ferre debet colonus, cui immodicum
lucrum non auferitur: sed, si id fuerit
magnum ita; ut aliquando, vg. si aliquò
annò nullos fructus perceperit, tota; ali-
quando ejus pars pro rata sive damni ac-
cepti magnitudine remittatur, c. Propter
cit. pr. l. Ex conductu 15. §. 2. ff. & l. Li-
cet 8. C. ibid. cum enim pensio sive mer-
ces locationis constituitur in compen-
sationem fructuum, ex re fructifera perci-

piendorum, æquitas exigit; ut, quando ex
illa nulli vel exigui fructus, nulla condu-
ctoris culpâ, percipiuntur, ipsi pensio vel
tota vel ejus pars aliqua secundum damni
accepti magnitudinem remittatur.

Quænam autem sterilitas & clades
magna sit, DD. variè sentiunt. Nichil
finiendum videtur prudenti arbitrio ju-
dicis: qui æquum de ea judicium ferendi
consultat communem sensum & estimat-
ionem vicinorum, & magnam cladem il-
latam pronuntiet non solum, cum in ter-
ram jactum semen non est receptum; sed
etiam, cum, isto aliisque impenis factis
in culturam & collectionem fructuum de-
ductis, fructus tam exigui superant, ut
pensionis partem dimidiam non æquet
quia in Jure læsio ultra dimidium immo-
dica reputatur, Covarr. Practic. cap. 20.
n. 1. & Molina Tract. 2. de J. & J. lib.
49. à n. 2.

Neque aliud persuadet paritas cum
Emptore vel Emphyteuta; quia alia
quàm istorum, ratio est Conductoris.
Emptori enim pretium ideo non remitti-
tur; quòd venditione mutuo consensu
perfectâ rei etiam nondum tradita per-
iculum & interitus pertineat ad ipsum, l.
Necessariò 8. ff. de Periculo & com. rei
vend. non etiam rei conductæ ad condu-
ctorem, §. 2. & 3. l. Ex conducto cit. Pa-
normit. in c. Propter cit. n. 3. Emphy-
teuta autem canonem principaliter solvit
non propter rei usum & fructus, sive
in istorum compensationem, ut Condu-
ctor: sed in recognitionem domini do-
recti ipsius fundi permanentis, etiam
fructus non percipiuntur: & quidem or-
dinariè in modica quantitate: ut proinde
mirum non sit; quòd propter sterilita-
tem canon ei, sicut Conductoris pensio,
non remittatur, Gaill. Lib. 2. Observat.
23. n. 24. Pro modica, inquam; quia
si ab Emphyteuta solvendus canon esset
magnus

magnus, remissionem propter magnam cladem etiam ipsi faciendam dicitur æquitas & paritas cum conductore; cum, sicut ab isto pensio, sic ab illo canon magis pro rei usu & fructibus, quam in domini recognitionem solvi intelligeretur, ut idem n. 23. observat.

Variis tamen casibus, quantacunque sit, & undecunque proveniat clades, pensionis remissio cessat: & Primò quidem, si de hac non petenda cum conductore expresse sit conventum, l. Si quis damnum cit. §. 2. quia in contractibus regulariter valet pactum, casum fortuitum in se recipiendi, l. Semper 34. ff. de R. J. Glossa in §. 2. cit. V. Præstetur. Secundo, si clades accidit culpâ ipsius conductoris, in fundo colendo vel colligendis fructibus negligentis, l. Videamus 11. pr. ff. hâc Rubr. cum culpa sua cuilibet, non alteri debeat nocere, Reg. Damnum 86. in 6. Tertiò, si sterilitas & damnum, præteritum aut præteritorum aut sequentium annorum fertilitate & uberitate fructuum compensetur, c. Propter cit. pr. & cit. l. Ex conducto 15. §. 4. Quarto, in colono partiario sive, si huic non pensio stabilis, sed aliqua tantum, puta tertia vel quarta pars fructuum præstetur, l. Si merces 25. §. 6. ff. hâc Rubr. ubi ratio redditur; quòd huiusmodi colonus damnum & lucrum quasi Societatis jure cum domino partiatur. Quintò, si fructus jam sint collecti sive separati à solo, secundum cit. Gaill. n. 12. vel potius in horreum aliudve locum jam injecti, ut cum cit. Molina disp. 495. n. 15. vult Magnus D. Collega à Widmont cit. Tir. 12. n. 34. quòd antè plenè percepti non censentur.

Supereft dubium, ad quem pertineat interitus & deterioratio rei locatæ. Ratio dubitandi est; quòd §. Conductor 5. V. Qui pro usu, Insit. hâc Rubr. à conducto-

re desideretur custodia, quam diligentissimus paterfamilias rebus suis adhibet: cujusmodi custodia omisso, cum levissima culpa sit, ex illa conductor teneri videtur. Quod ipsum non obscure traditur l. In judicio 28. C. Rubr. cit. à casus solummodo fortuiti præstatione eum eximente. Nihilominus eum ad solius doli, culpæ latæ & levis præstationem ex communi aliorum sensu obligant cit. Molina disp. 494. n. 1. Zoesius in ff. ad Rubr. cit. n. 16. & Perez in C. ibid. n. 29. quòd in locatione contrahentium utriusque utilitas vertatur: in contractibus autem, utriusque utilitatem spectantibus, præter dolum, culpa solum latæ & levis, non etiam levissima & casus fortuitus præstetur, l. Si ut certo 5. §. 2. ff. Commodati. Simili modò & ex eadem ratione culpam etiam levem, non levissimam & damnum istâ datum, refarcire tenetur locator, si ex rei sibi locatæ vicio aliquod damnum passus est conductor.

Neque, culpam etiam levissimam præstandam, rectè eruitur ex textibus cit. quia prioris gradus Superlativus, ut in eo jure non raro, reducendus est ad sensum Positivi; ut textus materiæ subiectæ & ejus, de quo agit, contractus naturæ aptetur, Harprecht in §. Conductor cit. n. 13. vel, si hæc istius aliorumque Interpp. expositio non arrideat V. Ille, cum 29. Haunoldo cit. Traët. 10. n. 522. accipiendus est de locatione rerum, quæ principaliter ob utilitatem conductoris conceduntur; talium enim conductorem, uti & eum, qui exactissimam diligentiam promissit, aut specialem peritiam est professus, ex culpa etiam levissima teneri, communis est doctrina. Posteriori autem, sive l. In judicio cit. Impp. à casus tantum fortuiti præstatione conductorem exemerunt; quòd de dolo solum & culpa latæ: non etiam de levissima fuerint interro-

Qq a

interrogati; ac proinde de ista respondere non fuerit necesse, Harprecht §. cit. num. 9.

ARTICULUS II.

De Emphyteusi,

SUMMARIUM.

30. Etymon & definitio Emphyteusis:
31. Quæ quoad formam Civilis stricti- que Juris est contractus,
32. Et ad valorem exigat scripturam.
33. Differt à Venditione & Locatione:
34. A Feudo, Censu Reservativo & Vita- litio:
35. Varièque dividitur.
36. Emphyteusis Ecclesiastica exigit ju- stam causam & solennitatem A- lienationis:
37. Licet ultra filios ac nepotes non por- rigatur:
38. Nisi tamen res concessa modica sit.
39. Circa eandem oritur lites secundum SS. Canones sunt decidenda.
40. Eâ rem à tributo exemptam acci- piens tributum non solvit,
41. Sicut Ecclesia aut alius dominus di- rectus.
42. Eâdem res concessa ad tempus, ipsò finitò, ad Ecclesiam redit.
43. Concessa simpliciter, ad descendentes saltem legitimos:
44. Et ferè etiam ad feminas transit.
45. Concessa alicui & heredibus ad de- scendentes,
46. Heredesque extraneos,
47. Et cum Emphyteuta ad Monaste- rium transit,
48. Ipsò tamen mortuò ad dominum di- rectum redit.
49. Emphyteuta jure suo cadit, si rem culpabiliter reddat deteriore:

50. Si eam modò Jure non concessa a- lienet,
51. Vel canonem biennis vel triennis non solvat,
52. Quò casu res caduca fit, ipsò Jure,
53. Nonnullis tamen casibus exceptis.
54. Canonem non solum recipiens, caducitatem remittere consue- tur:
55. Aliquando etiam, si Emphyteuta Ecclesiastica sit,

Emphyteusis, à verbo Græco, ἐμψύειν vel ἐμψυεύειν, quod im- plantare, Inferere, & per me- taphoram Meliorare significat, dicta, est Contractus, quò res soli sive immobilis, v.g. ager, prædium, cui dominio directò seu proprietate retenti, quoad possessionem utilitatèque sive dominium utile in alium transfertur à lege; ut prædium arandò, ferendò, plan- tandò &c. melius, cultius, fructuosius reddatur: & pro eo, sive dominii di- recti recognitione certa pensio vel canon statutis temporibus solvatur. Ita quod sensum Molina Tract. 2. de I. & I. diff. 445. pr. Haunold. Tom. 3. de I. & I. tract. 9. n. 472. & alii:

In hoc contractu res immobilis, v.g. prædium in Emphyteusim traditum, Ger- manicò idiomate dicitur Erbtheil Erbstand / Erbsingut / simpliciter Erbs- renstehen / Hoffgut / Giltthoff: Domi- nus directus, proprietate retenti, ab- cui prædium tradens der Grundherr: Colonus id cum dominii utilis in se trans- latione accipiens Erbtheil / Giltthoff: Canon sive pensio pro dominii directi re- cognitione solvenda Gilt: Laudemium sive certa pecunia pro novæ investituræ collatione seu veteris renovatione sol- venda, Handlohn / Aufzugelt / Auf- und Abfahrt / Manzius ad §. Adm. j. diff.

Instit. hâc Rubric. & cit. Haunoldus n.

31. 474. An contractus Emphyteuticus Juris Gentium vel Civilis, bonæ fidei vel stricti Juris sit, solvè consensu ineatur vel exigat scripturam, inter DD. est controversum. Mihi imprimis, quoad præstationem quidem annui canonis pro fundi fructu velque domini recognitione, Civilis Jure esse antiquior, §. *Adeo 3. Instit. de Locat.* huic tamen formam & ipsam nomen debere videtur; cum hoc & illam à Zenone Imp. accepta, constet ex ejus Constitutione §. *cit. §. l. i. C. de Jure Emphyt. relat.*

Deinde magis probatur Sententia Fachinei *Lib. 8. Controvers. cap. 47.* & aliorum, qui Emphyteusim stricti Juris potius, quam bonæ Fidei contractibus accensent; ac proinde adjecta ei pacta accuratissime observanda censent; quod §. *Actionum 28. Instit. de Actionibus*, ubi bonæ fidei contractus omnes recensentur, ulla ejus mentio non fiat.

32. Demum verisimilius est, Emphyteusim, licet ante Zenonem, quò tempore ad Locationem ab aliquibus, ab aliis ad Venditionem reducebatur, solò consensu iniretur: post ejus tamen Constitutionem ad valorem exigere scripturam. Neque hoc solum, si sit Ecclesiastica, de qua id patet ex *Novell. 7. pr. V. Quia verò, cap. 2. §. 1. V. Unde si quid, cap. 3. §. 2.* rerum Ecclesiasticarum alienationem sine solennitate scripturæ universim irritante, & *Novell. 120. cap. 5.* ubi contractus fieri dicitur in scriptis, est indubitatum: sed etiam, si Laica seu communis sit; cum de hac id non obscure tradatur *l. 1. ibi, Pactionibus scripturâ interveniente habuit, §. C. de Jure Emphyt.* cum enim ad pactorum, contrahentium arbitrio adjectorum & accessoriorum, valorem exigatur reliquis legibus, eidem Ru-

brica subjectis, multò magis exigetur ad valorem & substantiam ipsius contractus Emphyteutici. Clarus §. *Emphyteuticus q. 4. n. 1.* Velascus *de Jure Emphyteutico q. 7. n. 2.* & Haunold, *Tract. cit. n. 485.* Unde

33. Patet differentia Emphyteusis à Venditione & Locatione; præterquam enim, quòd istorum contractuum uterque sit Juris Gentium & bonæ fidei solòque consensu ineatur, Locatione solus rei usus: Venditione autem non utile duntaxat, ut contractu Emphyteutico, sed directum etiam dominium sive ipsa rei proprietates transfertur: & præterea Emphyteusi in solis immobilibus, quæ culturâ effici possunt meliores & fructuosiores: Locationi autem & venditioni etiam in immobilibus est locus.

34. A Feudo autem uti & Censu Reservativo differt; quòd vasallus ratione feudi, non, ut Emphyteuta, canonem: sed obsequia personalia præstet: ejusmodi autem contractu Censuali in Censuali-
stam sive accipientem non utile duntaxat, sed plenum rei dominium transferatur: eoque reservati census seu pensionis annuæ biennio trienniove continuò omisâ solutione, ipsi obnoxia res, vg. fundus censualis in commissum, ut Emphyteutica, non cadat, Clarus §. *cit. q. 1. n. 2.* & Pirthing *ad hanc Rubricam n. 31.* In dubio autem, an canon seu pensio annua Censûs vel Jure Emphyteutico solvatur, eam istò potius, quam Censuali jure præstari, præsertim si rei concessio ab Ecclesia facta sit, præsumendum, cum Claro §. *cit. n. 3.* advertit Laiman *Lib. 3. tract. 4. cap. 23. n. 3.* quòd ita minùs præjudicetur concedenti: quod idem Laiman præsumendum ait, cum in primæ concessionis instrumento mentio sit Laudemii, hoc est, quinquagesimæ vel juxta locorum Consuetudinem majoris minorisve,
Qq

norisve, & aliquando vigesima partis pretii sive æstimationis rei, à novo Emphyteuta pro nova investitura, inque rei possessionem inductione domino directo honorarii loco solvenda. Idem *l. cit.* & cum eo Haunold. *Tract. cit. n. 473.* hac in re locorum Consuetudinem attendendam, & cæteris paribus, in dubio cum contractum præsumendum, moventes, qui in aliquo loco frequentius consuevit celebrari, *arg. l. Semper 34. ff. de R. I.*

A Vitalitio, vulgò *Leibgeding* / contractus Emphyteuticus, sicut genus à specie, differt ita; ut ad tempus vitæ unius vel utriusque conjugis facta prædii vel alterius rei immobilis sub annuâ pensione solvendâ concessio, ut aliquando Emphyteusis solet, Vitalitium dicatur Haunold. *Tract. cit. n. 580.* sic declaratur

35. Emphyteusos variæ & tres celebriores sunt divisiones. Prima in Novam & Veterem: quarum illa originem habet à persona, cui ea primò est concessa, eamque non transcendit: ista verò ab ea ad aliam personam devenit.

Altera in Hæreditariâ & non-Hæreditariâ. Hæreditaria simpliciter dicitur, quæ accipienti ejusque hæredibus quibuscunque, etiam extraneis & quibus dederit, concessa est: quæ, si pro filiis seu descendentes simul & hæredibus concessa sit, Hæreditaria Mixta vocatur; quòd in ea neque descendens, qui non est hæres: neque hæres nisi descendens succedat, Clarus *§. cit. q. 16. n. 1.* & Molina *disp. 472. n. 2.* Non hæreditaria sive, ut etiam vocatur, ex pacto & providentia aut Familiaris Emphyteusis est, quæ alicui & filiis seu descendentes concessa est, nullâ mentione factâ hæredum, ac proinde vi concessionis transit ad solos descendentes, & ad hos etiam, quando hæredes

non sunt, *citt.* Clarus *n. 1.* & Molina *n. 7.*

Tertia in Ecclesiasticam & Laicam sive Communem: quarum ista constituitur de prædiis, ac fundis merè propriis: illa de pertinentibus ad Ecclesias, Monasteria aliâque sacra & Religiosa loca. Inter quas ea præcipuè notabilis est differentia; quòd in Ecclesiastica constitutione observandi sint sacri Canones, ad eam, præter justam causam, etiam solennitates ad rerum Ecclesiæ immobilium ac pretiosarum alienationem necessarias exigentes, *can. Hoc jus, §. Perpetua, c. q. 2. can. Apostolicos, 12. q. 2. c. Nulli §. Extravag. Ambitiosa, de Reb. Eccles. alien.* Ratio clara est; quia Emphyteusis species quædam est Alienationis, & Nulli *citt. l. fin. C. de Reb. Eccles. alien. non alien. §. Novella 71. cap. 1. §. Alienationis;* cum ejus contractus utile rei dominium transferatur in Emphyteutam eamque ob causam generaliter, quibus alienare prohibetur, iisdem, & præsertim Prælati cæterisque rerum Ecclesiasticarum administratoribus, in Emphyteusim dare non sit permillum, Barol. in *Auth. Hoc jus, C. de SS. Eccles. cit. Novell. q. 13. Redoanus de Reb. Eccles. non alien. Rubrica 1. cap. 22. n. 1.* & Grotierrez *22. Canon. lib. 2. cap. 8. n. 22.*

Obitare communi huic DD. tenent videntur non solum *Novell. cit. cap. 3. & Novell. 120. cap. 1.* quibus emphyteuticandi facultas Ecclesiæ conceditur, dummodo contractus ultra filios & nepotes non porrigatur: sed & *c. Ad aures §. de Reb. Eccles. alien.* ubi Episcopus terras arabiles sub annuo censu in emphyteusim dare permittitur ex causa majoris utilitatis, absque mentione ullius solennitatis. Sed re ipsa non obstant, Constitutiones quidem Imperiales *citt.* quibus præterquam quòd fere solam Constanti-

ropolitanam Ecclesiam concernant, sacris Canonibus, hac in re præcipue spectandis, aliud dispositum est *Extravag. cit.* quæ contractus emphyteuticus non solennis generaliter & indistinctè; ac proinde etiam temporalis prohibitus & irritatus censi hoc ipso debet; quod eadem, ne rerum immobilium locatio ad longum, imò trienniò amplius tempus extendatur, cautum reperiatur, ut cum Panormit. in c. Nulli cit. n. 6. arguit Gonzalez in c. Ad aures cit. n. 4. Neque etiam textus iste, cum; quia eò agitur de casu, quò terra prius sylvestra & omnino inculta, ab agricolis redacta ad culturam, & fertilitas reddita est: quò eam iisdem agricolis eorumque heredibus sub annuo censu in emphyteusin concedendi iustam causam non desiderari, consulenti Episcopo Vigorienti Alexander III. rescripsit. De Tractatibus autem & Consensibus Capitularis, ad alienationes Ecclesiasticas requisita solennitate nihil disposuit; ac proinde quoad solennitates standum est dispositione aliorum Jurium, easdem solennitates, quas cæteris alienationibus, etiam emphyteutico contractui præscribentium, Gonzalez in c. cit. n. 4.

38. Excipiendæ tamen sunt res modicæ, hoc est, exigui valoris, & Ecclesiæ parum utiles: quæ ex iusta causa etiam sine solennitatibus omnino alienari, *can. Terrulæ, 12. q. 2.* ac proinde etiam in emphyteusin concedi possunt: & res in emphyteusin dari solitæ: quæ ad Ecclesiam reversæ denuo in eam dari liberè possunt, *arg. c. Ex parte 2. V. In primò, de Fendis*, ad quam *Rubric.* de hac re sermo redibit.

39. Secundum eosdem sacros Canones potius, quam leges Civiles, nisi hæ ab Ecclesia approbatæ usive receptæ sint, circa emphyteutes Ecclesiasticas ortæ controversiæ sunt decidendæ; ac proinde

personæ, quas illi non admittunt, à successione in emphyteusi Ecclesiastica excludendæ sunt: quantumvis legibus Civilibus non excludantur; quòd istarum Conditorum adversus Ecclesiam & in ejus præjudicium aliquid statuere non potuerint, *cit. Molina disp. 446. n. 5. Palao Tract. 32. disp. 10. p. 2. & Haunold. tract. cit. n. 480.* Unde

Dubium oritur primò, an laicus, 49. qui ab Ecclesia vel alio, à tributis & similibus oneribus exempto, in emphyteusin prædium accipit, à tributorum &c. onere etiam ipse sit exemptus. Exemptum cum Bartolo in l. Privata 10. C. de Excusat. muner. Tiraquello de Re tract. Consang. §. 1. gloss. 13. n. 10. & aliis volunt Fachineus Lib. 1. Controvers. cap. 91. & alii. Moventur primò; quòd, quoties ad tributa &c. ratione prædii non tenetur dominus, ad ea non teneatur emphyteuta, c. 1. de Immunit. in 6. l. Omnis 2. C. de Episc. & cleric. & l. Privata cit. Ubi emphyteuta Fisci istius immunitas adstruitur. Cur non & emphyteuta Ecclesiæ, filio æquiparata, per tradita ab Everardo Legal. arg. loco à Fisco ad Ecclesiam n. 2. Secundò, quòd, rem à tributis & collectis immunitatem possidens, ab iis etiam ipse sit immunis, l. Unica C. de Imponend. lucr. descript. ac proinde etiam emphyteuta, possidens rem Ecclesiasticam, immunitatem à tributis &c. c. Non minus 4. de Immunit. Eccles. & l. Placet 5. C. de SS. Eccles. Tertiò; quòd, si hujusmodi emphyteuta legibus Tributariis adstringeretur, his indirectè etiam Ecclesia afficeretur; cum propter hoc onus minor pensio solvatur ab emphyteuta: Ecclesiæ autem legibus Civilibus gravari etiam indirectè non possint, c. fin. de Immunit. Eccles. in 6.

Sed, quantamcunque speciem & vim etiam rationes istæ habeant, RR. tamen

tamen non pauci, etiam TT. Rolandum à Valle *Consl.* 18. n. 28. *citt.* Velasci. q. 17. n. 11. & Molinam *disp.* 446. n. 2. fecuti, emphyteutam laicam, eique ab Ecclesia emphytevitata pradia ac fundos legibus Tributariis juxta estimationem domini utilis obnoxios esse, sustinent, cum; quod tributum pendendi onus emphyteutae non propter ipsa pradia & fundos in emphyteusin acceptos: sed propter istorum dominium utile & utendi fruendi jus, jam non Ecclesiae, sed laico competens, imponatur: tum verò; quod res conditionem accipiat à persona, *arg. l. unic. C. de Imponend. lucr. descript.* quae cum tali casu laica sit, ejusmodi pradiorum dominium utile tributis obnoxium reddit.

41. Verum, quia ejusmodi pradii, sicut directum, sic etiam utile dominium per se res Ecclesiae est, & ab emphyteuta etiam laico nomine & jure Ecclesiae obtinetur, tanquam res naturam suam exempta, tributis obnoxia non est, sicut, cum retinetur ab Ecclesia: sic etiam, cum ex istius concessione à laico obtinetur. Neque obstat; quod ex *l. cit. pr. V. Cateri*, dispositione res tributis subiecta ab his propter specialem eorum favorem immunes sint, quando petunt ad Curiales; quia ab indulto istius speciali favore in Ecclesiae odium non recte desumitur argumentum; neque rerum Ecclesiasticarum, naturam suam exemptarum, utile dominium, dum Ecclesiae nomine & jure à laico obtinentur, Tributariis legibus subijcitur.

42. Dubium secundum est, ad quos transeat emphyteusis Ecclesiastica. Non temporanea, sive restricta ad certos annos aut solam emphyteutae vitam; talem enim definitum tempore exacto aut emphyteutam mortuo ad Ecclesiam reverti, extra controversiam est. Sed ita non restricta;

43. troversiam est. Sed ita non restricta;

quam, si alicui simpliciter, hoc est, sine ulla temporis aut filiorum & haereditum expressa mentione concessa sit, ad filios saltem aliosque descendentes transire, advertunt Clarus *S. cit. q. 28. n. 1.* Covarr. *Lib. 2. Var. cap. 16. n. 6. & cit.* Molina *disp.* 469. n. 4. quod emphyteusis pro his ordinariè soleat concedi. Si verò expressè pro se & filiis aliisque descendentes concessa sit, ad illegitimos extra casum, quod emphyteuta, cum pradium ita ab Ecclesia acciperet, solos illegitimos habere, non transire, cum *cit.* Claro q. 30. n. 1. & Palaeoto *de Nobis cap. 30.* tradit *cit.* Molina *disp.* 475. n. 7. quod Ecclesia, cum illegitimos, utpote actu peccaminoso susceptos, meritò habeat exosos, ea bona sua communicare, licet possit, velle non praesumatur.

Eò tamen modò concessam emphyteusin, si loci consuetudo contraria non sit, ad foeminas transire, ejusdem Clari q. 32. *pr.* Covarruviae *l. cit. cap. 18. n. 2. cit.* Velasci q. 41. n. 3. Fachinei *Lib. 1. cap. 97.* Molinæ *disp.* 474. & aliorum sensus est communis & consentaneus Juris, emphyteusin Ecclesiasticam ad feminas transire satis exprimentem, *Novell. 7. cap. 3. pr. ibi, Filiis tantum masculis aut foeminis aut nepotibus utriusque naturae.* Ratio est; quia filiorum nomen etiam filiae, *pr. cit. l. Filii 84. l. Quisquis 196. l. Pronuntiatio 195. pr. & l. Jussum 200. ff. de V. S. & masculinò etiam femininum comprehenditur, l. Qui duos 22. ff. de Legat. 3.* Cui non obest; quod contractus emphyteuticus sit stricti Juris; foeminae autem filiorum nomine tantum nominantur ex Juris aequitate ac benignitate; quia jure prodatam benignam & contrahentium menti conformem interpretationem stricti Juris rigor non excludit.

Ulterius, sicut emphyteusin, ad eam & filios seu descendentes concessam, ad filios

ad filios seu descendentes, etiam qui hæredes non sunt, transire: sic, concessam filiis seu descendentes hæredibus, ad filios & alios descendentes exhæredatos, aut hæreditatem sibi relictam repudiantes non transire, Clarò & aliis DD. more suo generatim tantum allegatis, tradit Haunold. *cit. Tract. 9. n. 552.*

An autem emphytevis Ecclesiastica, alicui & hæredibus concessa, transeat ad hæredes extraneos, in dubium vocari potest. Non quidem, si concessa sit ei *Et hæredibus quibuscunque*; cum enim generalis hæc particula ambitu suo hæredes omnes complectatur, procul dubio etiam extraneos includet, *arg. c. Solita 6. §. Præterea ibi, Nihil excipiens dixit quodcunque, de Majorit. & Obed.* Sed particula illa omisâ simpliciter & indistinctè *Hæredibus*. Quò modò concessam emphytevis Ecclesiasticam ad solos descendentes transire, Consuetudine & plurium DD. calculis est receptum; quòd *cit. Novell. 7.* de ejusmodi emphytevis agens Imperator eam fieri & transire sinat usque ad accipientis vitam &, si quos habeat, filios & nepotes, *pr. cap. 3. cit.* Unde hujusmodi emphytevis ab Ecclesia acceptam ad hæredes extraneos & ultra accipientis filios ac nepotes five generationem ejus alteram transmitti negant: etsi, eò modò concessa emphytevis Laica seu communis, perpetua sit & ad extraneos hæredes porrigatur.

46. Verum, quia *cap. 3. cit.* expressè agitur de majori Ecclesia cæterisque Religiosis domibus Constantinopolitanis: & has spectans dispositio sanctionibus Canonicis nusquam est approbata. Imò ab Ecclesiis extra urbem illam sitis emphyteves perpetuæ dari ab eodem Justiniano disertè permittuntur, *Novell. 120. cap. 6. §. 1.* seclusâ locorum Consuetudine, etiam ab Ecclesia cum debitis so-

lennitatibus alicui *Ejusque descendentes* concessam, perpetuam esse & ultra accipientis generationem alteram: concessam autem ei *Et hæredibus*, etiam ad extraneos transmitti, scripto Juri conformius est. Ratio de perpetuitate ea rediditur; quòd spectatò Jure Civili emphytevis, ad certum tempus & generationes non restricta, naturâ suâ sit perpetua, *§. Adeo 3. Instit. de Locato*, etiam quæ ab Ecclesiis (Byzantinis duntaxat exceptis) obtinetur, *§. 1. cit.* Ab eo autem Jure non recedat: imò ei accedat, Canonicum; dum Ecclesiarum res immobiles, exigente aut suadente justâ causâ & debita solennitate accedente, omnino etiam quoad dominium directum alienari permittit, *can. Sine exceptione, 12. q. 2. c. 1. Sc. de Lis, quæ à Prelato Sc.* De extraneis autem; quòd hæredis generale nomen etiam ipsos complectatur, *pr. §. In extraneis 4. Instit. de Hæred. qualitat. & generaliter*, qui paciscitur, hæredibus suis quibuscunque, atque adeò extraneis pacisci videatur, *1. Si pactum 9. ff. de Probat. l. Veteris 3. C. de Contrah. stipul. Sc.* Ita, Juris apicibus inhærendò, cum Panormit. *in c. In presentia 8. de Probat. n. 28. & Covarr. cap. cit. n. 5. conclus. 4. cit.* Molina *disp. 469. n. 3.* Harprecht *in §. Adeo cit. n. 18.* & Perez *in C. de Jure emphyt. n. 5.*

Dubium tertio est, an emphytevitam, monasterium ingressum, lequatur & ad hoc transeat emphytevis. Et quidem, si monasterium successionis sit incapax, sicut cætera, sic etiam emphytevitica professi bona ei obvenire, nemo est, qui asserere auit. Si verò monasterium successionis capax sit, DD. variè: veriùs autem sentiunt, qui emphytevisin hæreditariam, tam Ecclesiasticam quàm Communem, ad monasterium

R r

vel Ec-

vel Ecclesiam transire volunt cum Innocentio in c. In presentia cit. n. 5. Joan. Andr. n. 16. Felino n. 49. Decio n. 194. & Bartolo in Auth. Ingressi C. de SS. Eccles. lect. 1. n. 18. quia ab Auth. cit. omnia professi bona cum ipso ad monasterium transferentis, generali Regula emphyteusis excepta nupiam reperitur. Ubi tamen contra cit. Felinum n. 36. & Sylvestrum l. Emphyteusis n. 27.

Excipienda est emphyteusis concessa sub conditione, ne ad Ecclesiam vel potentiorum personam transferatur; quia hujus in monasterium translatio repugnat pacto, & per hoc intento fini; ne scilicet propter Ecclesie privilegia aut emphyteutæ potentiam durior reddatur conditio proprietarii seu domini directi, & ratione emphyteusis sibi debita difficultas consequatur, Bartol. l. cit. n. 19. Barbatia in c. In presentia cit. n. 121. Velasco, Tom. 1. consil. 101. n. 8. & alii, quos secutus est Palao Tract. 15. disp. 3.

48. p. 4. §. 3. n. 8. Ubi tamen monet, si emphyteutæ pro se & filiis seu descendentibus concessa sit, professio mortuorum ad eos; qui ex investitura vocantur, & his deficientibus ad dominum directum reverti: si verò hereditaria sit, vendendam; quod, si penes monasterium perpetuò remaneret, laudemii accipiendi spes proprietario omnino præcideretur, cit. Molina disp. 482. n. 1. & Laiman Lib. 3. Tract. 4. cap. 23. n. 15.

49. Emphyteusin ab Ecclesia aut ab alio acceptam, sicut plerumque ad hæredes transmittit, sic isti, & ipse etiam emphyteuta primus amittunt, ut expelli possint, Imprimis, si prædium aut fundus emphyteuticus ejus dolo latave aut levi culpa notabiliter deterioretur; quod

vg. fructifera arbores succisa, necessaria cultura & reparationes fuerint omis-
sa: quod de emphyteusi Ecclesiastica et
Auth. Qui rem C. de SS. Eccles. de Lai-
ca seu communi ex eo desumitur; quod
ejus finis sit melioratio; ac proinde, si
istâ contra propriam naturam contradi-
cessante, Emphyteuta jure suo cadat,
Clarus §. cit. q. 26. n. 2. Gaill. Lib. 2.
Observat. 67. n. 7. & in Auth. cit. Barto-
la n. 4. & Bruneman. n. 3.

Deinde jure suo emphyteuta ex-
dit & expelli potest, si rem vg. præ-
dium emphyteuticum alienet & vg. em-
ptori tradat, non servatis conditionibus
expressis c. fin. ubi ad ejus alienatio-
nem exigitur Imprimis; ut eam, &
pro re ab aliis oblatis pretii quantitate
domino denuntiet; ut ille deliberare
valeat, an eodem pretio rem sibi emen-
dam ipse putet. Deinde; ut, si domi-
nus hæc denuntianti emphyteuta volun-
tatem suam antè non declararet, duorum
mensium spatium expectet. Quod ma-
gnâ & utriusque ratione habitâ est intro-
ductum; ut ita ex una, rei alienatio-
ne non facillè deterior fiat conditio do-
mini, cæteris paribus, merito prære-
rendi, ut ipse rem suam & ista præstare
libertatem consequatur: ex altera par-
te, consulatur emphyteuta necessitas
quâ liberari: & utilitati, quam ex rei
sibi proficua venditione sperare possit.
Vivianus in c. cit. & Zasius in ff. de
de jure emphyt. n. 100.

Demum res amittitur, & ab em-
phyteuta ad Ecclesiam revertitur, si ipsa
in domini directi recognitionem debita
tam pensionem seu canonem solvere,
etiam non interpellatus, biennii nego-
xerit, ex Constitutione Gregorii IX. c.
fin. hinc cui faciem prætulit Justinianus l.
fin. C. de jure emphyt. Auth. Qui rem
cit. & Novell. 120. cap. 8. licet com-
muni

munis seu Laica emphyteusis in commilsum non cadat, nisi canon tribus annis continuis non fuerit solutus, l. In emphyteuticariis 2. C. de Jure emphyt. cujus reductionem ad biennium favore Ecclesiarum, ut earum rebus magis prospiceretur, factam, notat Zasius §. cit. n. 76. ubi c. cit. dispositionem etiam ad Ecclesiam extendit; ut rem ab Ecclesia vel alio in emphyteusin acceptam amittat, si canonem biennio aut triennio solvere culpabiliter omittat: licet ei in integram restitutionis beneficiū valeat succurri, c. 1. c. Auditis 3. de in Integ. restit. cit. Molina disp. 453. n. 1. & Haunold, n. 501. Ubi

§ 2. Dubium controversumque est quartū, an ea rei emphyteuticæ amissio incurrat ipsō Jure. Negant & sententiam privationis exigunt Innocent. in c. cit. Speculat. tit. Emphyteusis q. 47. n. 60. Tufchus Practic. V. Emphyteusis concl. 192. à n. 7. & Gaill. lib. 2. observat. 51. n. 7. Ratio, quā nituntur, præcipua est; quòd ipsō Jure inducenda non sit sine manifesta lege: quæ autem talem privationem inducat, lex nulla extat. Sed, si c. § 1. cit. textus penitus inspiciantur, id satis expressum patebit; cum emphyteutæ à canonis solutione biennio aut triennio continuò cessantis expulsionem domino volenti permittant: & clarius Novell. 7. cap. 3. §. 2. ubi emphyteuta à solutione cessans omnino extraneus fieri, siue emphyteusi excidere dicitur: quā dictione omnino & similibus privationem ipsō Jure inductam denotari, prolixè ostendit Tiraquell. in l. Si unquam §. C. de Reuoc. donat. V. Revertatur à n. 76. Quare emphyteusin ipsō Jure & ipsā cessatione à canonis solutione biennio triennio continuatā amitti, cum Ant. de Butrio in c. cit. n. 13. & Salyceto in l.

In emphyteuticariis cit. n. 8. merito defendunt Clarus §. cit. q. 9. n. 1. Corbularius de Jure emphyt. cap. 15. ampl. 45. n. 1. & cit. Molina disp. 457. n. 21. dummodo dominus voluntatem suam declaret & à solutione cessatum, certò constet; si enim hoc emphyteuta inficiaretur aut aliàs tergiverfaretur, eā de re adeundus iudex, ejusque pronuntiatio expectanda foret.

Ejusdem judicis autoritate opus est, cum emphyteuta rem v.g. prædium, ob non solum canonem commissum, repetenti domino cedere renuit; neque enim vi privatā, sed decretò & ministerio publicò interpositò est expellendus; ut tumultus & tranquillitatis publicæ perturbandæ occasio evitetur, Glossa in c. fin. cit. V. Expelli, ubi Panormit. n. 13. cit. Clarus q. 11. n. 1. Fachineus Contravers. lib. 1. cap. 95. V. Mibi & Menoch. Recup. remed. 1. n. 78.

Quantumvis autem huic rei emphyteuticæ, ob non solum canonem, à Jure inductæ caducitati æquè locus sit, cum ille magnus & modicus: & probabiliter etiam, cum non integer, sed ejus pars saltem minor est soluta, vel ex primi emphyteutæ hæredibus pluribus à solutione negligenter tantum cessavit unus, secundum cit. Clarum q. 8. n. 3. & 13. & Molinam disp. 453. à n. 12. jure tamen suò solutionis omissione non cadit, si canonem sibi in tempore oblatum recipere dominus recusavit, vel iste quantitatis canonem æquantis aut excedentis debitor est sui emphyteutæ: si canonem alius, tanquam ejus procurator vel negotiorum gestor, solvit pro emphyteuta: si iste solutionem omisit ex justo aliquo impedimento, v.g. ob paupertatem, bellum, pestem, fructus colligere prohibentem: vel ignoravit, quod res emphyteutica, vel quis ejus dominus sit:

R 2

si res

si nemo existat, cui eum solvat, veluti jacente hereditate domini defuncti: si post biennium elapsum celeri satisfactio-
ne seu canonis solutione moram purga-
vit, *c. fin. cit.* quod in emphyteusi Lai-
ca ex æquitate, Clarus *cit. q. 8. n. 15.*
de rigore Juris in sola Ecclesiastica pro-
cedere, notat Barbosa *in c. cit. n. 132.*
postquam à n. 99. alios hujusmodi casus
longa serie retulisset.

54. Dubium ex his quintum nascitur,
an dominus directus ab emphyteuta, qui
celeri satisfactio-
ne moram non purgavit,
canonem recipiens caducitatem remis-
sit se censetur, quod DD. aliter atque a-
liter resolvunt. Et quidem si dominus,
canonem recipiens, caducitatem sive em-
phyteutæ expellendi jus solum sibi esse
velle, protestetur, eam non remissam,
nemo facile inficias ibit; cum explorati
Juris sit, protestatione jus suum prote-
stanti conservari, *l. 1. §. 4. ff. Quod le-
gator.* Si verò, emphyteutam expelli
posse sciens dominus, nihilominus ab eo
canonem sine protestatione recipiat,
DD. passim distinguunt inter canonem
præteriti temporis & futuri:

Et istius quidem receptione caduci-
tatem remissam intelligi, cum Bartolo
in l. In emphyteuticariis cit. n. 8. Jafone
ibid. n. 124. & Claro *§. cit. q. 10.* satis
consentiunt plerique; quod dominus di-
rectus injuriam, domini per solutionem
canonis recognitione omis-
sa, sibi illatam, dissimulatione sua remissam videatur
arg. §. fin. Instit. de Injuriis: Nisi dominus
directus sit Ecclesia; cum enim huic in
re quæsitum jus remittere sine Capituli
consensu non valeat Prælatus, ab isto fa-
cta canonis receptione caducitas remissa
intelligi sine Capituli consensu non potest.

Illius autem sive canonis præteriti
temporis receptione, sine protestatione
facta caducitatem remissam, magni nomi-

nis DD. rigorosi Juris apicibus inherentes
negant. Alii, non minoris auctoritatis,
æquitatem (cum eadem tamen inter Ec-
clesiam & privatum seu laicum domi-
num directum distinctione) rigori præ-
ferentes affirmant cum Speculato, *Tit.
cit. q. 23.* Claro *§. cit. q. 10. n. 1. &
cit.* Fachino *cap. 99. conclus. 5.* quod
pensionem recipiendo caducitati vide-
tur renuntiassse. Quibus, etsi minime
adverser, aliâ tamen distinctione uten-
dum cenfeo in Ecclesiastica emphyteusi,
casu enim, quò Prælatus ante canonis
receptionem rem emphyteuticam calu-
cam repetendi voluntatem declaravit,
prius non soluti canonis receptione ca-
ducitas remissa intelligi nequit; cum
hòc casu rei dominium utile ab emphy-
teuta jam amissum, & cum directo
consolidatum sit; ac proinde ea quo-
quam Ecclesiæ plenè & absolute quæ-
sitâ, à Prælato sine justa causa & solen-
tatibus nequeat remitti. Sine his tamen
validè remitti potest, & secundum bo-
nigniores sententiam remissa caducitas
censetur, si ante ejusmodi declaratio-
nem canon absque ulla protestatione à
Prælato fuerit receptus; quia tali casu
remittitur jus ejusmodi declarationis pri-
mum quærendum: in quo Prælatus Ec-
clesiæ vel monasterio obesse potest,
Glossa *in c. Fratritatem 2. v. Non de-
bet, de Donat.* etsi his eâ remissione la-
sis in integrum restitutionis beneficii
subveniatur, Panormit, *in c. fin. cit. n.
15.* Beroius *in cit. c. n. 173.* & No-
doanus *de Reb. Eccles. non alien. q. 20
n. 15.*

