



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

R. P. Ioannis Azorii Lorcitani, Societatis Iesv Presbyteri Theologi, Institvtiones Morales

In Qvibus Vnivers[a]e Qvaestiones ad Conscientiam recte aut prauè
factorum pertinentes, breuiter tractantur

Azor, Juan

Coloniae Agrippinae, 1612

De locato, et conducto.

urn:nbn:de:hbz:466:1-14014

De Euictionibus.

CAP. XXX.

EVICTIONE est Rei emptæ, aliæ causa receptæ ablatæ, interpositio Iudicis decretæ, l. *Euicta ff. de euict.* Quin motus fuit, ut si res non Quiritium, sed gentium iure alienaretur, is, qui eam, equiebat, duplum aut simplam stipularetur sibi ab auctore dari, si ea sibi iudicio adimeretur: ut Varro significat lib. 2. de Re Rustica cap. 10. Itaque, euincere, est rem meam iure dominii ab aliquo, cuius non erat, alteri aut datam, aut venditam repetere in iudicio, & ab emptore per Iudicis sententiam, ad eam (rem) mihi restitueendam condamnatio extorquere, & auferre, l. 1. ff. de euict.

Primo quaeritur, quando Venditor actione de euictione teneatur? De hoc dubio Glossa, & cæteri Canonici iuris interpretes in titu de emptione & venditio. & civilis Iuris periti, l. 1. & seqq. ff. de euictionibus. Venditor tenetur tali actione, postquam emptor ipsi denuntiauit, ut rei venditæ ius contra litem moram tueatur, & cogitur solvere omnes in pias, quas emptor fecit litigando, siue litem obtinuerit, siue secus, l. 1. C. de euict. & l. venditores, ff. de verbo obligat.

Secundo quaeritur, An aliquando venditor liber & solutus sit actione de euictione? Respondeo, in certis causis eum esse immunem & liberum.

Prima est: Si emptor non denuntiauit venditori litem moram, ut eam defenderet, l. Si emptor fundi, C. de euict.

Secunda, quando emptor citatus & vocatus à Iudice contumaciter absuit, quia tunc ob contumaciam suam condemnatus videtur, l. Si emptor, modo citata, & l. Si ideo, ff. de euict. & idem iuris est, si venditore absente, emptor à sententia non appellauit, l. Herennius, ff. de euict.

Tertia, quando per iniuriam sententia lata fuit contra emptorem, l. Si emptor fundi supradicta, nam iniuria quæ fit emptori, venditori non nocet, & idem est, si per vim extra iudicium emptor re vendita spoliatur, Abbas in cap. Si venditori, de emptione.

Quarta, quando emptor compromisit, & lata est sententia contra ipsum, l. Si dictum ff. de euict.

Quinta, quando emptor potuit rem venditam vsu capere, & non fecit, l. Si dictum citata.

Sexta, quando sciens rem emit alienam, nisi de euictione specialiter sibi cauerit, l. Si fundum, C. de euict.

Septima, Si aliquid casu coniungat, c. Ad nostram, de Rebus Eccles. non alien.

Tertio quaeritur, An quando venditor pactum fecerit, ne de euictione tenetur, eo ipso sit liber, ita ut quando emptor specialiter renuntiauit actioni de euictione, quam habet aduersus venditorem, venditor eo onere sit liber & solutus? Respondeo, tale pactum si fiat, nihil obstat, quominus debeat pretium solvere euicta re, l. ex empto, ad finem, ff. de Actionibus empti & venditi. Hoc autem locum habet, quando pactum est generale, nimirum, ne tenetur, quamuis res ab aliquo euincatur. Quoniam si speciale pactum fuerit, videlicet, ne tenetur, si res euincatur à persona certa, vel in causa certa, tunc non tenetur actione, de euictione, l. Qui libertatis, ff. de euict. & Glossa ibid.



D E

LOCATO ET
CONDUCTO.

DE hoc contractu extat Titulus nu. & ordine 18. in lib. 3. Decretalium, & in Codice lib. 4. Titulus 45. est De locato & Conducto: & in Digestis libro 19. Titulus est Locati, & Conducti: In institutionibus Iustiniani in per. lib. 3. Titulus 25. est de Locato & Conducto.

Quæ sit natura, & ratio Locationis.

CAPVD I.

Primo quaeritur, quid sit locatio? Est personæ, vel rei concessio mercede in pecunia numeranda conuenta. Azo in Summa tit. de Locato, Hostiensis in Summa, eodem tit. §. Quid sit Locatio, Bartolus & alij in Rurrica eiusdem tituli. Dicitur: (Personæ, vel rei concessio) quia quis aliquando locatoperas suas aliquando alias res. (Ad vsum) in quo distinguitur Locatio ab ijs contractibus, per quos transferuntur dominium in accipientem, cuiusmodi sunt Venditio, Permutatio, Donatio, Mutuum: nam rei Locatæ dominium ad conductorem non transit, sed vsus duntaxat, l. Non solum ff. Locati.

Distinguitur etiam Locatum à Deposito, quia res locatur, ut ea conductor vratur, at res non deponitur, ut ea vratur, qui accipit. (Mercede in pecunia numeranda) in quo distinguitur Locatum à commodato & Precario, & quolibet alio contractu innominato. Nam per commodatum & Precarium transferuntur quidem vsus solus, sed gratis & liberaliter: at Locatio non fit nisi mercede, l. Si conuenerit, ff. Communi diuidendo & l. Si vir uxori ff. de Donatio, inter virum, & uxorem. Distinguitur verò à contractu innominato, quia quamuis per aliquos contractus innominatos transeat solum vsus in accipientem; non tamen necessario mercede pecuniaria, sed alia quauis re; ut si inter me, & te conuenerit, ut dem tibi certas mensuras olei, si in capitolium accenderis. Vnde in contractu huiusmodi innominato agitur actione, quæ dicitur, Præscriptis verbis, l. 1. Si conuenerit ff. Communi diuidendo. §. Si quis seruum. l. Naturalis, §. At cum do, ut facias, ff. de Præscript. verbis.

Secundo quaeritur, quisnam sit Locator? Is nimirum est, qui concedit alteri vsum suæ rei, vel operas suas personæ, & mercedem recipit, Hostiensis loco citato. Quis verò est conductor? Is utique, qui soluit mercedem ob vsum rei, vel operas personæ sibi concessas. Vnde versus: (Qui locat, ille capit: conducit qui pretium dat.)

Tertio quaeritur, Quo iure sit introductus contractus locationis? Iure gentium, siue naturali, l. 1. ff. Locati.

Quarto quaeritur, An appellatione Locationis præferatur ad longum tempus intelligatur etiam emphyteusis?

De hac questione tractabo libro proxime sequenti, cum de emphyteusi differam.

**

*

Quot sint genera locationis.

CAP. II.

Primo diuidi potest Locatio ratione rei locatæ; quæ vel est immobilis, vt fundus, domus, vel mobilis, vt liber, arina, mensa, vel se mouens, vt equus, bos, iumentum, seruus, ancilla. Si res est immobilis, ea est prædium vrbagum, qualia sunt ædificia intra vrbes, & conductor dicitur inquilinus: aut est prædium rusticum, & conductor colonus vocatur. *l. Qui pignoris ff. De acquir. possess. & Glossa in l. Emplorem. C. De locato.*

Secundò, diuiditur sic. Nam vel locatur operæ alicuius ad aliquid faciendum, vel cultodiendum, vel res alia. *l. Qui operas ff. Locati.* Aut locat quis operas simul, & res, *Glossa in l. Seruo, in verbo Personæ ff. Locati.*

Tertio, Dux sunt genera rerum locatarum, vt habetur in *l. In noue Saupherij.* Aut enim locatur res, vt eadem in specie, vt loquantur Iurisconsulti, hoc est, vt eadem numero (vt Dialectici, & Philosophi dicunt) reddatur, sicuti cum vthimenta silloni curanda locantur. Aut locatur res, vt alia eiusdem generis reddatur: veluti cum argentum pustulatum fabrio datur, vt vasa faciat, vel aurum, vt annulos, vt in ea lege dicitur.

Quartò, Locatio diuiditur ratione vsus, ob quem aliquid locatur. Nam locatur, vel ad certum vsum, vt equus ad iter faciendum, bos ad arandum, iumentum ad onus deportandum: Vel ad vsum incertum, vt si locauero tibi meam equum, vt eo ad triduum vtaris, vel meum seruum ad inferuendum tibi per biduum. Locatur item res, vel ad habitandum, vt domus; vel ad fructus percipiendos, vt hortus, vel fundus.

Quintò, diuiditur locatio ratione temporis; quia vel ad incertum tempus res locatur, vt si locaueris mihi tuam domum ad vitam meam, Vel ad tempus certum, vt puta ad tres annos, vel menses, vel dies. Insuper locatur res, vel ad longum, vel ad breue tempus: longum autem tempus, saltem in locationibus rerum Ecclesiæ Canonem, & Iura intelligunt decennium, vt colligitur ex *l. vlti. C. De prescript. Longi temporis,* & ex Glossa communi consensu à Cardinali, Imola, & aliis approbata in *Clement. 2. De reb. Eccle. non alienan.*

Quinam iure possint locare, & conducere.

CAP. III.

Primo quaeritur, An milites conducere queant prædia ad colendum? Minimè *l. Milites. & l. Licet retro. C. de locato.* in quibus legibus Militibus interdicitur, ne sint conductores alienarum rerum, seu procuratores, aut fideiussores, vel mandatores conductorum. Id merito sanè iura venterunt, ne à militia auocarentur, & abducentur; ac ne armorum vsum omitterent; & ne inferrent vicinis iniuriam. Alioqui ipso iure sunt infames, & militiæ gradum, & singuli militans honorem amittunt; & locatio est irrita. *l. Licet retro modo citata.* Possunt verò milites conducere domum ad habitandum necessariam, & stabulum ad equos nutriendos, & conferuandos. *Glossa in l. Milites nuper allata, in verbo Conductores.* Alicubi nobilibus viris, & aliis equestri ordinis hominibus interdicitum est Principum legibus, ne sint conductores alienarum rerum; quia conductio huiusmodi est quoddam negotiationis genus.

Item in quibusdam provinciis lege cautum est, ne famuli, qui nobilibus equibus inferuunt, possint suas operas aliis locare, ne ve dominos relinquant, vt solent seu ne-

got; prætextu corrupti: nisi testimonium habeant, quo probetur se honeste ab heris suis fuisse dimissos.

Secundò quaeritur, An curiales possint conducere prædia ad colendum? Minimè, in *l. Curiales, C. de locato* habetur: Curialem, nec Procuratorem, nec fideiussores, neque conductorem alienarum rerum, neque mandatorum conductorum esse posse, nimirum ante reddtam administrationis rationem. Curiales vocantur, qui sunt obstricti & obligati Curia; vt sunt rerum fiscalium administratores. Et ita decutiones conductores esse nequeunt. *l. Si quis procuracionem, C. De decurionibus lib. 10. & l. Decurio ff. eod. tit.*

Tertio quaeritur, An qui Ecclesiis præsent, siue secularibus, siue regularibus, possint res suarum Ecclesiarum locare? Minimè, puta ad longum tempus. *Clement. 1. De reb. Eccle. non alienan.* Vbi Glossa annotauit, non posse ad longum tempus, scilicet decennium. Et hoc intelligitur, nisi seruata iuris formula, quæ ad alienationem rerum Ecclesiæ requiritur. Glossa, & Cardinalis, & Imola in illa *Clementina, Couarruias lib. 2. var. resolut. cap. 10. num. 1.* Quare ad breue tempus possunt. *Clem. citata, & cap. vlt. Ne Pralati vices suas,* nempe ad, vel intra nouem annos, vt interpretatur Glossa.

Cæterum post Clementinas edita est à Paulo Secundo Constitutio, quæ incipit: *Ambitiosa, inter extrauagantes communes de reb. Eccle. non alienan.* Vbi grauissimæ pœnæ constituntur in eos, qui res suarum Ecclesiarum alienauerint, vel ultra triennium locauerint. Porro locum habet Constitutio in reb. quæ quotannis coluntur, & fructus reddere solent. Nam si fructus solum faciunt secundo quoque anno, ad sex annos locati queunt, sicuti ad nouem, quæ tertio quoque anno coluntur, & fructus reddunt, videlicet, vt conductor possit tribus annis fructus colligere. Ita *Barbatus in Rubrica. De reb. Eccle. non alienan num. 2.* quem sequitur *Couarru, lib. 2. var. resolut. cap. 10. num. 6.*

Dubiæ quaestio est, An ubi vim habet tales Constitutio, valeat locatio rerum Ecclesiæ ad sex, vel nouem annos, ad scripta illa clausula, videlicet, quod tot sint locationes, quot trienna, & primo triennio finito, finita quoque prima locatio cessatur: & finito secundo triennio, secunda, & tertio finito, tertia quoque locatio desinat. De hac re *Couarruias lib. 2. var. resolut. cap. 10. num. 4.* *Baldus, vt eo loco testatur Couarru. scribit: Quando quis prohibetur rem locare ultra nouem annos, valet locatio, si locet ad decem, & octo annos, appositâ clausula, vt finitis nouem annis renouata censetur locatio ad alios nouem annos. Ita Baldus in cap. 2. Si tabellario, quibus modis secundum amittatur, in libro Feudorum; & in l. Voluntas. C. De fidei commissis.* Ad *Couarruias libro citato* merito habet sententiam confutat; quia oppositam communi consensu Scriptores comprobant, Cynus, Albericus, Lapus, Anchastanus, Barbatus, Alexander, Patius, quos refert *Couarruias.*

Accedit, quod in *Authen. de non alienan. §. Quod autem dictum est, vers. Nec illud Collat. 2.* habetur: Vti prohibetur quis rem locare ad plures annos, quem decem, si locet ad viginti cum pacto, vt renouata locatio censetur, ad decem annos, primis decem annis elapsis, machinamentum non valet, nec ea locatio consistit ultra decem annos iure permisos, quia si casu legitur in renouatione locationis ad alios decem annos.

Si quaeras, An locatio rerum Ecclesiæ ad plures annos, quam tres, ita prohibita sit, vt si facta sit ad quinque, vel sex annos, in totum sit irrita, an verò potius solum ex parte, quatenus est ultra tres annos iure permisos? Ratio dubitandi est, quia emphyteus ultra tempus iure concessum, rata & firma est ex parte, quamuis ex parte nulla sit, nam vim habet quatenus continet tempus iure definitum, non verò quatenus illud excedit, vt *Baldus, Paulus, Alexander, Decius, Iason, Aretinus, Tiraquellus* docent, teste *Couarruias libro citato, num. 5.*

Dicen-

Dicendum puto, tamen emphyteus in totum irrita non fit, locationem tamen rerum Ecclesiarum ad plures annos, quam tres, in totum nullam esse, quod probat Couarruias ex verbis ipsius, Constitutionis Pontificiæ, *Ambitiosa*: ubi dicitur, locationem aliter factam nullius esse roboris.

Cæterum nonnulli, ut testatur idem Couarru. num. 6. vetitæ. Quinto, sunt qui huius censent prædictam Constitutionem *Ambitiosam*, non esse vtu receptam, aut consuetudine contraria in se sublata. Ita Rochus Curtius in *ca. vlt. de consuetu. in folio paruo num. 51. colum. 1.* & Similiter in *verb. Alienatio, questione decima sexta, ad finem* ait, moribus vteutum approbatam non esse, & in *verbo Excommunicatio 7. in excommunicatione 4.* dicit, alicubi non esse vtu receptam. Idem testatur Caietanus in *Summa, excommunicatio 75.* Armilla in *verbo Excommunicatio, excommunicat. 62.* Rodanus in *tract. de reb. Eccles. non alienan. quest. 36. num. 20. quest. 38. nu. 25.*

Verum Bettachinus in *tract. De Episcop. quest. 36.* affirmat eam ubique seruari, & Antonius cognomento de Prato. in *tract. de iurisdict. Episcop. cap. 3.* fatetur eam esse vtu receptam. Auendannus libro quinto, *De exequen man. Reg. vltim. capit. num. 5.* scribit, quod die literas a postolice expediri ad eius obseruationem, & in iuribus in eos, qui dixerunt, vel eam Constitutionem non esse moribus vteutum receptam, vel consuetudine contraria antiquatam. Nauarrus in *Manuali cap. 27. num. 150.* censet, penam priuationis beneficiorum, excommunicationis, & alias similes penas huiusmodi Constitutione irrogatas, non esse approbatas: Secus verò esse de pena, qua locatio, vel etiam alienatio rerum Ecclesiarum ultra triennium, inanis, & irrita fit. Et ita se Salmanticæ olim sententiam tulisse testatur. De hac re nos suo loco fufe, & late differimus.

Leo X. anno 1520. concessit Fratribus Minoribus regularis obseruantie, & Monialibus Ordinis San. Claræ. & Tertiariis Ordinis San. Francisci de Penitentia nuncupatis, ut possint alienate, permutareque bona immobilia consensu duarum partium Conuentuum, quorum bona fuerint, & consensu maioris partis eorundem etiam ultra triennium locare, vltimis voluntatibus testatorum non obstantibus, dummodo ad id in Conuentum, & Monasteriorum ipsorum euidentem vtilitatem cedere dignoscant. Hæc habentur in Collect. Priuileg. facta à Passalio fol. 30.

Quarto quaeritur, An Clericus habens Capellaniam instituta in certis prædiis, & aliis rebus, possit res suæ Cappellanæ locare ad plures annos, quam tres, ubi Constitutio Pauli Secundi fuerit vtu recepta. Respondeo, si Cappellania est beneficium Ecclesiasticum, non posse; quia sunt bona Cappellanæ, cuius est Cappellanus. Et idem iuris est de hisce bonis, quod de rebus Ecclesiarum, cuius clericus est beneficiarius. Nec enim beneficiarius potest locare ultra triennium res sui beneficii, hoc est, res ex quibus annuos fructus colligit. Si verò cappellania non est beneficium Ecclesiasticum, potest cappellanus locare ad plures annos, quam tres: quia talis cappellanæ bona non sunt Ecclesiastica, & penæ, & odia restringi, non laxari debent. Ea cappellania est beneficium Ecclesiasticum, quæ Episcopi auctoritate instituta est, & eius auctoritate confertur. Ea verò non est beneficium Ecclesiasticum, quæ sola laicorum auctoritate instituitur, vel confertur. Laicus enim beneficium Ecclesiasticum erigere, vel instituire, vel confertre nequit: ut suo loco dixi. Cappellanæ igitur sola auctoritate laicorum instituta, piam causam habent quidem, sed beneficia Ecclesiastica non sunt.

Quinto quaeritur, An clericus beneficiarius sui beneficii fructus possit ad suam vitam locare? Potest, nam iure solum est interdictum, ne locet res suæ Ecclesiarum, videlicet fundos, prædia, domos, & alias res suæ Ecclesiarum, etiam redditus annos: at fructus, quos ex suo beneficio col-

ligit, quales sunt fructus, quos singulis annis Canonici percipiunt, non numerantur inter res Ecclesiarum, cuius est Canonici, siue beneficiarius: nam tales fructus potest Canonici vendere. Ita Couarruias loco citato num. sexto *versiculo, Sexto visum est; Abbas capit. vltim. Ne Prælati vicissinas.*

Sexto quaeritur, An Sacerdos suam possit operam locare ad rem diuinam faciendam certò in loco facto, vel altari, vel in certis diebus hebdomadæ? Respondeo, quatenus se se obligat ad sacrificandum certò loco, vel tempore, eatenus posse suam operam locare; non tamen quatenus se obligat ad operandum factis simpliciter, & absolute. Ratio vtriusque est; quia obligatio qua se obligat ad imolandum certò loco, & tempore, est pecunia æstimabilis; quia non est opera necessario cum sacrificio Missæ coniuncta, & tunc Sacerdos ratione sui damni, quod sustinet ex mora, pecuniam accipit. Siluester *verbo Locatio questione secunda.* At verò opera Sacerdotis simpliciter ad sacrificandum necessaria, nullo modo potest mercede, vel pecunia locari contra Simoniam. *cap. Cum in Ecclesia, de Simonia*, sicut nec potest res ipsa facta locari absque Simonia.

Septimo quaeritur, An clerici, & Monachi prohibentur conducere prædia laicorum? Respondeo in *cap. 1. Ne clerici, vel monachi, ex Concilio haberi, ne sint conductores secularium rerum, videlicet luci causa.* Secus enim esset, si ob necessitatem conduxissent: & ibi Glossa addit: conducere nequeunt: possunt tamen conductores succedere, & in re locata permanere. Nam *l. Decurio. ff. De decurionibus* dicitur: (Decurio, qui prohibetur conducere quædam, si iure successerit in conductionem, remanet in ea, quod & in omnibus similibus seruandum est.)

Octauo quaeritur, An qui rem aliquam conductam habet, eam possit alteri locare? Potest, nisi aliter cum locatore pactus fuerit. *l. Nemo. C. De locato*: & tunc res secundi conductoris sunt obligatæ domino principalis in tota ea quantitate; qui secundus conductor obligatus est primo. *l. Si lege ff. Locati.* Hoc locum habet, quando primus conductor rem locauerit æque idoneo, & ad eundem vsum. *Glossa in l. Nemo, paulo ante citata.* Vnde, inquit Panormitanus in *cap. Inter dil. eos, de fide instrum. Scholasticus*, qui cum alio Scholasticus habitat in eadem domo conducta, potest, si recedat, in locum suum alterum oblatum restituere.

Quæres, An etiam possit inuitis ijs, qui in eadem domo habitant, alterum supponere? Respondet Baldus in *d. l. Nemo, posse.* At Glossa in *stit. De locato. §. vlt. in verbo Succedit*, ait: Quamuis possit iure conductionis, prohibetur tamen iure locietatis, quæ vincit ius locationis, quancumque videtur electa industria certæ personæ. *Instit. De societate. §. Solutus.*

Nono quaeritur, Quid dicendum, quando duo socij habent domum communem, & vnus vult in ea habitare, alter verò eam locare, vter scilicet illorum alteri est præferendus? Glossa in *l. Salimus. ff. Communi diuidendo*, respondet, præferendum eum, qui vult habitare.

Septimo quaeritur, An fructus decimarum quæ clericis debentur, possint locari laicis? Respondet Panormitanus in *cap. Vestra de Locato*, posse; annua pensionem soluenda: non enim ius decimarum, sed fructus locari potest.

Vndecimo quaeritur, An domus domui Magistri, siue Doctoris, propinqua possit locari? Minime voces Magistrorum confundantur, nec primus potest secundum expellere. *l. 1. De Studio litterarum urbis Roma.* Si roges, An Doctor possit fabrum expellere, qui commoratur, & habitat in ædibus Scholæ vicinis? Bartolus in *l. Solus matrimonii* testatur, Iacobum cognomento de Arena distinguere consueuisse in hunc modum.

Aut Doctor præuenit fabrum, & tunc expellere eum potest: aut faber præuenit Doctorem, & tunc aut Doctor

potest

potest comòdè alibi scholam regere, & ei præteritur habet, aut non potest, & tunc potiores sunt partes Doctòris: quod si ambo simul concurrent, potius est Doctòris ius. Bartolus verò ipse censet, hoc ex officio & arbitrio Iudicis pendere, locorum, & personarum, & consuetudinis, & temporis habita ratione: & in ambiguis præualeat ius Doctòris ob publicam utilitatem. Additque idem Bartolus: Puto, si faber habitet iuxta domum vnius scholaris, vel plurium, expelli posse. Hæc ille. Item in c. Pridem 15. q. 6. Episcopo volenti erigere, & instituire Baptistèrium propè Monasterium, Gelasius Pontifex interdixit, ne Monachi à Divinis officiis impedirentur.

Quapropter ita est Religiosis in Cœnobio habitantibus expellendi, officio Iudicis, fabrum à domo vicina, ne vel Divina officia interturbet, vel saluti infirmorum officiat.

Duodecimo quaeritur, An tutores, vel curatores, qui nondum sunt administrationis vel curæ rationem reddiderunt, aliqui conducere queant? Respondeo, eos non posse conducere publica vectigalia: alioqui falsi crimine damnantur, l. c. Ne tutor, vel curator vectigalia. Nihilominus tamen possunt conductori succedere, & in re locata permanere. l. Decurio ff. de Decuriis.

Ultimò quaeritur, An liceat alicui domum suam locare vicariis publicis vel meretricibus? De hac quaestione multa Nauarrus in Manuali. cap. 17.

Quæ res locari, aut conducì possint, aut non possint.

CAP. IIII.

PRIMO quaeritur, quarum rerum possit esse locatio? Respondeo, locari posse res mobiles, vt sunt libet, arma, vestimenta: Immobiles, vt fundum, domus, ager: Se mouentes, vt ferus, ancilla, iumentum: & Res incorporatæ, vt feruitures personales. Vt si fructus. Glossa in c. Potuit, verbo Emphyteuta, de locato.

Secundò quaeritur, An possint locari quæcunque vendi, & emi queunt? Possunt vtique, nisi lege, vel statuto aliud sit cautum. Nam feruitures, siue prædiales, vt iter, via, actus, vendi quidem possunt, at locari non item. l. locare ff. Locati. Seruitutes verò personales, vt ususfructus, habitatio, locari queunt. l. Arboribus, § 2 ff. De usufructu. Infit. de usu. & habit. § Minus. Vius autem quia personæ adhaeret, locari nequit. l. Item is cui, § Sed si cui ff. de usu. & habit.

Tertiò quaeritur, An possit quis rem suam conducere? Minimè. l. Sueres & l. In emptione, § Item si emptor, ff. de contrahen. emptione. In quibus habetur, emptionem iuxta rei non valet, ergo nec valet conductio, quare si quis ignorans rem suam, conducat, conductio nulla est. l. Quærem propriam, & l. Ad probationem, C. locati. Potest autem quis rem suam donare alteri, & postea conducere, l. Quaedam mulier, ff. de Rei vindic. Potest itidem quis fundum quem emit, conducere à venditore, donec pretium exolvat. l. emi venderem, & l. Sicut emptio, ff. Locati.

Quartò quaeritur, An aliquæ res quæ vendi nequeunt, locari queant? Respondeo, bona dotalia quamuis vendere vitæ nequeat, posse tamen locare. Covarruias lib. 1. varia, Resolutio. cap. 15. num. Item bona pupilli, minoris, locari possunt, quamuis non vendi nisi ob causam. Residuum Ecclesiæ Prælati potest ad modicum tantum tempus, hoc est, ad duos vel tres annos locare sine solenni formula, in c. Nulli, & cap. 1. de Rebus Ecclesiæ non alienan. & c. sine exceptione 12. quaestio. 11. requisita ad alienandum. Glossa in Clem. de Rebus Ecclesiæ non alienan. Covar. lib. 1. Variar. resolutio. cap. 15. Riminali. iunior, consil. 271. Præterea rem nomine & iure feudi acceptam qui habet, nequit locare sine consensu domini, præsertim ad longum

tempus. Iulius Clarus lib. 4. Sententiarum, § Eucuum. quaestio. 33.

Quintò quaeritur, An ius patronatus locari queat? Potest cum vniuersitate rerum, secus non item. c. Cum Bertoldus, de sens. & re iudic. c. ex litore de Iure Patrona. quod intelligit Lambert. de iure patron lib. 1. Par. 2. quaest. 8. principali, ad breue tempus.

Sextò quaeritur, An pecunia locari & conducì possit? Ad pompam & ostentationem potest: alias non item, id colligitur ex l. Sed mihi videtur, § vltim. ff. Commodat.

Septimò quaeritur, An res, quæ primo statim vtu consumuntur, vt panis, vinum, oleum, mel, & similia, locari queant. Minimè: quia in his rebus nequit iustus vltus à dominio separari. Vnde in l. Sed mihi videtur, § vlt. ff. Commodati, dicitur: (Non potest commodari id quod vtu consumitur, nisi forte ad pompam, vel ostentationem quis accipiat, ergo sicut tales res commodari non possunt, sic nec locari & conducì queunt, nisi ad pompam vel ostentationem.

Aliquando contingit, vt alicui locetur domus cum omni suppellectili, & cum vino, sale, & melle, & oleo, quæ sunt in domo ipsius locatoris: & tunc vinum, oleum, sal, & mel dantur conductori, æstimata videlicet, vt eorum pretium reddatur, non ipsa in specie: & proinde vendita, non locata censentur, nam æstimatio venditionem, non locationem facit, iuxta sententiam Bartoli, Pauli, & aliorum in l. Si vt certo, §. Nunc videndum est quid veniat, veris. Et si forte ff. Commodati. vbi habetur: (Et si forte res æstimata data sit, omne periculum ab eo præstandum, qui æstimationem se præstaturum recepit.) Et in l. cum fundo, ff. locati, sic est:) Cum fundus locetur, & æstimatum instrumentum colonus accipiat: Proculus ait id agi, vt instrumentum emptum habeat colonus: sicuti fiet, cum quid æstimatum in dotem daretur.)

Quid si alicui frumentum detur, vt idem in genere, non in specie reddatur? Respondeo tunc frumentum dari mutuum, & creditum: vnde nec commodatum, nec locatum censetur: vt constat ex l. In nave Srapherij, ff. Locati.

Octauò quaeritur, An rem alienam possit quis locare? Respondeo in primis, Conductorem posse rem sibi Locatam, alteri locare æquè idoneo l. Nemo C. Locati. Secundo, is qui bona fide rem alienam possidet, locat aliquando illam. l. Si tibi alienam, & l. Si quis domum, ff. Locati, & tunc si res illa fuerit à domino euicta, ius habet conductor agendi contra locatorem, vt reddat ei quod ipsius interest, hoc est, vt rem aliam non minus commodam, & idoneam tradat, vel agat cum domino, vt patitur conductor in re locata permanere. l. Si quis domum, modo citata, & in l. Si tibi alienam, paulo ante eam allegata: dicitur: Si tibi alienam infulam locauero quinquaginta, tuque eandem sexaginta Titio locaueris: & Titus à domino prohibitus fuerit habitare, agente te ex conducto, sexaginta consequi debere placet: qui ipsi Titio tenens in sexaginta.) Ita illæ leges.

Quot, & qua pertineant ad substantiam Locationis.

CAPVT V.

PRIMO quaeritur, An spectet ad substantiam locati, consensus? Spectat: l. c. Locati. Vnde si duo, vel plures domum, vel fundum communem habeant, vtriusque consensus requiritur ad locandum: nec sufficit consensus maioris partis, nec eius, qui potius habet ius. l. Per fundum, C. de Seruitutib. rustico. prædior. & l. vlt. ff. Communi præd.

Secundò quaeritur, An sufficiat consensus sine vllis verbis? Sufficit: nam in l. Item quaeritur, § Qui impleto, ff. Locati, habetur: (Qui impleto tempore locationis, remanet in conductio, non solum reconduxisse videbitur, sed

etiam

etiam pignorum videtur durare obligatio.) & in l. Qui ad certum tempus, eod. Titu. Et huiusmodi contractus, inquit iuriconsultus, neque verba, neque scripturas vti que desiderant, sed nudo consensu conualescunt. Ex quibus legibus collitur, si sciente & patiente domino, conductor, finito tempore conductionis in domo, vel fundo conductorem seuit, conductionem renouari: ergo solo consensu domini tacito sine viliis verbis. Et ita l. ubi non voce, ff. De Regul. Iuris legitur: (Vbi non voce, sed presentia opus est, mutus, si intellectum habet, potest videtur respondere. Item & in Surdo.) Sic ibi, ergo possunt mutus, & surdus locare, quia consensum praeferre queunt, quamuis nō verbis, signis tamen, vel nutibus expressum.

Tertio quaeritur, An res ad locationis substantiam pertinet? Pertinet, quia sicut emptio sine re non consistit, ita nec locatio. Unde iniquus, immo etiam usufructus est, ut docent Siluester, verbo usura, secunda questione quinta. Angelus Usura 1. num. 71. Tabienus Usura 3. quast. 7. is, qui rustico locat caballum, vel bouem, quem ipse rusticus non habet, verbi gratia, Caius peti à Titio mutuos nummos, Titius vero respondet: ego emam à te caballum, vel bouem viginti aureis: datq; Titius Caio viginti aureos, & fingit Caium totidem aureis caballum vel bouem ei vendere. Caius itaque accipit viginti aureos à Titio, & deinde Titius dicit Caio, ego caballum, vel bouem, quem à te emi viginti aureis, tibi nunc loco hac vel illa annua pensione; ac propterea obligat sibi Titius Caium ad dandum caballum vel bouem, aut ad reddendos viginti aureos, quos fingit se tanquam pretium dedisse, quo emeret ab ipso Caio caballum vel bouem: & praeterea obligat eundem ad soluendam certam mercedem ratione locati caballi vel bouis: & ne Titius in iudicio possit tanquam usufructus damnari, pacifertur cum Caio, ut duo instrumenta, conficiantur, vnum, quo Caius fateatur se recepisse à Titio viginti aureos, & pretium caballi, vel bouis, quem ipsi Titio vendiderat, & promittit se redditurum caballum, vel bouem, aut centē totidem aureos quot accepit: Alterum vero, in quo testatur Caius, se conductum accepisse à Titio caballum, vel bouem ad annum, & promittit certam mercedem ratione locationis. At vero si reuera Caius caballum, vel bouem habeat, tunc Titius iure potest ab illo emere, & deinde eidem Caio locare, ut docent Angelus, Syluester, Tabienus loci citatis.

Quarto quaeritur, An ad substantiam locationis, merces pecuniaria necessario requiratur? Communis est scriptorum opinio eam requiri: alioqui enim nisi merces eius modi interueniat, contractus erit innominatus. l. 1. §. Si quis seruus, ff. Depositi. l. Naturalis, §. At cum do ut factus, ff. de Praescript. verb. l. Si vir uxori, ff. de Donation. inter virum, & uxorem.

Sed contra hoc esse potest, quod habetur in l. Si olei, C. de Locato, ubi dicitur: Si olei certa ponderatione fructus alij locali, de contractu bona fide habito propter hoc solum, quod alter maiorem obtulit ponderationem, credi non oportet, ergo locatio est, etiam si merces in pecunia non soluitur, sed in fructu, qui in pondere, vel mensura consistit: Bartolus & Accursius, quos caeteri sequuntur in ea lege, dicunt, locationem dupliciter sumi, proprie & improprie. Proprie, cum merces pecuniaria interuenit: improprie, cum merces ex pacto soluitur in fructu, loco pecuniae. Unde in l. Si olei: Verbum, inquit, Glossa (Locasti) sumitur improprie, hoc est, fusc & late, non presse & strictè.

Alij vero respondent, inter locatorem, & conductorem, de quibus l. Si olei, ab initio pactum fuisse, ut merces in pecunia solueretur, sed postea pensionem in fructu loco pecuniae solutam fuisse: ac hoc non impedit, quo minus ab initio fuerit contracta locatio: nam in contractibus id spectatur, quod ab initio actum est, non quod postea.

At enim haec responsio videtur cum ipsa lege, Si olei,

pugnare, nam ibi dicitur: (Si olei certa ponderatione fructus alij locali.

Alij vero proprie, etiam locationem esse contendunt, cum pensio soluitur ex pacto in fructu, qui consistit in pondere, vel mensura, quia talis fructus est loco pecuniae: idque eo probare nituntur, quia mortis est, ut fundi & agri locentur certa mensura frumenti, hordei, tritici, avenae, olei, mellis, lactis: quae pensiones, pecuniae nomine intelliguntur, eo quod sunt res, quae in genere suo functionem recipiunt.

Sed haec etiam sententia aduersatur his, quae habentur in l. Si in l. Naturalis, §. At cum do ut socius, ff. de Praescript. verb. ubi legitur contractus esse innominatum, cum vltus rei conceditur alicui, & ex pacto soluitur res, quae pecunia non sit.

Reuera dicendum videtur, locationem proprie non esse, cum merces in pecunia non interuenit, sed in alia re. Nam quemadmodum permutatio non est emptio proprie, quia non interuenit pretium, sed res, quae cum alia commutatur: emptio vero proprie est, cum pretium in pecunia ex pacto soluitur, Sic etiam locatio proprie est, quando merces pecuniaria interuenit: contractus vero innominatus, cum merces in fructu, vel alia re debetur.

Nec mirum est, si verbum (locasti) in l. Si olei, improprie accipiatur: quia leges aliquando improprie & late verba sumere consueverunt, dicitur enim, exempla gratia, filium manumitti, cum tamen filiorum sit emancipatio, seruatorum manu missio.

Quarto quaeritur, Quanta debeat esse merces pecuniaria in locationibus? Respondeo, iustam esse debere. Unde in l. Si quis ff. Locati, habetur: (Si quis conductum numero vno, locatio nulla est, quia & hoc donationis instar inducit.) Quemadmodum igitur venditio & emptio iustum pretium requirit, sic locatio, istam mercedem.

Sed quantum iusta merces in locationibus censetur? Respondet Alexander cognomento de Nevo Conf. 65. illam iustam haberi mercedem, quae viginti annis collecta ex aequat iustum pretium rei. Ex Glossa in Authen. Perpetua. C. de Sacrosanct. Eccles. & ex Authen. de rebus Eccles. non alienari §. Si vero alicuius Ecclesiastici. Idem etiam censet Ruinus Conf. 423.

Sed Panoymitanus in c. cum causa, C. de Dilicti de emptione, Bartolus in l. Si merces §. Vis maior, num. 3. ff. locati, sentiunt, consuetudinem gentis, prouinciae, vel populi spectandam esse, & secundum eam, iustam mercedem in locationibus censeri.

Quapropter dicendum existimo, Primum si inter locatorem, & conductorem conuenierit, ut certa quaedam pensio solueretur, pacto standum est, dummodo non vno numero res locetur. Si nullum fuerit pactum, tunc ista erit merces, si tanti res locetur, quanti locari consueuerat. Si vero locati solita non est, seruanda est consuetudo gentis, prouinciae, vel populi. Quod si nulla fuerit consuetudo, boni viri arbitrio merces statuenda est.

Quinto quaeritur, An merces in locationibus committitur quant in certae personae arbitrio; videlicet ut tanti res locata sit, quanti aliquis aestimauerit? Respondeo, in l. Si merces ff. Locati, sic haberi: (si merces promissa sit, generaliter, alieno arbitrio, locatio, & conductio contracti non videtur. Sin autem quanti Titius aestimauerit, sub hac conditione stare emptio: ut si quidem ipse qui nominatus est, mercedem definiat, omnimodo secundum eius aestimationem & mercedem persolui oporteat, & conductionem ad effectum peruenire. Sin autem ille vel noluerit, vel non potuerit mercedem definire, tunc prohibitio esse conductionem, quasi nulla mercede statutam.

Sexto quaeritur, Quo tempore locationis mercedem soluere debeat conductor? Respondeo cum Azone Tit. de locato: si inter locatorem, & conductorem actum est de tempore soluendae mercedis, pactum esse seruandum: si vero nihil actum est, de tempore standum est consuetudini gentis, prouinciae, vel populi, hoc est, seruanda est

conferendo in loco recepta, quod si nulla talis existeret, aut appareat, merces soluenda est in exitu anni. Vide in l. *Semper in stipulationibus*. ff. *De regul. iur.* sic legimus: [Semper in stipulationibus, & in ceteris contractibus id sequimur, quod actum est, aut si non appareat, quid actum sit, consequens erit, ut id sequamur, quod in regione, in qua actum est, frequentatur. Quid ergo, si neque regionis mos appareat, qui varius fuit? ad id quod minimum est, redigenda summa est.] Et in l. *Semper in obsequiis*. ff. *Eod. tit.* [Semper in obsequiis, inquit lex, quod minimum est, sequimur.] Idem colligitur ex l. *Julianis*. §. *Of ferri*. ff. *De contrahen. emptio*. Denique idem sentit Glotia in l. *Eadem*. C. *De locato*, Bartolus, Baldus, & Salicetus in l. *Si vero*. §. *Atem etiam quidam*. ff. *Locati*. Sic etiam Innocentius, & alij Canonici iuris interpretes, in cap. *Propter sterilitatem de locato*. Obiicit id, quod habetur in l. *Placuit*. C. *De collationib. fundorum patrimonialium*. tribus terminis debere pensionem solui in anno. Respondet Antonius Gomes lib. 2. *variarum resolutionum*, cap. 3. *mem. 17*. illud locum habere in fundis publicis emphyteoticis, & tributariis. Nihilominus tamen alibi moris est, ut in locationibus etiam priuatarum rerum merces soluatur tribus cuiuslibet anni temporibus. Quod si dubitetur, an conductor soluerit mercedem singulis annis superioribus, siue prateritis? Respondet idem Antonius Gomes loco citato, si conductor ostenderit, vel scripturas, vel apochas locatorias, ex quibus probet se soluisse tribus annis proximè elapsis, videtur omnibus aliis annis superioribus, siue prateritis soluisse, nisi locator contrarium probauerit. Citat Bartolum, Baldum, & Plateam, & id etiam colligitur ex l. *Quicumque*, C. *De Apochis publicis*, lib. 10.

An locatio transeat ad heredem tum locatoris, tum conductoris.

¶ 16.

CAPVT V.

In questione positum est, An heres locatoris stare cogatur locationi a testatore facta, an vero possit conductorem expellere? rursus. An heres conductoris in re conducta succedat, an vero potius a locatione recedere queat? Certi iuris est id quod habetur in l. *Viam veritatis*. C. *De locato*, cuius legis verba sunt. [Viam veritatis ignoras, in conductionibus non succedere heredes conductoris existimans: cuius siue perpetua conductionis est, etiam ad heredes transmittatur, siue temporalis intra tempora locationis heredi quoque onus contractus incumbat.] Quid si Titus conduxit opera Caij ad aliquid faciendum? Caij ne heres complere debebit id, quod Caius inchoatum siue imperfectum reliquit? Sane ex l. *Veteris iuris*. Codi. *De contrahend. & committenda stipulatione* constat, stipulationes siue in dando, siue in faciendo aliquid, consistant, ad heredes transmitti, quandocumque id quod actum est, potest per alium impleri.

Secundo quaeritur, An locatio ad emptorem rei locata transferatur, hoc est, An emptor cogatur stare locationi per venditorem antea facta? Verbi gratia, Titus suum fundum Caio locauerat ad quinquennium: Deinde duobus annis elapsis vendidit Seio, quaeritur, an Seius debeat sinere, ut Caius in fundo permaneat, an potius ab eo possit expellere? Respondeo, ad emptorem locationem minime transferri, ac proinde emptor non cogatur stare locationi, sed potest conductorem excludere, & e contrafacto conductor potest recedere, ei vero conuenit actio personalis contra locatorem, qua potest petere, ut restitatur damnum, & id quod sua interest. l. *Emptorem*, C. *de locato*, & l. *Si merces*. §. *Qui fundum*. ff. *Locati*. ita etiam

Instit. Moral. Pars 3.

Antonius Gomes *Tomo secundo variarum resolutionum*, cap. 3. *num. 9*. ex Bartolo, & Baldo, Alberto, Cyno, Paulo, Saliceto. Idem iuris est de eo, ad quem res locata ex donatione, vel legato peruenit: ut colligitur ex l. *Qui fundum*. ff. *Locati*, & ex l. *Nihil proponitur*. §. *vltram*. ff. *De legat. iij.*

Tertio quaeritur, An idem iuris sit de eo, qui conductum usufructum accipit? Respondeo in l. *Necessario*. §. *Cum usufructum*. ff. *De pericul. & commodo res vendita*, haec verba conueni: [Cum usufructum mihi vendideris, interest, utrum ius vendi fruendi, quod solam tuum est, vendas; An vero in ipsum corpus quod tuum sit, usufructum mihi vendas: Nam priore casu etiam si statim morieris, nihil mihi heres tuus debet; heredi autem meo debetur, si tu viuis. Posteriore casu heredi meo (nimirum te viuo) nihil debetur: heres tuus debet, (videlicet me viuo.) Haec tenet lex. Sententia legis est: Si Titus E. g. qui solum usufructum habet in fundo Caij, usufructum Seio vendiderit, & statim obierit heres Titij, nihil debet Seio, quia usufructus obitu Titij extinguitur, & statim, ac proinde Titius non potuit Seio vendere: nisi ad suam dumtaxat vitam. ergo Titio usufructu ab eo decedente, eius heres nihil Seio debet. Idem iuris est, si Titius usufructum Seio locauerit. Si enim statim moriens fuerit, usufructus amittitur, ac proinde heres Titij nullum usufructum Seio debet. At vero si Titio superstiti Seius decederit, tunc in usufructu vendito, vel locato Seio succedit heres eius: ita ut Titius usufructuarius quamdiu vixerit, stare debeat venditioni, vel locationi, & in illa ipsius Seij heredem relinquere. Si autem Titius si dominus fundi, & vendas, vel locet usufructum Seio, & statim moriatur, tunc heres ipsius Titij Seio viuo, stare cogitur venditioni, vel locationi. Quod si Seius decedat superstiti Titio venditore, vel locatore, heredi Seij nihil Titius debet: quia obitu ipsius Seij usufructus extinguitur ac desinit usufructus. Et haec sunt, quae Iulianus Paulus in ea lege definiuit.

Quarto quaeritur, An fiscus succedens bonis ob defunctum alicuius publicatis, stare cogatur locationi facta per eum, cuius bona sunt publicata? Respondeo Antonius Gomes libro 2. *variarum resolutionum*, cap. 3. *num. 10*. Aut si co addita sunt certa bona, aut omnia bona, vel pars bonorum incerta, videlicet, dimidia, tertia, quarta, quinta, vel alia similibus: Si certa bona sunt in iure, ob crimen locatoris, translata, & illa donibus locauerit, minime cogitur fiscus stare locationi, quia est succellor particularis, sicut emptor, & sicut legatarius, vel donatarius. Locator vero condemnatus debet mercedem, siue pensionem remittere, aut restituere pro rata temporis parte. Si vero publicata sunt omnia bona, aut pars eorum incerta, quae dicitur ab Arithmeticis aliquota, videlicet dimidia, tertia, aut quarta, nequit tunc fiscus conductorem expellere, ut colligi videtur ex l. 2. C. *An legem Iuliam, de vi publica*.

Quinto quaeritur, An pupillus vel minor stare debeat locationi per tutorem, vel curatorem facta? Debet, & id colligi potest ex l. *Si tutela*. ff. *De administratione, & iur. tutor.* Ratio est, quia tutor, vel curator non suo, sed pupilli, vel minoris nomine rem locauit. Nihilominus tamen si pupillus, vel minor fuerit in ea locatione grauiti laesus, beneficio legis, & officio Iudicis in integrum restitui potest. Pari ratione, si procurator, vel administrator alienorum bonorum habens generalem, & plenam administrationem bonorum aliquid locauerit, is qui succedit in bonis eius, cuius bona administrantur, nequit conductorem repellere. Quemadmodum si rectores, seu administratores ciuitatum, seu populorum, & domorum spiritualium aliquid locauerint.

Sexto quaeritur, An qui succedit in bonis, quae Primogenia vocantur, stare cogatur locationi facta per antecessorem? Respondeo, non esse ad id obligatum, quia antecessor

H h

folium

solum habebat dominium, & administrationem talium bonorum ad vitam, & proinde ipsius obitu locatio finitur, & definit. Accedit, quod antecessor suo, non successoris nomine rem locavit. Idem itaque iuris est in hac parte de quolibet talium bonorum possessore, quod de usufructuario, & pensionario, & fideicommissario, qui hereditatem aliquam accipit ea lege, ut eam alteri restituat. Nam usufructus, pensio, & fideicommissum ultra vitam usufructuarij, pensionarij, & fideicommissarij non durant.

Septimo quaeritur, An praefectus Ecclesiae, vel beneficiarius, qui in praefectura, vel beneficio succedit, possit excludere conductorem; cui antecessor locaverit, vel beneficij fructus, vel Ecclesiarum? Respondeo, omnem beneficium habentem beneficium Ecclesiasticum siue iure, & nomine tituli, siue commendationis, quam commendam vocant, siue administrationis perpetuae, si locaverit beneficij sui fructus, solum ad vitam locare: nam in hoc beneficiarius habetur vel usufructuarius, ac proinde ipsius morte locatio finitur, nec successor cogitur stare locationi, nec conductor potest quidquam exigere. Glossa communiter approbata in cap. ult. de Praefectis vicis suis. Item si Praefectus tamquam legitimus administrator rerum suae Ecclesiae, locaverit non iure, sed Ecclesiae nomine, hoc est, tamquam tutor, curator, vel procurator Ecclesiae, tunc successor nequit conductorem locacione repellere, secus est, si suo nomine locaverit.

Quares, quid iudicij ferendum de eo sit, qui conductum fundum habens ad tempus, impenfas fecit in eo ante illud tempus, & locator interim obierit? Respondeo in l. Si quis domum, §. Item quaeritur, ff. Locati, definitum esse, sibi imputare debere conductorem, quod fecerit impenfas, quia debuit cogitare, mortem locatoris posse ante tempus conductiois elapsum contingere, & locacionem finiri: hoc autem locum habet in his impenfis, quae nullam fundo siue praedio utilitatem afferunt: alioqui enim rationi consentaneum non est, dominum fundi conductoris iniuria, vel damno locupletari.

Octavo quaeritur, An vxor soluto matrimonio, stare cogatur locacioni rerum dotalium per maritum antea factae: De hac quaestione Covarruias lib. 2. variar. resolutionum, 15. num. 3. Antonius Gomes 2. Tomo variarum resolutionum, cap. 3. num. 8. Duae sunt opiniones; una est asserentium, eam stare debere locacioni: alioqui enim si conductorem excluderet, obligaretur ad solvendum id, quod conductoris intererat. L. Si filiusfamilias, §. Si vir in quinquennium, ff. soluto matrimonio. Altera vero opinio negat, vxorem ad id esse obligatam: quia maritus, durante matrimonio, habet plenam rerum dotalium administrationem suo, non vxoris nomine: ergo suo nomine rem dotalium locavit. Accedit, quod maritus est vel usufructuarius, & veluti qui habet vtile dominium rerum dotalium, ergo eius obitu locatio definit; Atque haec opinio magis probanda videtur.

Si roges, quid sentiendum, si vir administrat bona paraphernalia vxoris iuxta consuetudinem gentis, provinciae, vel populi, vtrum si ea bona locaverit, vxor possit conductorem a re locata amovere, soluto matrimonio? Respondeo non posse, quia maritus talium bonorum administrationem habet non suo, sed vxoris nomine. Vnde, non est tamquam usufructuarius, sed potius tamquam procurator bonorum alienorum, qui rem locat nomine eius, cuius bona administrat.

Quares itidem, quid iudicandum in his provinciis, in quibus secundum Constitutiones Principum, vel statuta civitatum, vel consuetudinem gentis, vel populi, bona coniugum, stante matrimonio acquisita, communia marito, & vxori sunt, eaque maritus administrat, vxor ne stare locacioni debeat, si maritus aliquid ex illis bonis communibus locaverit? Respondeo, debere, quia in his provinciis maritus & vxor, & vxoris nomine tamen bona communia administrat.

Tertio, si quaeras, An maritus in dotem accipiens

rem aliquam per locorem alteri locatam, iure conductorem expellat? Respondeo: Aut cum accepit eam, novit rem locatam iam esse, aut fecit. Si primum, locacioni stare compellitur, quia eo ipso, quo novit, tacite quoque videtur in locacione consensisse: Si secundum, potest conductorem excludere, quia maritus aliquid in dotem accipiens, se habet tamquam is, cui aliquid est donatum, vel legatum.

Nono quaeritur, An aliqua sint cauae, ob quas successor stare cogatur locacioni antea factae, etiam si in re iam locata succedat iure, & nomine emptionis, donationis, permutationis vel alia qualibet ratione? De hac quaestione Covarruias lib. 2. variarum resolutionum, cap. 15. num. 3. & Antonius Gomes Tomo 2. variarum resolutionum, cap. 3. num. 9. Reuera iure communi, aliqua cauae sunt exceptae. Prima est, quando actum fuit, ut is, cui res iam locata donatur, venditur, vel alio quolibet iure conceditur, licet locacioni antea factae. l. Emptorem, C. De locato, & l. Si merces, §. Qui fundum, ff. Locati, quamvis in l. Si merces, §. ult. ff. De actionib. empti & vendit. constitutum sit, ut si domus, quae data fuerit alicui gratis ad habitandum ad certum tempus, ante illud completum vendatur, non facit sit in pactum deducere, ut domus retineatur ei, qui habitat in ea gratis accepta, sed opus etiam esse, ne per emptorem possit expelli, explicare se eam domum gratis accepisse gratia habitandi in ea: ratio est, quia credi potest, emptorem solum concedere voluisse habitationem ei, qui si expelleretur, posset agere contra venditorem, ut restituat illud quod ipsius interest: quam quidem actionem non habetis, qui gratis domum accipit ad habitandum in ea.

Secunda caua est: Quando emptor qui succedit in re ante locata, pactum cum conductore fecit, ut in re locata permaneat. l. Emptorem, C. de locato.

Tertia caua: Quando conductor deduxit in pactum, ut res sibi locata maneret sibi obligata iure, & nomine hypothecae, & ut locator eam alienare non posset. l. Si emptor, §. ult. ff. De distract. pignori.

Quarta caua: Quando locator generatim omnia sua bona obligavit, Bartolus & alij apud Covarr. & Anto. Gomes in locis citatis.

Quinta: Quando filius emit rem locatam, ea lege, ut conductor agere contra eum ad restituendum sibi quicquid sua interest: tunc enim emptor qui emit a filio, nequit conductorem expellere.

Vltima caua est haec: Alicubi statuto cauetur solet, ne emptor conductorem excludat, quando ipse conductor voluerit ei solvere quicquid lucri amittit, & restituit quicquid damni patitur ex eo, quod stare locacioni cogitur.

Qua ex culpa tum conductor, tum locator teneantur.

CAPUT VII.

PRIMO quaeritur, Ex qua culpa teneatur conductor? Teneatur ex dolo, lata, & levi culpa, quia locatio est in utilitatem vtriusque, locatoris, scilicet, & conductoris. l. Si quis fundum, §. Si colonus praediorum, ff. Locati, & l. Si ut cerio, §. Nunc videndum est, §. Si vtriusque, ff. Commodati, & l. Sed de damno, ff. Locati. Quid si pactum fuerit, ne ex dolo obligetur? Respondeo, pactum huiusmodi esse ipso iure irritum, quia est contra bonos mores. l. Si quis fundum, & l. Sed de damno modo citatis. Quares, an ratum, & firmum sit pactum, ut conductor ex leuissima culpa, vel casu etiam fortuito teneatur? Valet tale pactum, quia non contra, sed praeter substantiam contractus est, ac proinde potest inter locatorem, & conductorem conveniri, ut res conducta sit periculo ipsius conductoris, non locatoris. Glossa in l. Si quis fundum, superius allata. Tunc vero locator debet aut mercedem

dem minuire, aut pretium aliunde conductori soluere, eò quòd rei locata periculum suscepit, est enim hoc graue onus conductori, & pecunia aestimabile.

Secundò quaeritur, An conductor vi locationis custodire debeat rem locatam. Ratio dubitandi est, quia in *l. In iudicio. C. de Locato.* aperte dicitur, In iudicio locati & conducti dolum & custodiam, non autem casum venire. Respondeo, in quibusdam rebus locatis conductorem custodiam debere, in quibusdam minime. Conducitur exempli gratia pastor ad gregem pascendum, eo ipso intelligitur conductus ad custodiendum gregem: at verò conducit Titius hortum, ut in eo frumentum reponatur, vel conducti dolia ad vinum asseruandum, vel nauem ad vehendas merces, non obligatur ad hortum, dolia, nauemque custodienda. Aliquando igitur in ipsa locatione includitur custodia rei, ut quando quis locat operam suam ad aliquid faciendum. Aliquando verò custodia rei à locatione distinguitur, & separatur, & tunc conductor cauere debet, ne res locata pereant ex toto, vel ex parte, dolo, culpaue lata, vel leui. *l. Dominus hortum. C. l. Cum in plures. §. Rerum custodiam. ff. locati. C. l. a. C. eodem tit.*

Tertiò quaeritur, An aliquando vi peculiaris locationis conductor ex leuissima culpa teneatur? Ratio dubitandi est, quoniam sunt qui putent eum teneri: inde confirmantes, quia in *l. Videamus. §. Si hoc. ff. Locati*, dicitur: [Si hoc in locatione conuenit, ignem ne habeto, & habuit, tenebitur, etiam si casus fortuitus admisit incendium: quia non debuit ignem habere. Aliud enim est, ignem innocentem habere. Permittit enim habere, sed innoxium ignem.] Sic ibi, quamuis contrarium statutum esse videatur in *l. Si quis fundum. §. Si colonis. ff. Locati*, ubi sic definitur: [Si colonis prediorum lege Locationis ne innocentem ignem habeant, denuntiatum sit, si quidem fortuitus casus incendij causam intulerit, non praestabit periculum. Si verò culpa locatoris, quam praestare necesse est, damnum fecerit, tenebitur.] In eadem itaque *l. Videamus. §. inter conductorem*, ita habetur: [Inter conductorem, & locatorem conuenerat, ne in villa urbana forum componeretur, posuit deinde seruum, & igne illato, succendit. At Labeo teneri conductorem ex locato, quia ipse causam praebuit inferendo contra conductionem.] Et in *l. Sed et si, §. Item sequenti*, subiungitur: [Sed et si quilibet extraneus ignem iniecerit, damni ratio, iudicio locati habebitur. Et idem erit, si sua sponte forum deseruescat, & ignem sibi ipsi concipiat, ut nonne inquam solet accidere.] Praeterea in *l. Item quaeritur. ff. eod. tit.* [Si gemma includenda, aut insculpenda data fuerit, eaque fracta sit, si id vitio materiae acciderit, non erit actio ex locato: Si verò imperitia facientis, erit. Similiter si fulvo vestimenta polienda acceperit eaque mures cotrosierint, ex locato tenebitur, quia debuit ab hac re cauere. Similiter modo, si pallium fuluo permutauerit, & alij alterius dederit, ex locato actione tenebitur, etiam si ignarus fecerit.] & in *l. Si quis fundum. §. Celsus*, si quis vitulos pascendos, vel faciendum quid, poliendumve conduxerit, culpam eum praestare debere: & quod imperitia peccauerit, culpam esse: quippe ut ait: *ff. locati. Item in l. Si merces. §. Qui columnam. ff. Eodem tit.* [Qui columnam transportandam conduxit, si ea dum rollitur, aut portatur, aut reponitur, fracta sit, ita id periculum praestaret, si qua ipsius, eorumque quorum opera vitur, culpa acciderit. Culpa autem abest, si omnia facta sunt, quae diligentissimus quisque obseruaturus fuisset. Idem scilicet intelligemus, si dolia, vel tignum transportandum aliquis conduxerit. Idemque etiam ad ceteras res transferri potest.] Et in *l. De locati. §. Qui pro usu*, sic est. [Qui pro usu, aut vestimentorum, aut argenti, aut iumentorum, mercedem, aut dedit, aut promisit, ab eo custodia talis desideratur, qualem diligentissimus paterfamilias suis rebus adhibet.]

Ex his itaque legibus colligunt, ut dixi, nonnulli iuris Civilis interpretes, in similibus locationibus teneri conductorem etiam secundum conscientiam, ex leuissima culpa, quia tales leges conscientiam conductoris obli-

gant locatori, eò quòd latae censeantur contra lites, & controuersias dirimendas, & ad multa incommoda deuitanda. Et quia locata sit opera artificis ad tractandas res, quae summam cautionem, singularemque industriam desiderant, ne pereant: nam in his rebus, quae leuiter, & facillimè franguntur, leuissima etiam culpa pro leui habetur: ut ostendit Alciatus in *l. Magna negligentia. ff. De verb. sign.*

Sed aliorum opinio: haec leges esse penales, nec conscientias conductorum obstringere ante sententiam Iudicis: quae opinio videtur esse valde probabilis: Et superlatiuum illud (diligentissimus) ait Glossa in *l. Si merces. supra citata*, esse positum pro positiuo (diligens.) Non enim raro accidit in iure Ciuili, ut superlatiuum nomen positiuo significationem habeat: ut probat Alciatus in *l. Proximus. l. Proximi. l. Illa verba. l. In vulgari. ff. De verbo. signif.*

Quartò quaeritur, An conductor, absolute, & simpliciter teneatur ex culpa eorum, quorum opera, & ministerio vitur? Titius, E. g. habet seruos, vel famulos, per quos agit equos, mulosve, vel conduxit domum ad hospites excipiendos, quorum culpa equi, mulve perire, aut graue damnum passi sunt; vel domus exulta, vel deterior facta? Respondeo ex *l. Videamus. ff. Locati*: Si conductor seruos habuit, aut hospites excepit moribus, & vita probos, & diligentes, & quos consideratus paterfamilias non improbaret, tunc culpam eorum conductor non luet suo nomine. At verò si seruos, vel hospites habuit non probos; tunc damnum in re locata culpa ipsius imputatur. Et in *l. Si tibi domum. ff. Eodem tit.* [Si tibi domum locaucto, & serui mei tibi damnum dederint, vel furtum fecerint, non teneor tibi ex conducto, sed noxali actione.] Ita lex. Idem etiam verum est in feruis, quos quis locauit, si quid mali admiserint, nihil aliud à locatore potest exigere, nisi seruos pro noxa: Nam in eadem lege, §. Si hominem, dicitur: [Si hominem tibi locaucto, ut habebas in taberna, & is furtum fecerit; dubitari potest, utrum ex conducto actio sufficiat, quasi longè sit à bona fide actum, ut quid patiaris detrimenti per eam rem quam condaxisti: an adhuc dicendum sit extra causam conditionis esse furti crimen, & in propriam persecutionem cadere hoc delictum, quod magis est.] Et in *l. Cum in plures. §. Seruum meum. ff. Locati*. [Seruum meum mulionem conduxisti, negligentia eius mulus tuus perit, si ipse se locauct ex peculio dumtaxat, & in rem verò damnum me tibi praestitutum locati iudicio. Sin autem ipse rem locauctem, non ultra, me tibi praestitutum, quam dolum malum, & culpam meam abesse. Quod si sine definitione pectonae, mulionem à me conduxisti, & ego eum dedi tibi, cuius negligentia iumentum tuum perierit; illam quoque culpam me tibi praestitutum aio, quòd eum elegistem qui te huiusmodi damno afficeret.] Sic tibi lex. Quapropter cum Syechum seruum meum, quem bonum, & probum fueram expertus, à me conduxis, nihil est quod eius nomine tibi praestare debeat, quem tibi ipse elegeris. Secus si eum non certum seruum à me conduxisses, eum tibi dedi. Videor enim de eius fide, & diligentia re tutum, & securum reddere.

Quintò quaeritur, Ad quem pertineat probare, an absque culpa, an verò ex culpa conductoris res locata perierit, ad conductorem ne qui rem accepit ad suum usum, an ad locatorem, & dominum rei? Deinde, quando quis locauit operas suas ad aliquid faciendum in re aliena, an spectat ad eum qui se locauit, an verò ad dominum rei? Respondeo ex communi omnium sententia, quam habet Siluester in verbo *Locatio. qu. §. 29.* quando conductor vi conductionis custos rei est, non spectat ad dominum rei, sed ad eum, qui rem suscepit ad custodiendum. *l. Si quis fundum. §. Imperator. ff. Locati.* quia ratione sui officij cogitur rem custodire. Sicut Argentarius debet probare se ratione perdidisse, si dixerit se eas amisisse, naufragio, ruina, incendio, vel alio simili casu, *l. Si quis ex argenta-*

rim. §. Prator ait. ff. de edendo, & idem iuris est de custode carceris, l. ult. ff. De Custodia, & exhibitione rerum. Et sufficit, si probet per verisimiles coniecturas, dummodo non sint alia contraria maiora; vt si pastor ostendat, oves aliquot culpa sua non perisse, quia totidem, aut plures ex aliis quoque gregibus perierunt. Alicubi statuto cautum est, aut in more positum, vt custos, vel conductor iureiurando confirmet, culpa sua rem minime perisse; quando vero conductor ex vi conductionis custos rei non est, qualis est factor, vel fullo, vel nauticularius, qui accipit vices ad conuendendum, vel poliendum, vel merces ad tranSPORTANDUM: tunc nisi constet verisimili coniectura rem ipsius culpa perisse, credendum est sortuito casu, aut naturali rerum cursu interisse.

Sexto quaeritur, ex qua culpa teneatur locator, qui rem vitiosam locauit? Respondeo, teneri ex dolo, & culpa lata, vel leui: non tamen ex casu sortuito, vel culpa leuissima; quia locationis contractus est gratia vtriusque, locatoris, & conductoris; & hinc est, vt si res locata pereat, vel deterior euadat dolo, vel culpa locatoris, debeat damnum restituere. Deinde, si res locata euicta fuerit, cogitur locator vel aliam non minus commodam, & idoneam praestare, vel curare, vt is qui euicit, permittat conductorem in ea permanere. Quod si neutrum fecerit, debet pensionem remittere, vel restituere pro rata portione temporis, ex l. Si quis domum, ff. locati. Praeterea si locaueras fundum, & ob delictum tuum publicatus est, si fiscus locationi stare non cogitur, debes remittere pensionem magis aut minus, pro vt longior, aut brevior temporis mora fuerit. l. Si forte ff. locati. vbi sic habetur: [Si fundus, quem mihi locaueris, publicatus sit, tenei te ex conducto actione, vt mihi frui liceat, quantum per te non stet, quo minus id praestes: quemadmodum, inquit (scilicet Cassius) si insulam edificatam locaueris, & solam corruisset, nihilominus teneberis. Nam etsi vendideris mihi fundum, isque prius quam vacuus traderetur, publicatus fuerit, teneris ex empto, quod haecenus erit verum, vt pretium restituas, non vt etiam praestes, si quid plus mea interit, eum vacuum mihi tradi. Similiter igitur & circa conductionem seruandum puto, vt mercedem, quam praestiterim, restituas, eius scilicet temporis, quo fructus non fuerint, nec vicia, actione ex conducto praestare cogentis. Nam etsi colonus tuus fundo frui a te, aut ab eo prohibeatur, quem tu prohibere, ne id faciat, possis, tamen ei praestabis, quanti eius interfuerit frui, in quo etiam lucrum eius continebitur. Sin vero ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim maiorem, aut potentiam eius non poteris, nihil amplius ei quam mercedem remittere, aut reddere debebis.] Haecenus lex: In qua lege duae causae delinuntur, vt ibi explicat Glossa; vna est: Quando locaui tibi rem, & ab alio, cui resistere nequeo, prohiberis ea frui, & frui, solum debeo remittere, vel restituere tibi mercedem. Altera est: cum locauro tibi rem, & a me, vel ab alio, a quo ego te defendere queo, & id non facio, prohiberis ea frui, debeo tibi non tantum mercedem remittere, vel reddere, sed etiam quicquid tua interit. Nauarrus in Manuali cap. 17. num. 187. primam proposuit, secundam praetermisit. Praeterea in l. Sed addes. §. Si quis dola. ff. locati. statuitur sic: [Si quis dola vitiosa ignorans locauerit, deinde vitium effluxerit, teneri in id quod interest, nec ignorantia eius erit exculata. Et ita Cassius scripsit. Aliter atque, si saltem pascuum locasti, in quo herba mala nasceretur. Sic enim si pecora vel demortua sint, vel deteriora facta, quod interest, praestabitur: si scisti: si ignorasti, pensionem non petes. Et ita Seruio, Labeoni, & Sabino placuit.] Haec ibi lex.

Sed cur non idem iuris est in eo, qui saltem pascuum locat, in quo herbae noxiae, & pestiferae nascuntur, quod est in eo, qui dola vitiosa locauit? Respondet Glossa in eadem lege, in verbo (in quo herba mala) idem iuris non esse: quia qui locat dola vitiosa, vitium ignorare non debuit: at qui saltem pascuum locauit, iuste, hoc est, bona fide, potuit ignorare: nam quae facilius sciri queant, si

ignorantur, grauius conuertuntur. Ita Glossa. Profecto leges & iura cuius in eo, qui dola vitiosa locauerit, ignorantiam improbant, quia locator non creditur rei vitia ignorasset: verò excusant ignorantiam in eo, qui saltem pascuum noxium locauit, quia talem locatorem facilius credimus vitium nescisse. Ceterum, meo iudicio, secundum conscientiam, si doli vitiosi locator vitium bona fide ignorauit, excusatur, sicut & locator saluus, in quo herbae noxiae nascuntur: & quemadmodum hic ex leuissima culpa minime tenetur, sic nec ille.

De obligationibus quibus locator Conductor tenetur.

CAPVT VIII.

PRIMA obligatio est, vt locator rem locatam praestet, qua vitatur, & fruatur ad tempus praefinitum: alioquin si per locatorem steterit, quo minus conductor te fruatur, debet soluere quicquid interest conductoris. l. ex conducto, & l. Si quis, vbi dicitur, vt sic. Plane si forte, ff. locati, vt si possessio rei locatae conductori non praestatur, aut si villa non reficiatur, vel stabulum, vel vbi greges eius stare oporteat. Glossa in l. Si quis, in verbo personis, ff. locati. At si per casum sortuitum conductor impeditus sit, quo minus re locata vti, tunc locator mercedem remittere, vel restituere cogitur, non autem id, quod interest conductoris. Glossa in l. Si quis, in verbo personis, ff. locati.

Secunda obligatio: vt locator, rei vitium occultum conductori patefaciat: vt si equus calcitrosus, domus ruinosae, seruus fur, saluus pascuum noxius, & pestifer, dolum vitiosum: quod locum habet, quando cumque vitium rei fuerit conductori perniciosum, vel inutile: at si secus sit, potest locator rem locare, dummodo mercedem minuat, hoc est, tanti locet, quanti, cum tali vitio locari consueuerit: dummodo etiam conductor si vitium sceret, rem nihilominus conductoret, alioquin deest in locatione consensus conductoris necessarius requisitus.

Tertia obligatio: vt locator soluat impensas necessarias, vel viles per conductorem factas in re locata. l. Dominus ff. de Colonis, l. ex conducto, ff. locati. dicuntur necessariae, vel viles, quando tales sunt, vt sine ipsis conductor te locata vt non posset, & quae non solum ipsi conductori, sed etiam locatori sint necessariae, vel viles. Baldus in l. C. de l. re emphyteot. vt puta, si seruus, vel equus male valuit absque culpa conductoris, & curatus est, aut si partem domus collapsam conductor refecerit, aut, si in fundo vites, vel arbores plantauit.

Quarta obligatio. Vt locator refarciat damna, si quae passus est conductor dolo, aut culpa lata, vel leui ipsius locatoris; vt si res locata perierit, vel deterior facta fuerit.

Quinta obligatio est: Ne locator ante tempus locationis completum, rem locatam repetat, & conductorem a locatione expellat, nisi in quatuor causis, quae enumerantur in l. A de quam, C. De locato, & in cap. Propter sterilitatem, de locato.

Secundo quaeritur, quae sint causae, ex quibus locator potest conductorem a re locata depellere, locationis tempore durante? Sunt illae, quae continentur in l. A de quam, C. De locato, & in cap. Propter sterilitatem, de locato. Quarum

Prima est, si conductor non soluerit mercedem per biennium, eum tamen res sit locata ad longum tempus, videlicet ad quatuor, vel plures annos. l. Quare, §. Inter locatorem, & l. Cum domini, ff. locati.

Quod si res ad paucos annos locata fuerit, nimirum duos, tres, tunc si non soluerit conductor mercedem praefinito tempore, potest statim locatione depelli. Panormitanus in cap. Propter sterilitatem citato. Alexander Consil. lib. 1. & consilios libro 3. Siluester in verbo, locatio, q. 9.

Rofella eodem verbo, num. 3. Nauarius in Manuali cap. 17. num. 103. Antonius Gomes Tomo 2. variat. resolut. cap. 3. num. 6.

Secunda causa, cum locator re locatâ indiget ad suos vsus ob necessitatem aliquam, quæ post locationem acciderit, verbi gratia, Titius Caio locauit domum, & domus deinde, in qua Titius habitabat, exusta est, vel casu fortuito corruit, nec habet Titius aliam domum, in qua habitet, potest Caio inquilinum expellere, vel si Titius, quia duxit uxorem, vel dignitatem aliquam consecutus est, indiget ampliori domo, ob maiorem familiam, & debet tunc mercedem remittere, vel restituere.

Sed quid, si egeat locator domo, non quidem vt ipse habitet, sed pater, vel auus, vel filius? Respondeo, posse etiam tunc domum locatam à conductore repetere, quia iure naturali, horum singuli conductori præferuntur, Baldus in l. Ade quam. C. de locato, nu. 11.

Quid verò si Titius, cum domum locauit, aliam, in qua habitaret, non habebat; poteritne conductorem excludere? Si uellet loco iam dicto, negat posse, sic etiam Angel. in ver. Locato, nu. 13. Nauar. loco citato censet posse contingere, vt ipse locator itare locationi minime cogatur, puta, si Titius, cum domum Caio locauit, in communi domo cum alio habitabat, & postea duxit uxorem, cum qua necesse est in alia domo habitare.

Tertia causa, Quando necesse est vt domus locata reficiatur, quæ cum locata est, minime indigebat reparatione, cap. Propter sterilitatem, de locato, & in l. Ade quam, C. de locato. & in hac etiam causa debet locator mercedem remittere, siue restituere pro rata portione temporis.

Quarta causa, quando conductor male in re locata versatur, siue cum damno ipsius rei, vt si porcos alar in domo, si arbores cadat, si agrum debitis temporibus non colat, siue absque detrimento rei, vt si recipiat meretrices, lenones, a-loatores, fures, & furarios, l. Ade, quam. C. de locato. Et ratio est, quia conductor vel damno locatorem afficit, vel domum eius reddit infamem.

Quæres, An in prædictis causis possit locator propriâ auctoritate absque Iudicis officio conductorem expellere? Potest iure communi. Sed alicubi statuto cautum est, vel consuetudine receptum, ne id faciat absque publicâ auctoritate, & merito, vt sic multorum malorum occasio præciatur.

Si secundo roges, An ex vltima causa debeat locator mercedem remittere, siue minuere, siue etiam solutam reddere? Glossa in l. Ade quam, & altera Glossa in c. Propter sterilitatem, testantur, quorundam esse sententiam, locatorum minime ad id faciendum obligari.

Aliorum est opinio, posse locatorem contra conductorem agere actione ex locato, vel actione legis Aquiliae. Ioannes Andreas, & Panormitanus aiunt, prædictas Glossas, locum habere, quando conductor male in re locata versatur, ita vt damno locatorem afficiat: secus verò, quando ita male vitur re locatâ, vt damnum minime sequatur.

Quarto quaeritur, An conductor possit impensas petere, quas fecit, eò quod soluit tributa, & sustinuit alia onera imposita rei locatæ? Vel ita: An conductor soluere debeat tributa, & sustinere alia onera, quæ vocantur collectæ, vel Gabellæ, & quæ ex re locata debentur, an potius locator? Ratio dubitandi est, quia locator est dominus rei, ergo ipse cogitur talia onera subire. Ex altera parte conductor prædij vel fundi percipit fructus, sed prædicta onera sunt imposita rei locatæ ratione fructuum, & utilitatis ex re ipsa prouenientium: ergo conductoris est ea onera suscipere.

Quidam ita distinguunt: Aut res est ad longum tempus locata, aut ad modicum. Si ad longum tempus, conductor debet omnia tributa soluere, si ad modicum, locator. Ceterum, communis est Doctorum sententia, conductorem tali obligatione teneri, quando cumque prædij vel fundum,

Instit. Moral. Pars 3.

témve aliam quamlibet mercede pecuniariâ conduxit, vt inde fructus perciperet. Ita Glossa, & Bartolus, & Ioan. Placeta in l. C. de Annonis, & Tributis, lib. 10. Romanus in l. Imperatores, de Publicanis. Iason Conf. 119. l. 1. Paulus Conf. 442. Afflictus lib. 1. Constitutionum, Rubrica 97. §. vlt. nu. 1. & reuera hæc sententia non solum communis est, sed etiam expressè habetur in l. C. de Annonis, & Tributis, lib. 10. vbi hæc sunt verba: [Annonas autem is soluere debet, qui possessiones tenet, & fructus percipit.] Vbi Glossa in verbo (fructus) addit: Non autem illi, qui pensiones recipiunt, nisi sit consuetudo regionis. Accedit quod talia onera rebus imponuntur ratione fructuum utilium, qui ex ipsis colliguntur.

Quinto quaeritur, quid sit dicendum, quando quis rem suam, vel operas suas duobus locauit: vter scilicet eorum potius habet ius? Certè si neutri est res tradita, primus conductor potiores habet partes, ac proinde præferendus, ex l. in operis, ff. locati.

Sed dubia quaestio est, quando eorum alteri est res tradita, an ille sit antefendus? Iason in l. Quoties, C. De rei vindicac. censet, primum conductorem ius habere, etiam quando res est secundo conductori tradita: quam sententiam defendit Natta conf. 261. At communis est cæterorum omnium opinio, esse præferendum conductorem, cui tradita iam res est, etiam si fuerit posterior. Ita Auditores in Rota Decisi. in antiquioribus, & Decis. 879. in antiquâ Titul. de locato. Alexand. conf. 122. lib. 3. Socin. conf. 29. lib. 4. Id verò etiam ratione optimâ concludi videtur, quia talis conductor duplici iure fruitur, & conductionis, & retentionis rei, cum tamen alter solum rem conduxerit, non retineat.

Quot, quæque obligationes teneant Conductorem.

CAPVT IX.

PRIMO quaeritur, Quomodo conductor Locatori obligatur? Respondeo, eum primò obligari, vt tempore præfinito mercedem soluat. l. Colonius, §. Nauem, ff. Locati. & Glossa in l. Si vnus, §. Item cum quidam, ff. locati. Nam quemadmodum locator debet rem conductioni præstare, sic conductor mercedem soluere locatori. Et hinc est, vt locator possit conductorem à re locata amouere, si debito tempore mercedem non soluerit, vt superiore cap. dixi.

Secundo obligatur conductor ad non vtendum re locatâ aliter, quam inter ipsum, & locatorem fuerit actum: alioqui enim eum tamquam furem leges & Iura condemnant. l. Qui iumenta, & l. si pignoro, ff. de Furtis, & l. Si vt certo, §. Sed interdum, ff. Commodati. & Instit. De obligatio. qua ex delicto, §. Furtum autem, sit. Cæterum, vetus quaestio fuit, An leges merito actionem furti dederint, tamquam in fures, in eos qui re conductâ aliter vtentur, quam in eum finem, ad quem locata sit. Nam apud Agellium lib. 5. cap. 17. La-beo, Brutus, & Q. Scæuola graues Iuris consulti dixerunt, acria & seuera fuisse apud Veteres huiusmodi iudicia. Idem tradidit Valer. Maxim. lib. 3. c. 2. De hac re ego iustus tractaui, cum agerem de Deposito, ad finem. Porro Instit. De obligat. qua ex delicto, nascuntur, dicitur, eos, qui rebus commodatis (& idem iuris est de rebus conductis) aliter vtuntur, quam vtendas acceperint, ita furtum committere, si se intelligant, id inuito domino facere: eumque si intellexisset, non permittitur: & si permittitur credant, extra crimen videri, optimâ sanè distinctione, quia furtum sine effectu furandi non committitur. sic ibi.

Tertiò, rem locatam completo locationis tempore, conductor debet locatori restituere, quia ad tempus vtendam accepit, quod si non reddiderit, cogitur refarcire damnum, si quod res passa fuerit, & vlturas post mortem. l. Praef. C. De Locato.

Quarto, nequit conductor ante tempus locationis elapsum rem locatam deferere, sine iusta, vel probabili cau-

H h 3

sa:

sa: alioqui debet solvere integram mercedem, & id quod locatoris interest. *l. Dominus, §. Qui contra legem, ff. locati, §. l. si in lege, §. si domus, ff. eod. tit.* Porro iuste conductor potest rem locatam relinquere tribus in causis, *l. Quaro, §. Inter locatorem, ff. Locati.* Prima est, si soluerit locatori integram mercedem.

Secundò, si res locata indigeat reparatione, vt eà possit ipse vti.

Tertia, si pestis, vel bellum, vel graues & periculosa inimicitia, vel alia similis causa contigerit: qualis est metus ab aliquo per vim incussus: tunc enim iuste alio migrare potest conductor, licet periculum verè non fuisset, quia sufficit, si causa sit, cur periculum timeatur, *l. Habitatores, §. Iterum interrogatus est, ff. Locati.*

Quinta obligatio: Debet conductor rem locatam locatori reddere integram, & non deteriore factam, vel corruptam dolo, vel culpa sua lata, vel leui: quoniam, vt dixi, conductor tenetur ex dolo, & culpa lata, & leui.

Quando locator debeat mercedem remittere, vel restituere conductori.

CAPVT X.

PRIMO quaeritur, quibus de causis cogatur locator mercedem conductori remittere, aut solutam restituere: De hac questione Covarruias in *Practico questionibus, c. 30.* Antonius Gomez *Tomo 2. variar. resolu. cap. 3. nu. 18.* Conuenit inter omnes iuris interpretes, locatorem remittere debere, aut solutam reddere mercedem, quando ob casum fortuitum sterilitas praedij, siue fundi locati contigerit, puta, propter inundationem maris, vel fluminis, frigora, grandinem, niues, imbres, locustas, vermes, hostium incuriam deuantantium segetes, vel fructus, ob terremotum, quo domus locata corruerit. *l. Si merces, §. si maior, l. Ex conducto, §. si vir, l. si vno, §. Quicumque, ff. Locati, §. l. licet, §. Lexceptio, C. eod. tit. §. c. Propter sterilitatem, de Locato.* Commemoratur Phinius *lib. 18. cap. 28. ad finem*, duas causas, ex quibus sterilitas agrorum exiit: [Ante omnia (inquit) duo genera esse caelestis iniuriae meminisse debeamus: vnum quod tempestates vocamus, in quibus grandines, procellae, caeteraque similia intelliguntur: quae cum acciderint, vis maior appellatur: haec ab horridis sideribus exeunt, vt saepius diximus, veluti Arcturo, Orione, Hædis. Alia sunt illa, quae silente caelo, serenisque noctibus fiunt, nullo sentiente, nisi cum facta sunt. Publica hæc magnae differentiae à prioribus, aliis rubiginem, aliis vredinam, aliis Carbunculum appellantis, omnibus verò sterilitatem.] Sic ille.

Verùm tota vis dubitationis in eo versatur, An ob quantumque terræ sterilitatem debeat locator mercedem remittere? Multæ sunt sententiae scriptorum explicantium, quanta praedij, vel fundi sterilitas locatorem obliget ad mercedem conductori remittendam.

Prima est asserentium, esse in hac parte adhærendum opinionioni vulgi, siue consuetudini gentis, prouinciae, vel populi: ita vt ea sterilitas sufficiat, quam vulgares homines communiter iudicauerint satis esse. Ita Glossa in *l. Si vno, ff. Locati*, Cynus & alij in *l. licet, C. de Locato*. Silvester in *verbo Locatio, quest. 13.* Hanc sententiam testatur esse communem Salicetus in *l. licet, modo citata*, & idem ait Alexand. *consil. 3. lib. 1. & consil. 107. lib. 3. num. 18.* Aliis placet, hoc relinquendum esse arbitrio Iudicis, Barbatius in *c. Propter sterilitatem, de locato*.

Secunda opinio est aliorum dicentium, eam sterilitatem sufficere, quando ex fundo non tantum fructuum colligitur, quantum feminis fuit terræ mandatum, Glossa in *l. Si vno, ff. Locati*.

Tertia opinio est, talem esse sterilitatem, quando dedu-

ctis impensis, & semine, nulli fructus superflunt. Bartol. in *l. Si merces, §. Vis maior*, Odofredus, & Albericus in *l. licet, C. De locato*.

Quarta est, quando fructus sunt tam exigui, vt deductis impensis, & soluta mercede, conductor est satis vltra dimidium iusti pretij.

Vltima sententia est affirmantium, eam sterilitatem sufficere, quando fundus tantum reddit duas partes fructuum, quos alioqui reddere consueuerat: tunc enim locator cogitur mercedem minuire pro rata portione. Verbi causa: soluebat fundus reddere quotannis quindecim, & mercedis locotria soluebantur, praesenti anno reddit fundus tantum decem, debet locator remittere tertiam partem mercedis, ita vt praesenti anno tantum exigat, & recipiat duo. Contrarias loco citato, sequendam ait quartam sententiam, pro qua re citat Ioannem Andream, Panormitanum, & Bartolum. Idem quoque sensisse videtur Angelus in *verbo, locatio, num. 116.* Rosella *eodem verb. num. 9. §. 12.* & Nauarrus in *Manuali cap. 27. nu. 188.* Alicubi moris est, vt conductori optio detur, vt persoluat integram mercedem, vel omnes fructus relinquat absque solutione mercedis.

Secundò quaeritur, An adsint aliqua causa, ob quas liberum sit locatori mercedem exigere etiam in sterilitate praedij, vel fundi? Respondeo, esse causas, quae sequuntur.

Prima, si sterilitas euenerit culpa conductoris, puta, quia non coluit, vel malè coluit praedij, vel fundum, non purgavit segetes debitis temporibus. *Lex conducto, §. si quis, ff. locati, §. cap. Propter sterilitatem, de locato.* Idem iuris est, si conductor nullos alioqui erat percepturus fructus.

Secunda causa est, Quando corruptum, vel perent fructus, postquam sunt in domum, vel horreum illati. Secus est, si frumentum in area perisset, quoniam nondum dicitur esse collectum, quamuis separatim à solo. Bartolus, Baldus, Angelus, Salicetus in *l. Damnum, C. de locato*.

Tertia causa, Quando in aliquo anno ex precedentibus, vel sequentibus tanta vbertas fructuum exiit, vt sterilitatem merito compenset. *l. Si vno, ff. locati, §. l. licet, C. eodem tit. §. c. Propter sterilitatem de locato*.

Quarta causa est hæc: si actum sit inter locatorem & conductorem, vt propter sterilitatem merces non remittatur, *l. si quis fundum, ff. locati, §. l. licet, C. eod. Tit.*

Quinta causa, si res sit ad plures annos locata, hoc est, ad longum tempus, nimirum decennium, nam tunc vbertas, siue copia fructuum vnius anni, compenstat sterilitatem in alio anno contingentem.

Sexta, quando sterilitas non ex casu fortuito, sed ex vitio rei locatae prouenit.

Septima, si sterilitas saepe contingere solita sit. Albericus in *l. licet, C. de locato*, Ripa in *Traictat. de Pest. Titul. 2. Priuileg. contractuum causa pestis, num. 27. §. 97.* & Philippus Portius *Consil. 143. §. 1. 44. num. 22. §. 23.* & hinc est, vt merces remittenda non sit ei, qui conduxit praedij, vel fundum in confiniis agrorum, in quibus solent esse hostiles incurfus, & praeda. Item, si quis conduxerit fundum belli tempore, mercedem solvere cogitur. Alexander apud Ripam loco citato. Qui itidem conduxit agrum iuxta flumen, quod saepius inundat, mercedem debet solvere: nam hi omnes id quod saepe contingit, prauidisse creduntur, ac proinde tacite consensisse, nè eis locator mercedem remitteret, ob casum saepius accidentem.

Tertio quaeritur, An mercedem aliquando conductor augere cogatur ob magnam fructuum vbertatem, hoc est, maiorem consueta? Conuenit inter omnes Auctores, aliquando augendam esse: quemadmodum propter sterilitatem remittitur, aut minuitur: vt si locauero tibi molendinum, ex quo recipere consueueras quinquaginta, sed quia alia molendina sunt casu euerfa, percipis praesenti anno centum, & quum est, vt pro rata portione fructuum vbertorum merces augeatur. Bartol. in *l. licet, C. De locato*. Porro ob vbertatem fructuum augenda est merces, quado eorum copia

copiam multo maior est consueta, & ordinaria, non autem quando fructus pluri æstimantur, & venduntur: quemadmodum nec minuitur merces, si fructus hoc, vel illo anno minoris sint pretij. Præterea non est augenda merces, si vberitas fructuum proveniat ex industria, & opera conductoris: nec enim ipsi sua industria nocere debet. Insuper non augetur merces, si vberitas contingat ex bonitate fundi, hanc enim Dominus videtur locasse maiori mercede quam potuit.

Solum igitur mercedem conductor augere debet, si vberitas exiit ex aliquo casu fortuito, qui prævideri non solet. Sicut etiam remittitur, vel minuitur merces ob sterilitatem provenientem ex casu fortuito, qui cogitari non consuevit.

Quarto quaeritur, An conductor suo possit iure cedere, hoc est, An possit rem conducere eo pacto, & lege, ut mercedem soluat, etiam si sterilitas acciderit? Potest. *l. si quis fundum ff. Locati.*

Sed dubia quaestio est, An si fundum conduxerit, tali pacto comprehendisse videatur omnem casum fortuitum, etiam insolitum, & extraordinarium, qui in cogitationem hominis, eiusque providentiam non nisi raro venire consuevit? Communis est opinio, eiusmodi casum non esse comprehensum. Ita Bart. in *l. Opus, quod auerfione ff. Locati, c. l. Sed est quis. ff. Quasitum. ff. Si quis cautionib. c. l. Sero. ff. Medico. ff. De annis legat. & hanc communem esse sententiam, testatur Cornuus *consil. 23. lib. 2.**

Quid si conductor intret, se renunciare beneficio legis quæ dat actionem decepto ultra dimidium iusti pretij? An ei remitti debeat merces, si sterilitas contingat ob casum fortuitum? Respondeo esse illi mercedem remittendam, quia non videtur iurasse, quod alioqui cogitare, aut prævidere non potuit.

Quid idem, si quis renuntiaverit suo periculo: hoc est, si se obligaverit locatori ad mercedem solvendam, etiam si nullos collegerit fructus ob casum fortuitum? Respondeo, etiam in tali pacto non includi casum, qui prævideri non solet.

Quinto quaeritur, An conductor, qui sponte sua à re locata recedit, hoc est, rem locatam vitio dimittit ante tempus locationis expleum, debeat integram solvère mercedem? Respondeo in hunc modum: Aut deserit rem locatam ob casum fortuitum impeditus, quo minus ea vi possit, aut culpa locatoris, aut sua sponte, cum alioqui re vi possit. Quando dimittit, quia per locatorem fiat, quominus re utatur, mercedem non debet. Si vero suo arbitrio deserat, ita ut per ipsum fiat, ne re locata fruatur, mercedem integram debet. Si autem ob casum fortuitum recedat à re locata: quia ea vi commodè nequit, merces est ei remittenda. *l. Habitatores, in principio. c. ff. Locati.*

Quid si conductor migrat ex domo ob pestem sævientem in loco, ubi eam conduxit? Remitti ei debet merces, quia ob pestem in ædibus conductis nequit habitare. Quid idem si ædes sæpius infestentur à lanis, laniis, vel strygbus, vel à serpibus in cubiculis apparentibus? Meo iudicio, iustam habet causam migrandi, ac proinde locator remittere mercedem debet.

Dubia quaestio est, An si conductor relicta domo se alio contulerit, ob capitales inimicitias, ubi conductas domos habet, debeat integram mercedem solvère, an vero potius ei merces sit remittenda? Respondeo, aut causam ipse dedit inimicitiarum, aut per ipsum meti fiat, quominus inimicitia tollantur: aut nullam causam præbuit, nec inimicitias ipse fovit. Si primum, non est ei remittenda merces, quia sua culpa impeditur, ne conductis ædibus utatur. Si secundum, non est, cur debeat mercedem integram solvère, quia iuste ex inimicitias periculum metuit sibi.

* * *

De Pactis, quæ inter locatorem, & conductorem interueniunt.

CAPVT XL

SCINDVM est, magnam esse affinitatem inter venditionem, & locationem, ut habetur in *l. r. c. 2. De locato.*

Primo quidem, quemadmodum vno verbo venditionis intelligitur emptio, & è contrario; quia ad se inuicem referuntur emptio, & venditio, sic verbo Locationis conductio etiam comprehenditur, & è contrario. *l. Et idem. ff. Locati.*

Secundo, sicut substantia venditionis consistit in tribus, consensu venditoris, & emptoris, re, & pretio; sic etiam tria ad locationis substantiam spectant, consensus locatoris, & conductoris, res & merces.

Tertio, sicut venditio solo consensu sine verbis vllis, nullis tamen, vel signis expresso contrahitur, sic etiam locatio. *l. ff. Locati.*

Quarto, quemadmodum in emptione, pretij definitio in arbitrium alterius potest conferri, non autem in voluntatem venditoris, vel emptoris: sic etiam merces taxari potest arbitratu alterius, non locatoris, vel conductoris, hoc est, sicut venditio stat, si ita contrahatur: Vendo tibi fundum tanti, quanti æstimauerit Titius. Corruit tamen, si fiat sic: Vendo tibi fundum tanti, quanti tu volueris, vel quanti ego volero: Sic etiam valet locatio ita contracta: Loco tibi fundum tanti, quanti Titius voluerit, vel quanti ego volero.

Quinto, sicut emptio, ita etiam locatio potest sub conditione contrahi, puta: Loco tibi domum, si fueris decurio creatus, ea conditione completa perficitur.

Sexto, quemadmodum in venditione, ita & in locatione, si quis deceptus fuerit ultra dimidium iusti pretij, habet actionem rescindendi contractum, iuxta legem *a. c. De rescindend. vendit.* Item sicut emptio ex minus o prelo simulata, & ficta iudicatur, & potius donatio censetur. *l. Si quis donationes, c. l. Si sponsus. ff. Circa. ff. De donationib. inter vir. c. xxx.* Sic etiam locatio ob modicam mercedem pro simulata habetur. *l. Si quis vendiderit. ff. Locati.*

Septimo, quemadmodum venditio non subsistit, si fuerit erratum in corpore, vel materia, substantia, vel pretio: sic etiam locatio. sit exemplum: Locauit tibi ædes meas suburbanas, cum tu de vrbanis cogitasses, nihil est actum, quia non fuit consensus in corpore. Item si locauero tibi fundum decem, tu autem existimes quinque re conducere, nihil agitatur. *l. Si decem. ff. Locati.* At si ego minoris me locare putauis, tu plus re conducere, valet conductio, sed non plurius, quam quanti ego putauis. *l. Si decem modo citata:* quoniam in ea minore summa cõcurrit vtriusque nostrum consensus.

Octauo, sicut emptor potest petere, ut sibi res vendita tradatur, aut præstetur id, quod sua interest: ita etiam conductor iure petit, ut soluat id, quod è re sua est. *l. Si tibi alienam. ff. Locati.*

Nono, quemadmodum mihi licet rem emere ea lege, ut eam probem ad certos dies, sic etiam liberum est mihi rem conducere eo pacto, ut eam probem ad certum tempus. Cæterum si locauis tibi opus describendum, vel depingendum, ut tale faceres, ut ego probarem, intelligitur ita, ut probatio fiat arbitrio boni viri, non simpliciter arbitrio meo. *l. Si in l. ff. Locati.*

His postius, Primo quaeritur, An valeat locatio, quando contrahitur eo pacto, ut re locata conductor perpetuo fruatur? Vetus fuit quaestio inter Iuriconsultos, ut dicitur in *Instit. De locato. c. Ad id autem,* an esset locatio, an vero venditio, cum prædicia perpetuo fruenda quibusdam traduntur; hoc est, ut quamdiu penho ex hisce prædijis Domino præstatur, neque ipsi conductori, neque heredi eius, cuius conductor, hæresque eius id prædium vendiderit, aut donauerit, aut dotis nomine dederit, alioque qualibet modo

alienauerit, auferre liceat? Talem contractum quidam Iurisconsulti locationem vocabant, alij venditionem. Verum sublata est questio per legem à Zenone Imperatore latam; quæ prædictum contractum, emphyteoticum vocauit. *l. i. C. De iure emphyteot.*

Secundo quaeritur, An si Titius cum Caio aurifex pactus fuerit, ut is ex auro suo certi ponderis certæque formæ annulos Titio faceret, & acciperet. v. g. decem aureos, vtrum huiusmodi contractus sit locatio, an vero emptio? *In Instit. de locat. §. Item quaeritur.* Imperator Iustinianus dicit: [Placuit tantum emptionem, & venditionem contrahi, quod si suum aurum Titius dederit, mercede pro opera, constituta, dubium non est, quin locatio, & conductio sit.]

Tertio quaeritur, An sit locatio, cum quis rem suam alteri vtendam tradit ad certos dies, vt ab eodem accipiat ad totidem dies vtendam aliam rem? veluti si Titius det Caio ad decem dies bouem suam, ea conditione, vt ad totidem dies ei dei quoque furnum bouem? Respondeo, nec esse locatiam, nec commodatam bouem: Non locatiam, quia nulla interuenit merces pecuniaria; non commodatam vero, quia non datur bos Caio gratis: sed esse contractum innotinatum, do, vt des. *Instit. de locatio. de §. Præterea.*

Quarto quaeritur, An contrahatur locatio inter eum, qui dat colono fundum vtendum, ea conditione, vt ipse colonus reddat ei quotannis ex fructibus fundi tertiam, vel quartam, vel dimidiam partem? Bart. *in l. Si merces num. 20.* opinatur, huiusmodi contractum non esse locati, vel conducti, sed societatis. Idem sentit Azo *in Summa tit. De locato.* & Fulgos. *in l. Si merces. §. Vis maior. ff. Locati.* Et hinc colligit Bart. talem contractum ad heredem coloni non transire, quia societas ad heredem non transfertur. Paulus tamen ait *in ead. lege* contra Bart. hoc communiter non tenet. Idem etiam sentit Bald. *in l. i. C. De fructibus. Et l. i. expensis. Et in l. Certe. C. De locato.*

In hac re dicendum est, Primum, si Dominus fundi cum colono pactus fuerit, vt ei reddat quotannis pro fructibus certas mensuras alterius rei, puta, olei, vini, non est contractus locati, & conducti, quia nulla interuenit merces pecuniaria. Si vero pactum fuerit, vt ex fructibus fundi reddat quotannis dimidiam partem, vel tertiam, vel quartam, est contractus, non locationis, sed societatis, vt bene dixit Bart. quem sequuti sunt Abbas, & Henricus *in cap. Propter sterilitatem de locato,* & Roman. *consil. 309.* Et reuera hæc sententia aperte continetur *in l. Si merces. §. Vis maior. ff. Locati.* vbi sic statuitur: [Apparet autem de eorum colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit. Alioqui partiaris colonus, quasi iure societatis, & damnum, & iuctum cum Domino fundi partitur.] Ita lex. Et hi coloni partiarj etiam nunc vbi que gentium reperiuntur. Conducunt enim rustici à diuitibus fundos ea lege, vt colant fundos, & ex fructibus sibi accipiant dimidiam partem, vel tertiam, vel quartam, & reliquas partes reddant Domino fundi.

Sexto quaeritur, An locatio possit contrahi eo pacto, vt emptor donec soluerit integram portionem, rei venditor habeat eam pro conducta? Potest: nam *in l. Sicut emptio. ff. Locati:* sic habetur. [Interdum locator non obligatur, conductor obligatur: veluti cum emptor fundum conduxit, donec pretium exsoluat,] & *in lege proximè sequenti.* [Cum venderem fundum, conuenit, vt donec pecunia omnis persolueretur, certa mercede emptor fundum conductum haberet. An soluta pecunia merces accepta fieri debeat? Respondi, Bona fides exigit, vt quod conuenit, fiat. Sed non amplius præstat is venditori, quam pro ratione eius temporis, quo pecunia numerata non est.]

Septimo quaeritur, An res locari possit eo pacto, vt conductor eius periculum suscipiat, hoc est, vt sit periculo conductoris? Respondeo, posse: nam *vt constat ex cap. 1. De commodato, et cap. Bona fides. De deposito,* ex pacto rei depositæ periculum potest ad accipientem pertinere, ergo ex pacto etiam rei locatæ periculum potest conductor suscipere: & tunc conductor ratione talis oneris, & periculi suscepti

potest iustam mercedem exigere, quia eam meretur. Vnde nisi gratis rem locatam suscipiat, debet locator mercedem rei locatæ minuere, vt compenset onus, quod suscipit conductor. Quemadmodum igitur non est contra, sed præter substantiam commodati, vel depositi, vt res commodata, vel deposita sit periculo accipientis, sic etiam solum est præter, non contra substantiam locati, vt conductor rem locatam suo periculo suscipiat.

Quætes, An ex tali pacto locatio transeat in venditionem? Sorus *lib. 6. De iust. quæst. 9. art. 2. ad 3. pars. ait,* rem locatam eiusmodi pacto, transire in rem venditam: quia etiam si res casu perierit, conductor cogitur pretium, & restitutionem eius reddere. Merito Natarr. *in comment. de vser. num. 25. Et sequent.* hanc sententiam confirmat.

Primo, quia commodatum non transit in venditum, quamuis ex pacto detur, vt sit periculo accipientis. Nam si venditum euaseretur, non cogeretur, qui commodatum accipit, idem quod accipit, restituere, quando extaret, sed solum pretium.

Secundo, quia rem locatam tamen suo periculo conductor suscipiat, eius dominium non acquirit. Si enim non pereat, debet idem, non autem pretium restituere. At rei venditæ dominium ad emptorem transit.

Tertio, quia susceptio periculi non facit venditionem, vel emptionem, quia est contractus omnino distinctus. Solum enim facit, vt qui rem suo periculo suscipit, debeat rei pretium restituere, si perierit: alioqui si res salua manserit, Domini est, non eius qui periculum suscipit: aliter enim suscipiens periculum nauis alienæ, eo ipso nauem suam faceret.

Ostano quaeritur, An cum rem locatam conductor accipit æstimatam, eo ipso suo periculo suscipiat? De hac quaestione Ang. *in verb. Casus fortuitus num. 6. Sit uel. resdem verbo quæst. 5. In l. Cum fundus. ff. Locati.* Pomponius ait: [Cum fundus locatur, & æstimatum instrumentum colonus accipiat, Proculus ait id agi, vt instrumentum emptum habeat colonus, sicuti fieret, cum quid æstimatum in dotem daretur.] Et *in l. i. §. æstimatio. ff. De æstimatoria actione.* [Æstimatio, inquit Vlpianus, periculum facit eius, qui suscipit.]

Aut igitur ipsam rem debet incorruptam reddere, aut aut æstimatam, de qua conuenit. *Idè colligitur ex l. Quæro. §. vlt. ff. Locati.* vbi verba hæc sunt: [Quando seruus æstimatus colono adscriptus est, ad periculum coloni pertinet.] Sic etiam *in l. Perungue. §. Sin autem. ff. De iure dotium.* & *l. Sicut certo. §. Nunc videndum. vers. Et si forte. ff. Commodati:* ex his legib. Bart. *in l. Sicut certo. §. Nunc videndum. Et l. ff. Commodati,* colligit, rem, quando datur æstimata, transire in venditam, si detur per contractum, cui non repugnet, vt dominium transferatur ad accipientem; vt si detur dos æstimata. *l. Perungue, supra citata, Et l. Quætes. C. De iure dotium.* Et quædo res datur per contractum, qui repugnet, vt dominium transferatur ad accipientem, tunc æstimatio, inquit Bartolus, non facit venditionem, sed facit, vt qui ex lata, vel leui culpa teneatur, teneatur ex leuissima: & qui alioqui ex leuissima teneatur, teneatur ex casu fortuito.

Vnde quia rei locatæ dominium penes locatorem manet, æstimatio facit, vt conductor, qui alioqui solum ex lata, & leui culpa tenebatur, teneatur etiam ex leuissima. Ita Bart. Cæterum Ioan. Andr. & Panorm. *in cap. 1. De commodato,* probabilis, & verus censent, æstimatorem non facere, vt res quæ datur, eo ipso sit vendita: sed illud tantum, vt si res culpa accipientis interierit, cogatur pretium, & æstimatorem eius soluere. Vnde ita distinguunt: Aut res, quæ locatur, ideo datur æstimata, vt qui accipit, debeat vel eandem rem reddere, vel certè pretium eius, & tunc venditio est, non locatio: Aut datur solum æstimata, ita vt nihil aliud exprimat, & tunc venditio non est, quia res intelligitur æstimari, vt si culpa conductoris perierit, reddat tantumdem, quanti æstimata res est, vnde traditur æstimata, vt sciat, quantum sit redditurus is, qui accipit, si forte res eius culpa perierit.

Nono quaeritur, An rei locatae dominium transferatur aliquando ad conductorem. In *name Sauphei. ff. Locati*, Alphenus Iurisconsultus sic ait: Rerum locatarum duo genera sunt: ut aut idem redderetur, sicuti cum vestimenta fulloni curanda locarentur: Aut eiusdem generis, veluti cum argentum pustulatum fabro daretur, ut vasa fierent, aut aurum, ut annuli, ex superiore casu, rem Domini manere, ex posteriore in creditum iri. Significat igitur hic Iurisconsultus, rei locatae, quando datur, ut reddatur in eodem genere, dominium ad conductorem transire, eo quod conductor non cogitur reddere idem, quod accepit, sed aliud in eodem genere: Et ideo idem Iurisconsultus *ibidem* dicit, in nautam transisse dominium, cum complures frumentum suum confuderant, & miscerant, & illi traderant, ut naua sua transportaret; nam eo ipso ipso, quod Domini suum frumentum confuderant, consequens fuit, ut nulli eorum naua cogeretur reddere idem frumentum, quod accepit, sed aliud in eodem genere. Quemadmodum etiam cum argentum fabro datur, ut vasa fiant, tunc enim faber non cogitur idem numero argentum reddere. Quando cumque igitur ex pacto res locata debet reddi eadem genere, sed non eadem numero, dominium ad conductorem transfertur.

Quaedam alie quaestiones de pactis in locationibus apponi solitis, diluuntur.

CAVIT XII.

QUAEDAM pacta in locationibus interueniunt, in quibus videtur vltura peccatum inesse.

Primo quaeritur, An possit quis locare boues, oues, vel iumenta, ita ut obliget sibi conductorem ad reddendum ea animalia aequè sana, & integra? Quidam censent talem locatorem vltura peccatū admittere; quia perinde est, ac si mutuum daret minorem pecunia summam, ut maior sibi redderetur, vel perinde est, ac si mutuum daret frumentum vetus, ut acciperet nouum. Ita quia, quemadmodum res locata si casu pereat, locatori perit, non conductori; sic etiam cum sit casu, non culpa conductoris deterior sit locatori, non conductori. Sorus vero *lib. 6. De iust. quæst. 4. art. 1. ad 1.* dicit, si Titius suum equum locauerit Caio, a quo male tractandum, & verandum putat, posse tuto cum eo de pretio pacisci, ut si equus pereat, ipsi Caio percat. De hoc pacto iam dixi *cap. praecedenti quæst. 7.*

Quaestio vero dubia est, an possit Titius equum Caio locare eo pacto, ut reddat tum sibi aequè sanum, & integrum? Dubitandum non est, quin conductor ex tali pacto onus suscipiat pretio aestimabile; & ideo, nisi tale onus locator iusta mercede compenset, cum conductor id oneris gratuito subire recuset, iniustitia peccatum admittit: quare necesse est, ut minuat mercedem, qua equum, vel bouem, vel iumentum conductori locat. *Medina in sua Instruct. Confess. lib. 1. cap. 4. §. 27.* nam huiusmodi res, & alia similes, quae locantur, vel commodantur, vltura ipso minuuntur, atteruntur.

Quid vero sententiū, si Titius locet Caio suum equum, & quia probabiliter comedit ipsius Caii culpa periturum, paciscitur cum eo, ut praeter mercedem, soluat sibi certam pecuniae quantitatem, ratione periculi, cui suum equum obijciat? *Medina De rebus restitut. quæst. 38. in Causa*, affirmat posse. Dicendum est oppositum, nisi mercedem minuat.

Secundo quaeritur, An qui iumentum, aut bouem alteri locat ea conditione, ut conductor reddat aliud iumentum, vel bouem in ea aetate, in qua est nunc bos, quem locat, in vltura peccatum incidat? Respondeo in huiusmodi locatione, vltura peccatum inesse, quia locator suum bouem locat, ut eum renouet, & tamen animal eo ipso, quod locatur, fit grandioris aetatis.

Quid autem dicendum, si quis locet bouem suum, ut sibi reddatur in omnē euentum alius bos aequè bonus? Respondeo, nisi locator minuat mercedem, vel aliunde compenset onus, quod imponit conductori, minus hunc esse contractum; quia obligat sibi conductorem ad reddendum bouem aequè bonum, etiam si bos locatus, sit factus casu conductoris, non culpa deterior.

Tertio quaeritur, An Titio fas sit locare Caio suas oues, vel capras ad stercoreandum agrum ipsius Caii, & ad percipiendum lac, vel butyrum, & lanam, & nihil praeterea, ea lege, ut conductor soluat certam pensionem, & debeat integram numerum ouium sibi locatarum seruare, videlicet ex foetibus ipsarum ouium, vel caprarum, totidem ouibus, caprisque suppletis, quot fuerint mortuae. Quidam censent, tale pactum esse iustum, quia locator ex locatione renouat oues suas, caprasque locatas. Deinde, quia obligat sibi conductorem ad reddendum totidem oues, vel capras, quot locatas accepit, etiam si casu perierint, non conductoris, cum tamen res locata locatori pereat, non conductori.

Tertio, quia in eo casu foetus ouium, vel caprarum locatarum, locatori, non conductori debeantur, quia non ideo gregem, vel armentum conducit Caio, ut ex eo fructus percipiat, sed tantum lac, & lanam, vel conducit ad stercoreandum agrum suum: quemadmodum si quis conduxisset arborem non fructuum colligendorum gratia, sed vmbrae, odoris, vel voluptatis causa. Respondeo, in tali locatione magnum onus conductorem sustinere; quod nisi iusto pretio compensetur, iniuste a locatore imponitur conductori. Nam rei locatae dominium penes locatorem manet, & ideo si casu pereat, ipsi perit. Quando vero res locatur, ut sit periculo conductoris, quamuis pactum non sit contra, sed praeter naturam locationis; nihilominus; quia talis periculi susceptio est pretio aestimabilis, debet locator iusto pretio compensare, vel diminuta rei locatae mercede, vel aliunde soluta pecunia.

De famulis, qui suas operas Dominis locant.

CAVIT XIII.

SCIENDUM est, aliquos famulos Dominis certa mercede, quae consuetudine patriae, vel lege Principis, aut statuto Republicae taxata solui solet. Alios famulari Dominis mercede, eorum arbitrio relicta. Alios solo victu, & vestitu contentos. Alios solo victu praesens. Alios certa pensione ipsi Dominis soluta; quia eo pacto nimirum Dominis famulantur, ut à Dominis certam aliquam artem addiscant; & quia ex ea lucrum reportant, mercedem soluant. Viri itidem primarij ac nobilibus consueverunt nonnulli famulatum praestare absque vlla mercede, adducti sola spe alicuius beneficii consequendi, eo quod cum Domini illi sint viri primarij, plurimum valent, vel in aula, & curia Principis, vel in Republica, vel per se ipsos, propterea quod sunt in dignitate aliqua, & honore constituti, & maxima auctoritate praesentes.

His positis, Primo quaeritur, An quando consuetudine patriae merces famulis soluitur, eam soluere Domini debeant, etiam si famulos admiserint, nulla de mercede facta mentione? Respondeo, eos debere mercedem consuetam, quia tunc famuli tacite videntur suas operas locare eo pacto, ut solitam mercedem recipiant. Quid si Domini eam minimè soluant? Certè si famuli eam exigere, aut postulare non audeant, aut nimiam Dominorum potentiam, aut severitatem, possunt clam tuta conscientia, tantundem ex bonis Dominorum sibi capere, quanta est merces sibi debita. Ac ne sint in propria causa Iudices, id faciant arbitrio Confessarij, aut boni viri.

Quid item si solita merces non sufficiat ad victum famuli? Respondeo, Dominos secundum conscientiam nihil

praeter

præter consuetam mercedem famulis debere. Nam quemadmodum iusta pretia rerum communi hominum æstimatione, vel lege Principis, vel statuto civitatis ponuntur, sic etiam iusta merces rerum locatarum, vel operarum; ergo consuetæ merces famulorum pro iusta habenda est.

Secundo queritur, An si famuli, qui admittuntur à Domino, ea conditione, ut solo victu, & vestitu sint contenti, possint aliquid amplius exigere, vel sua auctoritate ex bonis Dominorum usurpare? Respondeo, non posse, quia contractus ex conventionione contrahentium legem accipiunt: ergo famulus, qui pactum fecit cum Domino, ut ab eo solum victum, vel vestitum haberet, contentus stare debet. Item, quemadmodum potest, quis rem suam alteri donare, ita potest quis partem rei suæ, & non totam gratis concedere. Eadem ratione potest quis gratuito suum famulatum alteri præstare, & potest item partem gratis, partim pretio inferre, quoniam eadem ratio potest esse de parte, quæ est de toto. *l. Quæ de terra. ff. De rei vindicatio. Et l. Illud. ff. Ad legem Aquiliam.* Et hinc est, ut talis famulus non possit sibi aliquid ex bonis Domini surripere ultra pactam cum Domino mercedem.

Tertio queritur, An quando famulus à Domino admittitur est ad famulatum ea conditione, & lege, ut liberum sit famulo literis operam dare, artemve aliquam addiscere, liceat Domino duro eum famulatu gravare, ita ut ei per tempus non liceat, vel nauare operam literis, vel artem addiscere? Respondeo, Dominum conventis stare debere, quod si non fecerit, serui damnum resciscere compellitur, quia eum iusta mercede defraudat, aut plus quam par est, gravat, ac premit.

Quarto queritur, An Dominus, qui famulum admittit exigua mercede, vel nulla, quia famulus sola spe beneficii adductus, ei sua sponte se se obligavit, debeat aliquid restituere, si postea eum nullo beneficio efficiendum curaverit? Respondeo, lege quidem charitatis Dominum eiusmodi famulo teneri, sed non lege iustitiæ, quia famulus nihil pepigit, quamvis beneficii spe, & fiducia obstrinxerit se illi.

Quinto queritur, Quid dicendum de Domino, qui domo sua famulam expellit sine iusta causa ante tempus definitum? Respondeo, secundum conscientiam, ei debere integram mercedem, & id quod famuli intereet, quia per famulum non stat, quin toto tempore suas operas præstet.

Sexto queritur, Quid sentiendum, si famulus ante tempus constitutum recesserit à Domino sine iusta, & debita causa? Respondeo, enim totam mercedem amittere, eo quod debito famulatu Dominum fraudat. Vnde solent esse leges Principum, vel statuta civitatum, ne quis in famulatum admittat eum, qui à priori Domino recesserit. Item, ut huiusmodi famulus integram mercedem amittat. Interest enim Republicæ, ne famuli pristinos Dominos deserant, & ne ab alijs heris admittantur, nisi cognita, & probata causa talis desertionis Dominorum.

Septimo queritur, Ex qua culpa famulus Domino tenetur, aut contra, Dominus famulo? Quandoquocumque famulus mercede inferuit, eum Domino obligari ex culpa lata, & leui, quia est quasi contractus inter herum, & famulum gratia utriusque. Nam famulus Domino famulatum debet, & Dominus famulo mercedem. Quid autem si famulus gratuitum ei obsequium præstet? tunc ne Domino obligatur ex leui culpa, an solum ex lata?

Ratio dubitandi est, quia tunc non est contractus in utilitatem utriusque, sed solus Domini, cum ab eo nullam famulus mercedem recipiat. Respondeo, famulum nihilominus ex leui culpa Domino obligari, quia eo ipso, quod sponte sua famulatum offert, fideliem curam, diligentiam, & operam polliceri videtur. Deinde famuli, qui gratuito Dominis inferuunt, ideo id faciunt, vel quia saltem victum recipiunt, aut vestitum, aut beneficium aliquod ab eis expectant, aut ut Dominorum gratiam sibi concilient, aut ut maiorem de ipsis alij opinionem concipiant, indeque emolumentum, & commodum sibi accipiant.

Octavo queritur, Quid dicendum, quâdo famulo sciente, alius qui ipsam Domino aliquid surripit debet ne famulus damnum illatum secundum conscientiam resciscere? Respondeo, esse in hac parte distinguendum. Aut enim custodia est famulo commissa aut secus. Si primum, resciscere cogitur id, quod interest Domini, quia ratione sui muneris, & officij, damno occurrere compellitur. Si secundum, lege quidem charitatis, non autem iustitiæ Domino tenetur, quia ipse rei talis custos non est.

Nono queritur, An Dominus resciscere damnum debeat alijs illatum per famulum? Respondeo, si famulus in eo negotio, & re, in qua est à Domino constitutus, damnum attulerit, id Dominus resciscere compellitur, quia eo ipso, quo tali negotio famulum præfecit, damnum eandem de se videtur. Deinde, quandoquocumque is, quod famulus alijs abstulerit, fuerit in rem Domini conuertitur, et in iniuria ipsius, vel eo nesciente, debet Dominus restituere tantundem, quantum est in rem eius versum.

De eo, qui locat operas suas.

CAPVT XIV.

PRIMO queritur, An qui locat operas, si per ipsum non steterit, quo minus eas præstet, iure accipiat integram totius temporis mercedem? Respondeo, eam integram consequi debere mercedem. Nam in *l. Qui operas. ff. Locati* statutum est: [Qui operas suas locavit, totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non steterit, quo minus operas præstet. Ad hoc quoque, si per eos non steterit, quo minus causam agant, honoraria reddere non debent.] *Sic in ea lege.* Cuius quidem legis sensus, huiusmodi est. Advocati stipendia sibi soluta, quæ lex, honoraria vocat, restituere non debent, si per ipsos non steterit, quo minus operas præstarent. Et in *l. Sed addes. ff. Locati*, verba hæc sunt: [Cum quidam exceptor operas suas locasset, deinde is, qui eas conduxerat, deceisset, Imperator Antoninus cum Diuo Severo rescripsit ad libellum exceptoris in hæc verba: Cum per te non steterit proponas, quo minus locatas operas Antonio, ac filio solueres, si eodem anno mercedes ab alio non accepisti, sicut contractus impleri æquum est.]

Vnde inducitur, ut qui legatum comitentur in provinciam, eo intra annum mortuo, haberent nihilominus stipendium totius anni; quia per eos non steterit, quo minus operas suas locatas præstarent: dummodo non postea comites cum alijs eodem tempore fuissent. *l. Diem functio. ff. De officio Assessorum. Et in l. Colonus. ff. Navem conduxit. ff. Locati.* Iuriconsultus ait: Navem conduxit, ut ex provincia Cyrenensi Aquileiam navigaret, olei metretis tribus millibus, certa mercede. Sed euenit, ut onerata navis in ipsa provincia novem mensibus retineretur, & onus impositum commissum tolleretur. Quæsitum est, an vecturas, quas eo merent à conductore secundum locationem navis exigere possit? Respondi secundum ea, quæ proponerentur, pollic.] Et in *l. Si quis in Sacris. C. De proximis sacerdotum servitiorum lib. 2.* [Si militans in sacris scripijs recesserit, & in eius locum fuerit alius subrogatus, salarium ei debitum inter creditores dividitur, hæreditate nondum habita, salua tamen privilegiorum prerogativa: habita vero hæreditate, salarium hæreditibus debetur, etiam residui temporis, absque vlla imminutione.] *Et l. In lege pragmatica. C. De domesticis. Et protectoribus lib. 12. Si domesticus,* vel protector in domino Principis, ante expletum officium obierit, hæres eius salarium totius anni, ac etiam subsequens percipit. Et in *l. Post duos. C. De Advocatis diu. ff. Iudicium.* Advocatus ad hæreses suos, seu successores, true liberi, siue extranei fuerint, habet liberam facultatem transmittendi tum ex testamento, tum ab intestato salarium totius anni, in quo excessit è viuis. Porro si is, qui locavit operas suas, eas non soluit

dolo,

dolo, vel culpa sua lata, aut leui, subducitur merces. *l. Si famulus. ff. Locati. C. l. Edilis. ff. de Edilit. editio.*

Secundo queritur, An si quis operas suas locauerit ea conditione, vt inseruiat certa alicui familiae, vt puta Canonico Collegio, vel Monachorum conuentui, debeat augeri merces; si numerus personarum in illa familia creuerit? Exempli gratia: inseruit Chirurgus, vel Medicus certo Religiosorum monasterio, & postea lapsu temporis auctus est numerus Religiosorum; Queritur, An sit augenda merces? Respondeo, si locauerit operas suas ad lauanda vestimenta, ad coquendum panem, gratia totius familiae, quae certo numero hominum constat, nimirum triginta, aucto, vel dimiuto, augenda est, vel diminuenda merces. Si autem inseruiat familiae, quae certum numerum personarum non habet; quia nunc plurius, vel paucioribus constat, non eo ipso quo plures, paucioresque sunt homines in illa familia, augenda est, vel minuenda merces. Abbas in cap. Quarto, de censibus. At vero si nimum aut creuerit, aut decrescat numerus familiae, contentanem rationi est, vt merces augeatur, vel minuat, ne plus aequo qui locauit operas, aut qui conduxit, oneretur. Quid si Titius v. g. cum Caio pactus fuerit, vt certa mercede in perpetuum molat triticum gratia familiae, & haeredum ipsius Titii, An si cursu temporis, haeredes Titii multiplicati fuerint, sit merces augenda? Negant quidam, quia inter ipsos contentum, vt certa mercede in perpetuum Caius triticum moleret. Sed certe ratio ipsa videtur postulare, vt plus mercedis addatur; quia Caius non videtur talem calum cogitasse.

Tertio queritur, An Dominus possit mercedem subducere, & subtrahere, si famulus, qui ei locauit operas, in morbum incidat? De hac quaestione Siluest. in verb. Familia num. 4. & Ang. in eod. verb. vbi reserantur communem esse sententiam, qua sequuntur Ioan. Andr. Ant. Burr. Ioan. Imola, & Panorm. in cap. 1. De clerico agrotante, conductorem mercedem locatori non debere, ex l. Si vno. ff. Item eum quidam. ff. Locati. C. Glossa in l. In rebus. ff. Commodati. C. in l. ult. ff. Idem iuris. ff. Ad legem Rhodiam, de tactu. At vero Innocent. in cap. Propter sterilitatem, de locato, & Gemianus lib. 1. De cleric. non residentib. in sexto, & Salic. in l. Licet. C. De locato affirmant, tempore infirmitatis famulo mercedem debere.

Sed dicendum existimo in primis, si inter famulum, & Dominum aliquid de mercede actum fuerit, id esse seruandum. Secundo, si consuetudo gentis, prouinciae, vel populi sit, vt famulo agrotanti merces non subtrahatur, standum est consuetudini. Tertio, si nil actum fuerit, nec appareat consuetudo, Dominus famulo in morbum lapsu non mercedem, sed alimenta, & impensas necessarias debet; quia merces soluitur ob operas quotidianas.

Quibus modis locatio finiatur.

CAPVT XV.

FINITO tempore locationis conductores, vel eorum haeredes, inuiti renneri nequeunt. *l. Inuicis. C. De locato.* Item neque fideiussor eorum. *l. Si eum Hermes. C. De locato.* Locatores itidem eidem conductori, vel alteri locare minimè coguntur. *l. Ne cui. C. De locato.*

Finitur Primo, ac desinit locatio, seu potius dissoluitur consensu vtriusque, locatoris, & conductoris. *l. Nihil tam naturale ff. De Regul. iuris.* Secundo, finitur lapsu temporis, ad quod res locata est. Tertio, si res locata omnino pereat, quia locatio sine re minimè consistit.

Quid si plures res locatae fuerint, & plures mercedes constitutae, vnico tamen contractu; tunc ne, earum vna perempta, finita locatio censeri debebit? Respondeo, finiri locationem ex parte; quia quando sunt plures mercedes, plures quoque videntur locationes, nisi aliter, vel consuetum, vel actum fuerit. Si autem vnica merces fuerit, quamuis plures res, pro vnica locatione habetur, ac proinde re pereunte, cessat quoque locatio.

Quid itidem si plures res locatae fuerint, & inter eas vna fuerit aliena, & illa euicta? Respondeo, desinere, ac finiri tunc locationem, quia si rem alienam esse sciret conductor, non iam vtrique conduxisset. Quarto finitur locatio morte eius, qui rem locauit. *l. Locati;* quia voluntas cuiusque morte finitur.

Queres, an renouetur aliquando locatio sola patientia, & taciturnitate locatoris? Renouatur aliquando. *l. Item queritur. ff. qui impleto. ff. Locati. C. l. Qui ad certum. ff. eodem tit. vt si locauerim tibi domum meam ad annum, & anno finito, cum in eadem domo permaneam, ego sciens taceo, eo ipso videor iterum locare ad annum. Quid si locauerim ad triennium? Verum singulis annis transactis, si sciens patior te in eisdem aedibus permanere, eo ipso iterum loco ad tres annos? Respondeo, minimè, vt in eadem lege dicitur.*

De actionibus, quae oriuntur ex locatione.

CAPVT XVI.

DVAE actiones ex locatione nascuntur, videlicet actio ex locato, & conuenit locatori aduersus conductorem, vt soluat mercedem: quod si non fecerit, soluat etiam vsuras. *l. Praes. C. De Locato.* & vt resarciat damna, quae dolo, vel culpa conductoris passa res est. Altera actio est ex conducto, quae conuenit conductori contra locatorem, vt praeter rem locatam, & quicquid interest conductoris, si per locatorem steterit, quo minus res locata videretur, & fruatur.

FINIS LIBRI OCTAUI.