



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

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

In Quibus Vniuers[ae] Quaestiones ad Conscientiam recte aut prauè
factorum pertinentes, breuiter tractantur

Azor, Juan

Coloniae Agrippinae, 1612

19 Quidna[m] cum re uendita simul quoq[ue] uenditu[m] intelligatur.

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

rum probauerit se pretium numerasse, is potiori iure fruatur. Si verò uterque probet pretii numerationem, tunc eam rem potiori esse emptori præstandam, quippe, qui potius habet ius exclusæ traditione. Ita Baldus, Cynus, Angelus, Romanus, & Iason apud Couarruuiam eodem in loco.

Quidnam cum re vendita simul quoque venditum intelligatur.

CAPIT. XIX.

De hac re Antonius Gomes Tom. 2. Variarum resolutionum, cap. 2. num. 1. & seqq.

Primo quaeritur, An vendito castro, vel villa, venditum censetur ius patronatus, quod est in eo castro, vel villa? Respondeo ex communi sententia Doctorum in c. Ex literis, de iurepatr. ceteri; quia cum vniuersitate ius patronatus ad emptorem transferretur. Ita Lambert. post Roehum de iurepatr. libro primo, articulo decimo quinto, questione quinta principalium 3.

Sed numquid, vendita hereditate, in qua inest ius patronatus, transit quoque illud ius patronatus, ad emptorem? Transit utriusque. Ita Ioannes Andreas & ceteri in c. Ex literis de iurep. & ratio est, quia in hereditate vniuersitas continetur, & ius patronatus cum vniuersa re venditur.

Quid si vendam tibi fundum, in quo est ædificatum oratorium, sacellum, vel cappella, cui est annexum ius patronatus? Augustinus Beronius in cap. Ex literis, de iure patronatus, affirmat transire, idque probat ex Glossa in l. Motus ff. de Contrahenda emptione, & in l. Quadam ff. de Acquirendis rer. dom.

At communis videtur esse sententia, non transire, propterea quod ius patronatus solum transit cum vniuersitate, ut est villa, curia, castrum, hereditas, patrimonium, quippe quæ continent iurisdictionem, honorem, & alia iura: ergo non sufficit, si rei particulari ius patronatus inhæreat, ut aperte docent Innocen. & Panorm. in c. Ex literis, de iure patron.

Aliorum est opinio, transire ius patronatus, quando is, qui vendit fundum, nulli habet alia bona: quia tunc totum suum patrimonium vendit: & ius patrimonium vniuersitas continetur, sicut in hereditate secus verò est in eo, qui habet alia bona præter fundum.

Alij verò ita distinguunt: Aut capella ita inhæret fundo, ut ad eam aliunde itei, & via non sit, nisi per fundum, aut secus. Si primum, tunc vna cum fundo transit ad emptorem ius patronatus: quia in fundo est ius quoddam vniuersale, nam habet in se capellam, & ius ad eam transeundi per ipsum fundum: quemadmodum vendito palatio, capella quoque vendita censetur, ad quam aditus non patet, nisi per ipsum palatium. Si secundum, tunc vna cum fundo, non venditur ius patronatus, quia ad capellam est iter, & transitus per viam publicam, non per fundum.

Secundo quaeritur, An vendito castro, vel villa, simul quoque vendita censetur iurisdictione? Respondeo, censetur venditam, si reuera venditum est castrum, ut est ius quoddam vniuersale, hoc est, ut in se habeat aliquot iura. Nam vendita re, simul quoque ad emptorem transeunt, quæ sunt ei connexa ex natura rei, non autem ea, quæ vel sunt extra illam, vel ad alienum ius pertinent. Innocentius in c. Ex literis, de iure patronatus Baldus in l. Procurator. C. de Mandati. Bartolus in l. Si quando. C. de Bonis vacantibus. Et id patet ex l. Via constituit. §. penultimo, & ultimo ff. de Seruitutibus rusticorum prædiorum. Et l. Aede sacra. §. 1. ff. de contrahen. empt. Et in prouinciali. C. de Seruit. & aqua.

Quid si castrum vendatur, verum simul quoque vendantur? molendina? Respondeo, molendina aut esse pri-

uarum hominum, aut Reipublicæ, vel communitatis: si communitatis, vel priuatum hominum sint, ea non venduntur cum castro: si verò sine illis, qui est castri venditor, tunc vendita censetur, si dominus castrum vendiderit cum omnibus, quæ ad ius castri pertinent.

Tertio quaeritur, An cum fundus venditur, fructus quoque ex natura emptionis veniant? Veniunt plane, si sint fructus pendentes, qui adhuc in arboribus vel solo coherent. I. Iulianus. §. Si fructibus, ff. de Action. empti, & l. vlt. §. vlt. ff. Quæ in fraudem creditorum. Et l. Fructus pendentes, ff. de Rei vendic. Nam, ut scribit Caius in l. Fructus pendentes, ff. de Rei vendic. (Fructus, qui nati sunt, & nondum collecti, adhuc fundo, & solo coherent, quasi pars fundi sunt.) At fructus separati non veniunt. l. 2. C. de Action. empti. Et ratio est, quia non sunt vna res cum fundo: nec itidem sunt pars fundi.

Sed quid si fructus separati non sint, neque pendentes, quia fuerunt post sua sponte nati, vel opera, & industria venditoris, hoc est, naturales, vel industriales? Respondeo, eos, siue naturales sint, siue industriales, ad venditorem pertinere. l. Si pater, C. de Actionibus empti. Ratio huius est, quia licet sint quasi pars fundi: attamen ante traditionem rei nullum ius reale ad emptorem transit: & hoc locum habet quamuis emptor soluent vectigalia, vel tributa, ut habetur in eadem l. Si pater.

Quid igitur iudicandum generatim fructibus per venditorem perceptis post venditionem ipsam perfectam, sed ante traditionem rei? Conarruuias lib. 3. Variarum resolutionum, cap. 4. num. 7. alicui, manifesti iuris esse, eos fructus ad venditorem pertinere; nisi percepti fuerint post mortem, hoc est post diem, quo venditor rem emptori tradere iure compellitur. Sic etiam Baldus in l. Fructus, ad finem. C. de Actio. empti Immo Aret. consil. 160. vers. Ad quintum, ait, hanc esse communem sententiam. In mora autem venditor est, quando oblato sibi pretio ab emptore, noluit rem ipsam ei tradere, cum tradere alicui deberet. Tunc sanè aget emptor contra venditorem ad fructus petendos, quos ex re vendita ipse percipere potuisset. Igitur, venditione perfecta, etiam ante traditionem rei fructus emptoris lucto, & commodo veniunt; ita ut ei venditor simul cum re ipsa tradere debeat.

At dices, Emptor ante traditionem rei, eius dominus proprie non est, ergo nec fructuum pendens dominium habet. Respondeo satis esse, si perfecta sit venditio; quia eo ipso sicut venditor tradere emptori debet, sic etiam fructus eius. Vnde in l. Post perfectam. C. de Actionibus empti. Diocletianus, & Maximianus Imperatores rescripserunt: Venditorum peccorum foetus post perfectam venditionem natos, ad emptorem pertinere.

Item, venditis iumentis, aut nauibus, si quid ex re vendita quaeritum sit emptori præstabitur. Seruo quoque distracto si quid donatum fuerit ei, etiam ante traditionem, emptori debetur: ut ait Vlpianus in l. Iulianus, §. Si quid seruo, ff. de Actionibus empti. Hereditates etiam per seruum acquiruntur, & legalia omnia, æquæ sunt emptori restituenda.

Item si quid ex operis seruus venditori præstiterit, emptori reddendum est, ut ibidem definit idem Vlpianus. Præterea vendita silua, venduntur etiam ligna siluæ, si cæsa non sint, hoc est à solo separata. l. In vendendo. §. vltim. ff. de contrahen. empt. Vnde in l. Cum manu facta. §. Si silua cadua ff. de contrahen. empt. sic habetur: (Vendita silua cadua, non intelligitur vendita glans, quæ ante deciderat, nisi aliud fuerit expressum, sed tantum ea glans quæ adhuc pendet ex arbore.) Item, vendito fundo, non venit granum demissum, sed tantum illud, quod adhuc solo coherent. l. vlt. §. penult. ff. quæ in fraudem creditorum. Sed quid de aquis & piscibus, qui sunt in fundo? Bart. in l. Limes. ff. de Actionibus empti, & Guido Papæ decisione 91.

& Decius *conf. 38. libro primo.* respondent, tanquam fructus fundi haberi plices, qui in fundo nati sunt; non tamen, qui humana industria ibi sunt positi ad tempus, & ad certos quosdam usus.

Quæritur, Quis sit sciendum de pensionibus annuis quæ ex re vendita debentur venditori, eo quod eam rem ante traditionem locauerat? Iuriconsultus in *L. Iulianus §. Si fructibus ff. de Action. empti*, sic ait: (Sin is ager locatus fuit, pensiones utique ei cedant, qui locauerat.) Voluit Iuriconsultus aliud esse de fructibus per venditorem perceptis ex agro post venditionem perfectam, aliud verò de pensionibus ex ipsa re vendita post venditionem acquisitis, ob locationem ante venditionem factam ita ut in hoc casu posteriori pensiones ad venditorem pertineant. Hoc ideo est, quia tales pensiones spectant ad venditorem, ut eas restituat emptori, vel actiones quæ ad pensiones exigendas competentes in emptorem transferat. Quoniam licet pensiones emptori debeantur pro rata portione à die locationis factæ; actio tamen personalis ad eas exigendas à colonis, vel inquilinis, ei nequaquam competit, sed venditori. Quapropter venditor, vel cedit emptori actiones contra colonos, vel exiget pensiones, & eas reddet emptori.

Dubium verò quæstionis est, An idem ius sit de omnibus pensionibus. Hoc de re ego latius agam inferius, cum de Locato, & conducto tractabo. Nunc satis sit dicere pensiones, quæ ex re locata, non ex operis hominis serui, vel liberi debentur, tripliciter solui.

Aut enim soluantur ratione fructuum, qui ad certum tempus colliguntur: ut cum fundus locatur alicui, qui loco mercedis soluit pensionem annuam ratione fructuum, qui ex fundo certo anni tempore proueniunt.

Aut soluantur ob fructus, qui quotidie ex re locata percipiuntur: talis pensio est, quæ soluitur ex domo, siue quouis alio prædio urbano locato. Nam domus, siue prædium urbanum, quia quotidie habitatur, quotidie fructus reddit.

Aut soluantur pensiones absque vlla ratione fructuum, & tales sunt pensiones quæ debentur alicui ob redditus annuos pecuniarios per eum emptos. Si pensiones soluantur ratione fructuum, qui certo anni tempore veniunt, & colliguntur, tunc ad eum pertinent, videlicet emptorem, vel venditorem, ad quem fructus, pro quibus soluantur, iure, & optima ratione spectant: ita ut in distributione pensionum ratio temporis habeatur, quo percipiuntur fructus propter quos sunt soluendæ pensiones, *l. Defuncta ff. de V. usufruct. & ibi Alberticus, item Paulus, & Sacerdotius in L. Iulianus §. Si fructibus ff. de Action. empti, & Bald. in L. Fructus, num. 4. C. de Act. empti.* Quare cum venditur fundus, ex quo ad certum anni tempus fructus proueniunt, ut puta, messium, aut vindemiarum, & is locatus fuerat ante venditionem ad certam annuam pensionem, statuta die soluendæ: si venditio sit ante messium, & vindemiarum tempus, & ante diem præstitutam soluendæ pensioni: tunc tota pensio emptori debetur: quoniam venditor omnem suam actionem debet ad ipsum transferre: quod si pensionem acceperit, eam restituat emptori.

Idem iuris est de venditione eiusdem fundi, quæ facta fuerat post diem soluendæ pensionis, aut post perceptam per venditorem pensionem, sed priusquam fructus colligerentur: nam tunc etiam venditor aut reddet emptori præfatam pensionem, aut transferet in eum omnem actionem, quam habet contra colonum.

Quando pensiones debeantur ex domo, vel prædio urbano ante venditionem locato; tunc siue venditio præcesserit diem soluendæ pensionis, siue eam fuerit subsequuta, pro rata parte temporis elapsi, pensio ad emptorem pertinet; quoniam ea soluitur ob fructus, qui quotidie percipiuntur, videlicet ob domus, vel prædij urbani habitationem, & usum.

Quandò verò pensio debetur, non ratione fructuum, sed ob redditus annuos pecuniarios, tunc soluenda est em-

ptori pro rata parte illius anni elapsi, quo sit redditus annuus redemptio. Exemplum esto: Redditus annuus, qui census vulgo dicitur, emuntur cum p.cto redimendi, hoc est, ea conditione, & lege, ut venditor eos possit extinguere, & redimere. Quare cum eos redimit, pensio diuidenda est inter emptorem, & venditorem, habita ratione temporis, quo facta est redemptio: quia redditus annuus non debentur ratione fructuum, sed pretij dati, & accepti. Ita Bald. in *c. Cum M. de Constit. vers. Nota, quod nomine Cagnolus in l. 2. C. de Pactis inter empt. & vend. num. 77. & Tiraq. lib. 2. de Retract. §. 5. Gloss. 3. & Couart. lib. 3. Var. solut. cap. 15. num. 9. & 10. quæuis Guido Papaz quæst. 271. scripserit esse consuetudine receptum, ut redimens censum, liberetur ab integra solutione pensionis proximo termino soluendæ.*

Quandò quæritur, Quisnam veniat in venditione animalium, ut cum venditur vacca, vel equa, vel ovis, venditorne quoque censetur pullus, vel vitulus, vel agnus? Respondeo ex communi sententia, quam habet Antonius Gomes in tom. 2. *Variarum resolutionum cap. 2. num. 14.* venditum censeri, si absque periculo intentus separari à matre non possit; & habita ratione pretij, quod propterea augetur. Nam cum pullus lactatur à matre, vna, & eadem res cum matre habeatur: at verò cum pullum mater non alit, sed ipse pullus per se pascit, & alit seipsum, ad emptorem cum matre vendita non transit. Hæc sententia colligi videtur ex *L. Sed adde §. Si quis mulierem ff. Locati*, ubi legitur: (Si quis mulierem vehedam naue conduxerit, deinde in naue infans natus fuerit, probandum est prostante nihil debent, cum neque vectura eius magna sit, neque ipsi omnibus vitatur, quæ ad nauigantium vitum parantur.) Sic ibi. Quare quod dicitur in *L. Legatus §. Omnia ff. de Leg. 3.* (Quibus legatus, non continentur agui,) locum habet in aguis, qui per se ipsos erant, & demorantur in pascuis. Verum quod iudicium feretur de equo vendito, an cum eo pro venditis haberi debeat ea omnia, quibus ornatus est, cum venditur, aut cum ostenditur à venditore? Certe ea omnia habentur pro venditis. *L. Ad l. 2. ff. de Aedilitio edict. & L. Limes ff. de Action. empti.*

At verò cum venditur domus, vel area, non censetur vendita pecunia, quæ in ea est reposita, & post venditionem reperta ab emptore, nisi thesaurus esset in domo venditione reconditus. *L. A tutere ff. de Rei vendit.* Eadem ratio venditio pisce, alioque animali, non habetur venditus annulus aureus, vel argenteus in eo repositus. Fabianus de emptione, & venditio quæstio 6. princip. num. 34. Angelus item ab eo citatus. Ratio eorum est, quia hæc non sunt fructus rei, nec pars, nec ad fructus rei venditæ spectant. Deinde, quia emptor & venditor in his consensum non præstant. Postremo, quia nec pretium augetur.

Quid si Titius vendat domum, vel fundum, cum his vendidisse ne videbitur domunculam ei coherentem? Respondeo, aut domuncula illa eodem nomine, & appellatione venire solet, quo domus ipsa, vel fundus, videlicet, in aliis contractibus donatur, locatur, permutatur, commodatur, in pignus datur, & tunc vendita censetur domuncula, alias minimè. *L. Seia §. Tyranna ff. de Fundo instruito*, vel instrumto legato: ubi testator legans fundum, creditur etiam legasse prædium, vel alium fundum coniunctum, si vna, & eadem veniat appellatione. *C. l. Prædij §. vlt. ff. de Legat. 3.* (Vendita domo, vendit quoque est hortus, quo dominus propter domum utebatur.) Denique in emptio-nibus, & venditionibus ea vendita censentur, quæ ex natura contractus intelliguntur, & quæ vendi, & emi consueverunt, etiam si nihil sit dictum: sicut etiam, & ipse fistula, per quas aqua ducitur, quæ extra prædium protendantur ad aquam recipiendam, licet ius aquæ fuerit amissum. Propterea ad evitandas omnes controuersias, & lites, telle Decio in *conf. 38. lib. 1.* apponi solent in instrumentis emptio-

proionum, & venditionum clausulæ claræ & efficaces, quas habet Speculator *Tit. de Emptio. & vendit. §. 1.* In secunda forma instrumentorum, vel, *Quæ intra prædicta, scilicet: vendidi eum omnibus & singulis quæ intra prædicta continentur confinjs, accessibus & egressibus suis vsque ad viam publicam, cum omnibus & singulis, quæ habet supra, vel infra, vel intra se, in integrum, omni iure, actione, vsu, seu requisitione, sibi, seu dictæ rei, vel pro ea quomodolibet competenti. Hæc Speculator.*

Quomodo sit intelligenda venditio ad certum mensuræ modum facta.

CAPVT XX.

DE hæc Couarruias libro *Prædicatorum quaestio- num cap. 3.* Antonius Gomezius Tomo 2. *variar. resolut. cap. 2. de empt. & venditione.*

Animaduertendum est, Res dupliciter vendi: aut enim venditur simpliciter species siue corpus rei, vt cum venditur fundus, & quicquid est in eo contentum; tunc enim non venditur ad certam iugerum mensuram. Aut venditur res ad certam mensuram; vt cum venditur fundus habens viginti iugera certo & definito pretio in singula iugera. Est consilans omnium opinio; cum rei corpus & species simpliciter venditur, quamuis causâ demonstrati- onis, facta sit mentio mensuræ, tunc vno & eodem pretio rem vendi nec augeti, minuitur pretium debere, si pauciores, pluresue mensuræ, quam sint demonstrata, inueniantur: quando verò res venditur verbis conceptis ad certum mensuram inqum; tunc nihil ultra illam mensuram, quam us intra rei fines & terminos contineatur, in venditionem venit.

Primus casus est, in hunc modum verbis conceptis: vendo tibi fundum his certis ac nominatis finibus contentum, qui est viginti iugerum.

Hæc venditio dicitur facta simpliciter ad certum corpus siue speciem rei, quare ex mensura nominata, siue demonstrata non restringitur; & proinde venditur etiam si fundus tot iugera non habeat, minime cogitur lege iustitiæ ad minuendum pretium, nec emptor ad suppiendum & augendum pretium, tamen si fundus iugerum mensuram excedat, ita vt plura iugera, quam viginti contineat. Ratio huius est, quia emptor & venditor contrahendo, non se referunt ad mensuram certam nominatam, sed simpliciter ad ipsum corpus fundi sui sibi finibus conclusum: quare demonstratio viginti iugerum, falsa minime censetur, licet fundus paucibus, vel paucioribus iugeribus concludatur. Idem iuris est, si in venditione dicatur: vendo tibi fundum Cornelianum decem iugerum, his certis limitibus distinctum: tunc enim facta est venditio ad corpus fundi, non ad mensuram iugerum, vt ex multorum sententia probat Couarruias *Capite citato num. 3. vers. Quarta species.* Item etiam ipse iudicat Couarruias, de venditione his verbis concepta: Vendo tibi fundum Cornelianum decem iugerum. Nec fuerunt appositæ, & nominati fundi fines & limites, quia certo constabat inter emptorem & venditorem de ipso fundi corpore; & propterea venditio facta censetur ex fundi corpore, non ex mensura iugerum.

Alter casus est, cum venditio his verbis concipitur: vendo tibi viginti iugera fundi Corneliani his certis limitibus circumscripti, hoc vel illo certo pretio in singula iugera. Vel si in venditione dicatur: Vendo tibi viginti iugera fundi Corneliani: tunc enim venditio facta est ad certam mensuram, vt pote viginti iugerum; Quare si fundus non tot iugera contineat, venditor debet vel sup- plicite iugera, vel pretium minuire quod si habeat plura iugera, emptor cogitur vel pretium augete, vel restituere

venditori iugera, quæ mensuræ numerum excedunt quia vtique ad viginti iugerum mensuram, non ad ipsum fundi corpus se retulit. Ita communis sententia Doctorum in cap. *Per tuas, de Donationibus & in l. Qui fundum, §. Qui agrum, ff. de contrahen. emptione.* Cuius legis verba hæc sunt: (Qui agrum vendebat, dixit fundi decem & octo iugera esse, & quod eius aduersum esset, ad singula iugera certum pretium stipularus fuerat, viginti inuenta sunt, pro viginti deberi pecuniam respondit.) Ita lex.

De iusto, & legitimo rerum venalium pretio.

CAPVT XXI.

HANC Questionem tractauit S. Thomas in 2. 2. *quæst. 77. art. 2. Gabriel in 4. distinct. 15. quæst. 10. Maior eodem lib. & distinct. quæst. 41. Medina de Reb. restituens. quæst. 31. Sorus lib. 6. de iustit. & iure quæst. 2. art. 3. Nauar. in Manuali cap. 23. num. 78. & seq. Couar. lit. 2. variar. resolut. cap. 3.*

Primo quaeritur, An possit venditio sine pretio consistere? Clarus ita d. ceretur, An ad venditionis substantiam pretium spectet? Responso spectat sine dubio. *l. Inter patrem, & l. Paçta, ff. de contrahen. emp. & Insti. de empt. & vendit. §. pretium:* & pretium debet in pecunia numerata consistere. *l. Eleganter, §. Qui reprobus, ff. de Pignorat. act. & Insti. de emptio & vendit. §. I emptium.* Debet item pretium consistere in quantitate. *l. Naturalis, ff. de Prescriptiõ verbis, & ibi Glossa. Item Glossa in l. 2. ff. de Contrahen. emp.* Pecunia itidem accessit vt sit iustitia, & quæ in loco vbi contrahitur venditio, probata sit. *l. Imperatores, ff. de contrahen. emptione. l. Siferius plurimum, ff. de legat. 1.*

Secundo quaeritur, Quæ ratione pretium constitui & taxari debeat? Respondeo primo non constitui pretium pro varietate rei naturali, sed pro vt res humanis commodis & vsibus conducit, nam si natura rei æstimaretur solum, plus valeret equus, quam gemma, & plus homo quam equus. *In l. Siferium, ff. Ad legem Aquiliam & l. Pretia, ff. Ad legem Falcidiam,* (pretia rerum non ex affectu, nec utilitate singulorum, sed communiter iunguntur, hoc est, constituuntur, siue æstimantur.

Secundo pretium iustum non semper æstimatur ex utilitate rei: nam res alioqui nimis viles, & commode plus valent aliquando. Tertio pretia considerantur ex communi omnium æstimatione; & ideo pro varietate locorum, temporum, populorum, & gentium, pretia rerum augentur, vel minuuntur.

Tertio quaeritur, Quot modis in vniuersum soleat pretium constitui? Duobus: Aut enim lege, siue constitutione Principis, vel statuto Reipublicæ, vel edicto prætorum, vel auctoritate Senatorum; Aut communi omnium æstimatione taxatur. Illud pretium solet dici legitimum, hoc est, lege positum, & constitutum: hoc verò Naturale appellatur; non quòd ex rei naturæ consistat, sed quod abique lege vlla ex hominum æstimatione communi po- uatur; ac proinde conuenienter naturali hominum rationi, non affectui, vel arbitrio emptori, vel venditoris, aut Principis, Reipublicæ vel Prætoris.

Quarto quaeritur, Vtrum pretium rei alienius sit certum & definitum? Volo dicere, An vt vulgo loquimur, in indiuisibili consistat. Respondeo: Pretium scripta lege positum, certum esse & definitum; ita vt si res plus vendantur, iustitia violetur. Pretium verò naturale tres habet gradus. Aut enim est summum, aut medium, aut infimum. Vnde eadem res venditur iure, aliquando summo, vt iura decem argenteis; aliquando minimo, videlicet octo, aliquando medio, veluti nouem argenteis.

Quinto quaeritur, An sit iustum pretium, si res vendatur