



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

11 De pactis, quae inter locatorem, et conductorem interueniunt.

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

copia multo maior est consuetæ, & ordinariæ, 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 vbertas fructuum proveniat ex industria, & opera conductoris: nec enim ipsi sua industria nocere debet. Insuper non augetur merces, si vbertas contingat ex bonitate fundi, hanc enim Dominus videtur locasse maiori mercede quam potuit.

Solum igitur mercedem conductor augere debet, si vbertas 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 fouit. 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 inimicitijs 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. r. 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, in autem existimes quinque re conducere, nihil agit. *l. Si decem. ff. Locati.* At si ego minoris me locare putauis, tu plus re conducere, valet conductio, sed non plus, quam quanti ego putauis. *l. Si decem modo citata:* quoniam in ea minore summa eorumque nostrum consensus.

Octauo, sicut emptor potest petere, ut sibi res vendita tradatur, aut præstetur id, quod sua interest: ita etiam conductor iure petit, ut soluatur 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 postus, 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 locatam, nec commodatam bouem: Non locatam; 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, & damnorum, & iurum 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 conducit, 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, & æstimationem 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.* Sicut etiam *in 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. ff. 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, idè 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 tulloni 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, & miscuerant, & 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.

CAVY 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 pecuniam 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. 3. 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. precedenti 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 pecuniam 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, iniustum 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.

CAVY 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 ipsis 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