



Svmma Juris Canonici

Comprehensa Tribus Partibus In Qva Distincte Et Svccincte Explicantur,
quæ ad personas, negotia, & iudicia Ecclesiastica ex Canonum præscripto,
pertinent

Agens De Rebus Ecclesiæ Sacris, & profanis, earumque usu, acquisitione,
conservatione, & alienatione

Strein, Johann

Coloniæ Agrippinæ, 1658

§. 1. De locatione

[urn:nbn:de:hbz:466:1-61834](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-61834)

sufficit eandem specie aut genere reddere, uti argentum postulatum, id est, habens eminentiores partes instar postularum.

4. Ratione usus. Aliarum rerum usus certus, & determinatus est, puta, equi ad iter faciendum; aliarum indeterminatus, ut servi ad laborem, domus ad inhabitandum, hortus ad fructificandum.

5. Ratione temporis, ad certum, vel incertum. Certum est triennium: incertum, donec finiatur bellum. Breve censetur 5 annorum: longum verò decem. *l. 1. §. quod dictum ff. de separationib. Filliut. tract. 36. c. 1. num. 4.*

III. Qui jus vendendi rem suam, iidem habent locandi illam, nisi lege aliqua prohibeantur. Locatio enim quædam quasi venditio est. In particulari autem prohibentur 1. milites conducere prædia ad colendum, ne per hoc à militia avocentur, aut injuriam vicinis inferant. *l. milites & l. licet retrò C. de locat.* 2. prohibentur curiales qui nimirum curiæ obligati sunt, ut administratores rerum fiscalium. *l. Curiales C. eod.* 3. Ecclesiastici prohibentur bona Ecclesiæ suæ locare ultra triennium. *Extrav. Ambitiosa de reb. Eccl. non alien. de quâ V. Conc. Trid. Sess. 25. c. 11.* Sed quia neque hic, neque alibi in usu est, quemadmodum testatur Cajet. *Navar. c. 27. num. Silv. V. Excommunicatio VII. num. 83. Armilla num. 5. Piafec. part. 2. c. 5. num. 34. Layman. l. 3. tract. 4. c. 10. num. 10.* non secundo illam, sed illi contrariam consuetudinem nobis vivendum est. Adde, quod in illis locis quoque ubi recepta est, quando ager ejusmodi esset, qui non nisi quolibet triennio fructum adferat, ad novennium fieri possit locatio, uti ci-

tatus Nav. tradit in *Comm. de alien. rer. Eccl. num. 21. & 22. quem sequitur Covar. l. 2. Variar. c. 16. num. 16. Azor. II. l. 9. c. 2. q. 2. Barb. in c. querelam. Ne Pralati vices suas. &c.*

IV. Locantur etiam res, quæ ad commercium idoneæ sunt, & vendi possunt. Servitutes reales vendimus, non tamen locamus, juxta *l. locare. ff. locati.* Pensionales et contra locari possunt ut habitatio, & usufructus. *l. arborib. §. 2. ff. de usufruct.* Usus, qui personæ adheret, quæ habere usum dicitur locare non possumus. *l. irem. is cui §. sed sicut ff. de usu & habitat.* Multò minus rem suam quis conducit. *l. rei suæ ff. de contrab. empr.* Viro bona dotalia, tutori bona pupili, patrono jus patronatus unà cum bonorum universitate, saltem ad breve tempus locare licet. *c. cum Bertoldus de sent. & re jud. Silvest. V. locationum. 1. Armilla num. 2. Treutler. Vol. 1. D. 29.* Res usu consumptibiles cujusmodi est pecunia, panis, oleum, vinum, non possunt locari. *l. sed mihi videtur §. ult. ff. Commodati.* Quærimus enim in tali contractu utrum rei, qui salva ipsius substantia nobis serviat. Fieri tamen potest, ut aliquando ad pompam, & ostentationem ejusmodi res conducantur oblato pretio. *Azor. III. l. 8. c. 4. q. 7. Tholos. l. 27. c. 1. VVe-senb. l. 19. ff. tt. 2. Fill. tr. 36. c. 1. n. 12.*

V. De justitia pretii cum dubitatur, plurimum valet arbitrium, & æstimatione eorum, qui de animi puritate commendantur, nec turpis lucris infamia laborat: deinde consuetudo loci, & populi. Mercæ, quæ 20. anno um lapsu exequat justum rei pretium, satis æqua videtur, quemadmodum in simili de censu constituendo judicamus. *Layman. l. 3. tract. 4. c. 22. Gomez. l. 2. Var. c. 3. Alexand. de Nevo-*

qui post aurum non abiit, nec speravit in pecunia, & thesauris. Si quis tamen plurius desiderio tenetur, Ferdinandum de

castro Palao in Disput. 7. consulat, & satis factum sibi esse fateatur.

TITULUS X.

De Contractibus onerosis, in quibus transfertur Ususfructus rei.

Dominium utile censetur habere in bonis non suis Conductor, Emphyteuta, Vasallus, & Livellarius. Unde 4. species Contractuum nascuntur, Locatio nimirum, & Conductio, Emphyteusis, Feudum, & Contractus livellaticus. quorum naturam, & conditionem in sequentibus exponemus.

§. I.

De Locatione.

I. QVEMADMODUM Emptio, & Venditio unum Contractum faciunt, ita Locatio, & conductio. Locatio dantis est, conductio accipientis. Est enim Contractus, quo res aliqua vel persona ad usum seu fructum alteri pro pretio conceditur. Dicitur 1. Contractus, quia hoc illi genus, 2. res aliqua, intellige, mobilis aut immobilis. 3. persona, quia potest quis se vel servum suum locare alteri. 4. Ad usum aut fructum. infra de cennium quia longius tempus pro emphyteusi est. Quaedam enim locantur ad usum tantum, ut servus, equus, domus, & similia, quorum non alius fructus esse, quam ipse usus potest. Quaedam

verò ad fructum, ut agri, prædia, pascua. Denique additur pro pretio, id est pecunia. Nam si pro alia re fiat, erit Contractus Do, aut factio, ut des, aut facias. qui tamen ad Locationis regulas reducendus erit. VVesenbec. l. 19. ff. ut 2. Azol l. 4. Summe §. 69. Treutl Vol. 1. Disp. 29. Navar. t. 17. num. 108. Laym l. 3. Tr. 4. c. 22. num. 1. Regin l. 25. c. 38. n. 501. Melin. tit. 20. n. 1.

II Locatio dividitur 1. ratione rei locatæ in mobilem, & immobilem. Mobilis in homine, equo, bove. Immobilis in agro, silva, prædio, & similibus cernitur. Quando est prædium Vibanum, conductor inquilinus vocatur, quando rusticum, colonus. l. qui pignoris. ff. de acq. poss. Glo. in l. Emptorem. C. de locato. Silv. V. Locatio. n. 9.

2. Etiam ratione rei locatæ, quarum aliquæ sunt operæ alicuius ad laborandum, pugnandum, custodiendum, &c. aliqua alium in usum, uti navis, currus. Aliquando simul iunctæ reperiuntur res, & operæ l. qui operas. ff. Locati.

3. Secundum conditionem aliquando locantur res, ut eadem specie, seu numero reddantur puta, aurea vasa: aliquando sufficit

Confil. 95. VVefenbec loc. cit. num. 6. Treutl. num. 3. Porro cum aliter non convenit, in fine anni faciendam esse solutionem monet. *Silv. V. locatio num. 5. Follerius in praxi Cens. ali pag. 566. Fill. tr. 36. c. 1.*

VI. Rem à se conductam alteri locare conductor potest. *l. si cui ff. locati l. nemo C. eod.* Nemo prohibetur rem, quam conduxit, fruendam, aliis locare, si nihil aliud convenit. Intellige, ad eundem usum, & homini æquè idoneo, non personæ inhonestæ nec in præjudicium aliorum. Et tunc secundus conductor actione personali tenetur pensionem solvere nõ primo, sed secundo locatori, cum quo contraxit. Interim fructus in prædio nati, & res secundi conductoris sciente locatore in prædium rusticum, vel etiam eo ignorante in urbanum prædium illatæ, tacitè pro pensione obligatæ manent. *l. si in lege §. 1. ff. locati l. certi juris C. eod.* Unde consequitur, ut si primo locatori solverit, omni obligatione liberetur. *l. solutum jun. Glo. ff. de pignoratitia act. Mol. D. 489. Negunsantius de pignoribus p. 2. num. 182. Armilla V. locatio n. 7 Laym. lo. cit. n. 2. Fill. lo. cit. nu. 8.*

VII. Quia non uno modo contingit impediri conductorem, ne uti possit re conducta, videndum est, unde promanet impedimentum ut cõstet, an promissam pensionem solvere teneatur. Liber est, si à re ipsa defectuosa scilicet vel locatoris culpa impeditur. Idem de casibus fortuitis iudicium esto, excepta peste, de qua dubitare licet: naufragio quoque, & piratarum incursionibus, ubi nihilominus mercedem exiget Navarchus. Si culpa locatoris usum retardat, quanti interest, præstabit conductori. *l. si fundus ff. locati*

Silv. V. locatio q. 12. Arm. n. 74. Laym. l. cit. n. 3. Gaill. l. 2. obs. 21. Treutler Diss. 29. cit. n. 6. Lugo Diss. 29. Sect. 2.

VIII. Tributa & onera publica locator præstat *ff. de via publica*; expensas vero conductor, ita tamen ut à pensione detrahere liceat, vel finita locatione à locatore repetere. *l. Dominus l. Colonus ff. locati Mol. D. 496.* Quod si præstare impensas cunctetur locans, rem conductam retinere poterit colonus. Excipe, expensas, sine quibus non proveniunt fructus, & nisi aliter inter eos conventum sit, vel consuetudo loci resistat. *Reginald. l. 25. 6. 39. n. 508. Fachin. part. 1. l. 1. c. 85. Layman. num. 4. §. ad locatorem. Filliut. c. 2. Escobut. tract. 3. Exam. 9. c. 2.*

IX. Idem locator postquam tradidit rem utendam, retrahere non potest ante terminum elapsum, exceptis quatuor casibus in *c. propter sterilitatem de locat.* memoratis. Primus est, si conductor pensionem toto biennio non solverit: modò ad quinquennium, vel amplius elocata res sit; aliàs si breviori tempore, continuo expelli potest moram in solvendo faciens, quemadmodum annotavit *Navar. c. 17. num. 193. & Silv. quasi. 9.* Secundus casus est, si locator propter necessitatem supervenientem re sua indigeat, nec alius modus sit evitandæ eam necessitatem ut si uxorem duxerit, & aliam pro inhabitando domum habere nequeat. Non valebit autem, si eadem necessitas exiterit ante locationem. *Co. var. l. 2. Var. c. 15. num. 4.* Tertius casus est, si domus reparatione indigeat, qua locationis tempore non indigebat. *l. Ade, quam C. de locato & c. propter sterilitatem eod.* Est verò tunc conductori de alia domo

domo providendum, vel minuenda secundum proportionem pensio. Quin etiam ut in reparata denuò admittatur, petere potest. *Gloss. in textu l. si duo §. cum inquilinus ff. uti possidetis. Quartus casus, si conductor domo abutatur ad opera parum honesta, recipiendo verbi gratia fures, latrones, meretrices &c. sive cum damno id fiat, sive sine illo. Convenit enim, ut non servanti fidem, non servetur fides. jux. Reg. lu. in 6. 75. de qua V. Dynum & Pechium. Sed eo inventa nunquid locator totam pensionem exigeret, an potius eam partem remitteret, quæ respondet tempori nondum elapso? Remittendum esse naturalis aequitas suadet, sed in judicio conveniri poterit ad satisfactionem injuriæ, & damni, quod illatum est. Antonin. part. 2. tit. 1. c. 15. Angel. num. 1. Navar. l. ci. num. 194. Escobar. tract. 3. Exam. 9. c. 4. num. 39. Denique locator obligatio est, compensare damna, quæ in rebus locatis patitur conductor v. gr. Si non monuit de vitio rei, si rem alienam sciens elocavit, dolus enim & culpa etiam levis in ejusmodi contractu præstanda est. l. si fundus ff. locati. Tabiena num. 21. Filliut. tract. 26. c. 4. num. 63. & sequentibus Melonius Tit. 20. n. 13. & sequ.*

X. Conductor obligatus est, 1. non uti re locata, nisi ad usum, de quo convenit, exceptis duobus casibus: si alius usus commodior, & facilius sit. Eatenus enim locatori beneficium præstat. Et si rationabiliter præsumat, locatori gratum, & acceptum fore. 2. Pensionem constitutam præfixo tempore solvere. 3. Rem locatam finito locacionis termino restituere rem, dico, eandem nume-

ro integram, & minimè lafam. 4. Ante lapsum temporis, de quo convenit, non potest rem locatam deserere, exceptis tribus casibus. Primus est, si integram pensionem locatori solvat. Secundus, si res locata indigeat reparatione ut ipse conductor ea uti possit, verbi gratia si domus ex parte collapsa sit, vel equus locatus malè habeat, absque culpa conductoris. Tertius, si supervenerit gravis necessitas, quæ rem locatam cogat deserere. *Gloss. ad l. si in lege §. si domus ff. locati Panorm. in c. propter sterilitatem. de locato num. 7. Angelus §. 14. Sylv. quest. 10. Tabiena num. 12. Bonac. Tomo II. pag. 563. Igitur postis tempore licebit migrare domo conductæ, ut cum aliis multis notat Covarr. l. pract. 99. c. 30. nec tenebitur nisi eam pensionis partem solvere, quæ antea ad tempus respondet item dicendum de aliis casibus, puta belli, gravis inimicitia vicinorum, periculi à spectris, & infestatione demonum. Molin. Disp. 493. Reginald. l. 25. c. 40. num. 517. Treutler. l. cit. nu. 5. Follerius in praxi Censuali pag. 566. Melonius l. cit. num. 16.*

NOTA. Si finito tempore locacionis, Domino sciente in prædio manserit, censetur renovata locatio. *Thol. l. 24. c. n. 17. Franc. Marcus Decisione 539. n. 6.*

XI. Dux actiones ex locacione nascuntur. Una vocatur *ex locato*, quæ adversus conductorem convenit locatori pro re locata, qualiscunq; ea fuerit, elapso termino restituenda, & pensione solvenda. Altera vocatur *ex conducto*, quæ adversus lacatorem convenit conductori, ut si impediatur usu rei conductæ, vel non præstetur, de quo convenit, nempe at locator solvat, quod conductoris interest, & dam-

& damnum dolo, culpa lata, aut levi illatum sibi compensetur: præterea restituantur expensæ à conductore utiliter, & necessariò factæ. Denique ut remittatur pensio, cum res & æquitas suadet. *Vvesenbec. num. 16.* Porro inter causas remissionis potissimè numeratur sterilitas, absque conductoris culpa proveniens, qualem in elementia aeris, inundatio, militum rapinæ adferre solent. *1. ex conducto §. si vñ l. si uno. §. quicumque ff. locati. l. Excepto. C. de locatō c. propter sterilitatem. eod. Em. Sa. num. 11. Diana part 3. tract. 6. Res. 17.* Non est tamen quilibet sterilitas ad id sufficiens. Nam si minor fuerit, alterius anni felicitate compensabitur. Quanta autem esse debeat, vix definiri potest. Si ex tribus partibus fructuum, quos communiter solebat ager reddere, vix duæ percipiuntur, censent aliqui gravem carentiam videri. Melius fortè iudicio arbitratorum relinquitur, qui attendita locorum, & agrorum conditione rem definiant. *V. Oldendorp. Classe 4. Actione 9.* Dubitabis, an vicissim propter magnam ubertatem augeri pensio debeat? Debet utique, si ubertas ex improvisa felicitate proveniat. *l. sed addes §. si mulierem ff. Locati.* Contrariorum enim contraria consequentia est, ut si sterilitas sufficiens causa est minuendæ pensionis, abundantia vicissim sufficiat ad eandem augendam. *Panorm. Mol. l. cit. Less. c. 24. D. 3. Gomez l. 2. c. 3. Sily q. 14. Navarr. in Manuali c. 17. num. 187. et sequ. Escobar. tract. 6. Exam. 9. c. 2. Regin l. 25. c. 41. num. 524. Filliut. tract. 36. c. 3. num. 52.*

XII. Locatio duobus modis definit. 1. mutuo contrahentium, seu remittentium consensu. 2. lapsu temporis consti-

tuti. Facta hoc modo. Ut duret, donec locator voluerit, ipsius morte finitur, Successor singularis, puta emptor, legatarius, & similis nō tenetur stare contra. Cui locationis facti per eum, cui succedit. Secus de successore universali, qui personam antecessoris sui repræsentat. *Bonac. Tom. 11. p. 568. num. 2.*

§. II.

De Emphyteusi.

I. **E**mphyteusis, latinè in sitio, seu im-plantatio, species locationis est, & definitur *Contractus quo res immobilis conceditur quoad dominium ut ile alteri, cum obligatione solvendi pensionem statutis temporibus domino proprietatis.* Dicitur 1. *Contractus*, intellige onerosus & nominatus. 2. *Quo res immobilis*, in quo à locatione differt, quæ rerum mobilium, & immobilium est. *l. 2. C. de jure emph. 3. quoad dominium utile.* Per quod distinguitur à contractibus, quibus transfertur dominium directum. 4. *cum obligatione etc.* ad differentiam feudi, in quo personale servitium exhibetur. 5. *Solvendi pensionem*, sive pecunia sit, sive aliquid aliud. *In ff. de locato §. ad eò.* Denique additur *Domino proprietatis*, id est, directo, in recognitionem dominii, qui etiam appellatur Dominus rei *Mol. D. 4+4. Azor. 111. l. 10. c. 1. Tholof. l. 27. c. 1. num. 4. Melonius in Ihesu. lur. feud. tt. 7.*

II. Emphyteusis 1. dividitur in novam, & veterem. Nova dicitur, quæ non transcendit primum emphyteutam. Vetus, quæ expleto tempore primæ locationis pervenit ad secundum, vel quæ transmissa est