



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Facilis Et Succincta S.S. Canonum Doctrina

Pirhing, Ehrenreich

Dilingæ, 1690

Titvlvs XVIII. De Locato & Conducto.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-61641](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-61641)

Et a venditio, & rei venditæ interitu contractus dissolvitur; plures adhuc casus recensent Civilistæ, in quibus periculum

rei venditæ, ante traditionem ad venditorem pertinet, quos vide

TITVLVS XVIII.

DE LOCATO ET CONDUCTO.

SECTIO I

§. II.

De contractu locationis, & conductionis.

§. I.

Quid sit locatio, & conductio?

Locatio & conductio est contractus, quo persona, vel res aliqua, alteri utenda, vel fruenda pro certo pretio, siue mercede conceditur; ita ut locator dicatur, qui rem utendam tradit, & mercedem accipit; conductor vero, qui rem utendam accipit, & mercedem solvit, & ab aliis contractibus differat, quod per locationem strictè dictam non rei dominium, nec tantum rei custodia, aut res servanda tantum, sed usus rei licitus transferatur, & quidem pro pretio, aut mercede in pecunia solvenda, cum alii contractus aliqui gratis hoc præstent, vel pro re alia, prout faciunt contractus innominati, do ut des, &c.

§(o)§

An locator rei frugifera remanere remittere de pensione, seu mercede tantum ob sterilitatem, hostium incursionem, vel alium casum fortuitum, sine culpa conductoris obvenientem?

Si damnum casu fortuito illatum tantum tantum sit, nihil coloris conductori de pensione remittenda, ut constat ex *L. Si merces 25. §. Pro major ff. h. t.* Si vero damnum casu fortuito, sterilitate v. g. aut aliâ clade extrinseca adveniente, datum, notabile & magnum sit, pro rata secundum proportionem damni illati, remittenda est pensio, ut nonnunquam tota remittenda sit, nihil fructuum ex re conducta habentem nonnunquam pars illius remittenda sit, si damnum acceptum, dimidium si excedat, vel juxta prudentium iudicium notabile videatur *cap. Propter sterilitatem 3. h. t.* quod si tamen unius anni damnum ex præcedentibus, aut subsequentiæ annorum ubertate compensetur, nihil de pensione remittendum; et non potest, quod remissum fuit, per colligunt *A. A. ex cap. cit. Propter sterilitatem*; quæ tamen intelligenda sunt

si damnum in talibus rebus patiatur colonus, quando nondum à solo separata, aut collecti sunt fructus; & nisi expressè in pactum deductum sit, quòd ob damnum fortuitum nihil de pensione remittendum sit; vel ipsius coloni culpà damnum tale accidit, &c. in contrariis enim casibus, damnum totum coloni est paciscentis taliter, vel culpam committentis, vel collectorum jam fructuum, quamvis in horreum inveci nondum fuerint, jam Domini.

§. III.

An locator possit ante, vel saltem post finitum locationis tempus conductorem expellere ex fundo?

Respondetur sicuti non potest ante finitum locationis tempus, conductorem ex fundo locato, aut domo conducta expellere, quamvis alius majorem pensionem offerat, *L. Si olei 21. Cod. b. t.* ita finitò locationis tempore, proprià auctoritate, vel intentatà actione locari, eum expellere potest, etiamsi eandem ipse pensionem solvendam offerat, quam novus conductor solvere promittit *L. Ne cui 32. Cod. Eodem* (nisi per pactum aliter fuerit conventum, aut consuetudo in illo loco recepta aliud habeat) ne cum suo incommodo à re sua fruenda, & utenda impediatur Dominus.

§. IV.

In quibus casibus locator potest inquilinum invitum etiam ante tempus locationis finitum expellere (ex conducta domo) & vicissim conductor ex justa causa recedere?

Potest locator in aliquibus casibus invitum inquilinum, cui domum elocavit, ante finitum locationis tempus expellere, vel amovere. Primum scilicet, si probet locator propriis visibus domum à se locatam, esse necessariam, eò quòd domus, quam modò inhabitat, vel ruinosa sit, vel corruerit, aut aliter perierit, vel familiam ipse habere incipiat, vel quòd filio suo domum propriam cedere debeat, &c. si horum nihil, dum domum elocavit extraneo, imminebat, aut præviderat; utique enim in casu necessitatis præferri debet Dominus in usu suæ rei cuivis extraneo, ita ut nec pactum, de non ejiciendo inquilino, ante tempus locationis finitum, ad hos extraordinarios casus, se extendat. Secundò si domus locata necessitiò reficienda sit, quæ tamen tempore locationis non indigebat refectiõne, ita tamen ut pro rata portione temporis, quo domum talem habitare non potest conductor, mercedem locationis remittat locator, prout æquitas postulat, & interesse etiam, si tempore locationis scivit domum locatam indigere refectiõne, ne damnum ex bona fide sua patiatur conductor. Tertiò, si conductor in ædibus conductis malè & perversè versatus sit, deteriorando malitiõe, & notabiliter, & diu duraturà deterioratiõne, rem conductam, vel quòd in eas ædes receperit, fures, latrones, meretrices, &c. ob damnum, quòd hinc & nunc locatori facit, vel ob infamiam, &c. Quarto, si pensionem solvere intermittat conductor per biennium, ut vult *citat. cap. Propter §. Verum.* nisi moram celeri satisfactiõne purget, si ad longum tempus, decennium v. g. fuit facta locatiõ.

Sicuti autem ex dictis causis invitum

Rei etiam

etiam conductorem expellere potest ex ædibus sibi locatis locator, ita potest etiam iustis de causis abire ex conductis ædibus, invito locatore, conductor, ante finitum locationis tempus, ut si ob impedimentum interveniens inhabitari ædes tales non possint, quòd spectris infestæ sint, quòd sint obnoxie incurtui hostili, quòd sint periculosa ob luem grassantem, &c. ita ut de pensione remitti illi debeat juxta proportionem temporis, quo re conductâ uti non potuit.

§. V.

Ex qua culpa teneatur tum conductor, tum locator?

Respondetur, neutrum teneri, de culpa levissima, aut casu fortuito, teneri tamen utrumque de dolo, culpa lata, & levi (quia contactus hic in utriusque gratiam, conductoris scilicet & locatoris fit) nisi expresso pacto aliter inter utrumque conventum fuerit.

§. VI.

De permissa, vel prohibita locatione, & conductione rerum Ecclesiasticarum.

Quòd non possit ad vitam recipientis, aut concedentis, vel ad longum tempus, ultra decennium scilicet, res Ecclesiastica, sine causis, & solemnitatibus à jure ad alienandas res tales, requisitis, de jure antiquo elocari, ex *Clement. 1. De rebus Ecclesie non alien. junctâ Glossâ V. ejus* patet (quia per eam jus utilitatis, sive dominium utile rei, ejusque possessio translata censetur) ad modicum verò tempus (infra decennium

scilicet de jure antiquo) sine solemnitatibus à Prælato Ecclesie locari posse, ex *cic. Clement. 1. §. cap. ult. De Prælati vices suas. &c.* cum per talem locationem ad breve tempus nec dominium utile, nec jus aliquod ab Ecclesia in conductorem, nomine Ecclesie decantans fructus v. g. colligentis, transferri censeatur. Jure tamen novo in *Leo vag. Ambitiosa. Vnic. De rebus Ecclesie non alienandis: inter communia rerum Ecclesiasticarum elocatio sub futuris prohibita est, si fiat (sine solemnitatibus scilicet) ultra triennium (sive scilicet) quæ constitutio sine dubio locari debet, in quantum in aliquo recepta est. Neque enim in talibus locari ultra triennium elocari prohibetur, ultra triennium v. g. utiliter elocari potest, pacto scilicet, ut finito primo triennio ad secundum triennium elocatio desinere facta censeatur (cum pactum tale sine fraudem legis prohibentis elocatum ultra triennium factum) ita ut non tamen saltem quoad excessum, cum in casu utile per inutile, à quo separari potest, vitari non debeat. Fructus tamen decimarum v. g. aut aliorum reddituum Ecclesiasticorum Laicis etiam, qui elocare possint beneficiati, pro pensione annua, ultra triennii tempus, vel etiam ad vitam concedentis ex *capit. Pistor. h. 2.* patet, cum per talem locationem neque jus aliquod in conductorem transferatur, neque Ecclesie præjudicetur.*

§. VII.

An locationi factæ per Prælatum
Ecclesie, successor ejus stare te-
neatur?

Tenetur stare factæ locationi succes-
sor in dignitate, vel officio, si fundi
Ecclesiastici locatio, cujus fructus ad
Ecclesiam pertinent, legitimo modo,
& ad legitimum tempus ab antecessore,
nomine Ecclesie facta fuit, cum talis
Prælatus, sive Rector Ecclesie sit admi-
nistratores, non ad decipiendum contra-
hentes, sed ad legitime administrandum
constitutus. Si tamen nomine proprio
locationem fecit rerum ad suam mensam
pertinentium, quam personalem di-
cunt, & ad fructus colligendos se exten-
dit, ac semper præstimitur, si aliud non
constet, sicut hæc per mortem loca-
toris expirat, ita stare illâ non teneret
successor, in cujus præjudicium, nihil
egere potuit antecessor, *argum. cap. ult.
De offic. Jud. ordin. in 6. & hinc Tri-
dent. sess. 25. c. 11. De reformat. vult, ut
omnes locationes bonorum Ecclesie,
quæ ad plures annos, anticipatis solutio-
nibus in præjudicium successorum fiunt,
pro invalidis habeantur, non obstante,
quocumque indulto, aut privilegio.*

SECTIO II.

De contractu Emphyteu-
tico.

§. I.

Quid sit Emphyteusis, & quoti-
plex, & an ad illam necessario re-
quiratur scriptura?

Emphyteusis est contractus nomina-
tus, quo res solæ, sive immobilis, cum

translatione domini utilis, retento directo,
seu proprietate, alicui colenda, & fruenda
conceditur, vel in perpetuum, vel ad vi-
tam ejus, cui conceditur, vel ad unam
aut plures generationes, sub onere certæ
pensionis realis Domino proprietatis sol-
vende.

Duplex est Emphyteusis, Ecclesiasti-
ca alia, quæ est constituta in re, cujus
dominium directum, seu proprietas
spectat ad Ecclesiam, Collegium Cano-
nicorum, Monasterium, aut alium pium
locum; & profana alia, sive secularis,
cujus dominium directum est penes
Laicum, quicumque tandem dominium
utile habet, cum in discernenda una ab
altera, non attendatur, quis dominium
utile habeat, sed quis habeat dominium
directum, sive proprietatis.

Sunt qui velint ad substantiam hujus
contractus præsertim Emphyteusis Ec-
clesiasticæ scripturam requiri, sive in-
strumentum scriptum; sunt tamen etiam
alii, qui putant, scripturam non requiri
ad substantiam hujus contractus, sed tan-
tùm ad faciliorem probationem, & in
hanc mentem jura, quæ videntur scri-
pturam requirere, volunt explicanda,
omnes tamen fatentur, consuetudinem
loci hac in re observandam.

§. II.

An ad substantiam, ac valorem
contractus Emphyteutici requiratur, ut
canon, seu pensio annua solvatur Domino,
& quam pœnam incurrat emphy-
teuta, si non solvat?

Quod in recognitionem domini di-
recti, penes proprietarium reman-
entis, & in compensationem domi-
nii

nii utilis in Emphyteutam translata, debeat hic annuum canonem, sive pensionem solvere, sive magna illa sit, sive modica, sive in pecunia, sive in fructibus constituta sit, juxta conventionem scilicet factam, aut receptam loci consuetudinem, certum est, ex §. *Ad eo Instit. de locat. & conduct.* quod autem Emphyteuta, si integrum canonem, sive pensionem, tribus annis continuis, in Emphyteusi Laica, vel Civili, aut duobus annis in Ecclesiastica Emphyteusi solvere negligit, ipso jure amittat rem in Emphyteusin concessam, & hæc ad Dominum directum redeat, quamvis monitus antea non fuerit, & nulla alia iudicis sententia præcesserit, si de non soluta pensione constet, & illum hic expellere velit, ex L. 2. *cod. De jure Emphy.* & cap. *Potuit 4. h. e.* patet, nisi nulla culpa Emphyteute intervenierit, aut celeri solutione moram purgaverit, (statim v. g. post triennium, intra decem scilicet dies, aut juxta arbitrium iudicis, offerendo canonem non solum) in Emphyteusi Ecclesiastica, prout ex cap. *Potuit junctâ Glossâ V. Celeri* patet: quam poenam caducitatis, sive commissi, incurrit etiam Emphyteuta, si res in Emphyteusin concessa, notabiliter illius culpâ, quoad substantiam deterioretur, uti patet ex illis, quæ de loca. & conduct. dicta fuerunt.

§. III.

De alienatione rei Emphyteutica.

Us, quod obinet in re Emphyteutica Emphyteuta, vendi ab hoc non posse, ex cap. *cit. Potuit* patet, nisi serventur ea, quæ in illo cap. *Potuit* præscribuntur, ut

præius scilicet Domino directo, vendente veille jus hoc significetur; & signetur simul quantum pro illo pretium datur, cui vendere jus hoc cogitur (quod possit scilicet Dominus directus delibere, an non ipse velit, oblatore eodem pretio, utile tale jus sibi comparare) & secundo, ut si nullum responsum de Dominus (si enim responderet de conditione tali factâ, utile rei hujus datum nolle se emere, statim Emphyteuta illud vendere posset) per duas mensuras expectetur, antequam venditio fiat. Tertio denique, ut non vendatur nisi emere prohibentur; qualiter prohibentur curiales, milites, potentiores seu persona privilegiata, quæ difficilioribus potest facere conditionem Domini directi; hæc enim, sicuti, si observentur, Emphyteute, ex necessitate fortassis ad vendendum compulso, satis constabat, & simul nihil præjudicatur Domino directo; ita, si non observentur, & præ venditionem factam secuta fuerit Emphyteutica traditio, vera vel ficta, cadit jure suo Emphyteuta, ob præjudicium domini directi, nisi geminata protestatione omne jus Domini directivum velit. Potest tamen, non tantum talis venditio sæpius fieri licita etiam in his conditionibus, ob varias conventiones, clausulas, vel pacta, uti patet per se, sed aliis sæpe modis licite fieri potest in Emphyteusin concessa sine his conditionibus alienatio, per donationem factam, extraneæ etiam persone, sine consensu domini, per legatam factam, per permutationem, (commutatio licet rem Emphyteuticam cum alia re, quam præstare non potest Dominus directus)

rectus) per oppignorationem, per servitutis impositionem, &c. modò saluum jus omne maneat Domino directo, & conditio illius nec fiat d. facillior, nec fraus alia interveniat, &c. ob quas causas saltem ante traditionem rei taliter sine consensu Domini directi, donata, aut legata, &c. requirunt illius consensum in talem donatarium, legatarium, jura.

§. IV.

An, & quâ ratione Prælati bona Ecclesie, cui præest, possit in Emphyteusim dare?

Quòd non possit Prælati Ecclesie, bona Ecclesie in Emphyteusim perpetuam, aut ad plures generationes, vel ultra decennium de jure communi concedere, sine causis, & solemnitatibus à jure ad alienandum talia requisitis, ex dictis, & natura Emphyteusis, quæ est vera alienatio, jam patet. Si tamen fundi v.g. Ecclesie, qui antea in Emphyteusim (saltem semel) dati sunt, per mortem Emphyteute v.g. aut propter delictum aliquod hujus, &c. ad Ecclesiam redeant, possunt illi à Prælato Ecclesie, sine aliis solemnitatibus simili modo iterum in Emphyteusim concedi, non obstante juramento, quod Prælati talis fecit de non alienandis rebus Ecclesie, si tamen res talis Ecclesie nondum incorporata fuerit, & eadem causa, ac Ecclesie utilitas subsit, *argum. c. 2. De feudis, & juxta cit. Extravag. ambitiose. De rebus Ecclesie non alienand.* (quia hæc non censetur nova alienatio, sed antiquæ alienationis legitime factæ executio) quam vis, si rem talem, quæ ad Ecclesiam rediit, servare velit, & Ecclesie, aut suæ mensæ incorporare,

cogi non possit, ut iterum in Emphyteusim concedat. Itò si mutato rerum statu causa primæ concessionis in Emphyteusim cessavit, aut eadem utilitas haberi non potest, non potest sine solemnitatibus juris in Emphyteusim iterum concedi, cum re taliter mutata videatur novæ alienationis esse species, hæc in Emphyteusim concessio. Censentur autem tales fundi, postquam ad Ecclesiam reversi sunt, Ecclesie aut Prælati mensæ incorporari, si Prælati v.g. declaravit, quòd imposterum velit de mensa sua, aut Ecclesie bonis esse fundos v.g. illos; vel saltem descripti fuerunt fundi illi, per officiales ad hoc deputatos, inter possessiones Ecclesie, aut Prælati, vel certè, si dubitetur de incorporatione hac, per annum Prælati, ut volunt aliqui, fundos illos retinuit, aut tale tempus jam elapsum sit, ut prudentis judicis arbitrio, spectatis aliis etiam circumstantiis, censetur facta incorporatio.

§. V.

Ad quem transeat, aut spectet Emphyteusis, si Emphyteuta religionem profiteatur?

SI Emphyteusis sit hæreditaria, quæ ad hæredes extraneos etiam transeat, religiosus autem ante professionem suam nihil de ea disposuerit, transit illa in Monasterium, si hoc successionis hæreditariæ & bonorum stabilium capax sit, pro ut alia religiosi talis bona, cum onere tamen ea vendendi, aut aliter alienandi, (saltem post mortem professi) ne conditio Domini directi ob interceptam spem Laudemii v.g. aut nunquam futuram consolidationem utilis dominii cum

directo, deterior fiat; si vero professus hic fuerit in religione incapaci bonorum stabilium, transit ad hæredes, vel proximum consanguineum, qui ab intestato succederet, vel si nullus talis adsit, expirat Emphyteusis. Si autem sit Emphyteusis ex pacto & providentia, pertinet ad eos, qui secundum investitura vocantur, cum professus talis pro tuo habeatur. Plura de hac re in tit. de feudis Feudis dispositum, quibus multam affinitatem habet Emphyteusis.

T I T V L V S XIX.

DE RERUM PERMUTATIONE.

§. I.

Quid sit permutatio, & quomodo a venditione distinguatur?

Permutatio latissime & in genere sumpta, quamvis omnes contractus reciprocos, & non gratuitos, etiam innominatos, in quibus aliquid ultrò citròque datur, completi possit, specificè tamen, & strictè sumpta definitur esse certa rei pro altera, vicaria & mutua prestatio. Sive ut dicunt alii; est contractus innominatus juris gentium, & bona fidei, re & consensu constans, in quo certa res in specie, seu individuo, cum alia re certa & individua speciei commutatur. Ex qua descriptione etiam patet, quod in eo potissimum à venditione differat permutatio, quod in illa pretium, sive pecunia pro re detur, in permutacione vero res pro re; venditio solo consensu contrahentium substantialiter perficitur, permutatio vero rei traditione, seu mutuâ rerum translatione. &c

§. II.

An, & quatenus prohibita sit permutatio rerum Ecclesiasticarum?

Permutari res Ecclesiasticas, seu aut mobiles pretiosas, quæ servari possunt, sine causis & solennibus à jure requisitis non posse, etiam patet: *Ex cap. 2. h. t.* ita ut illegitimè factæ commutationes, & certæ pœnæ ab illegitimè permutatis, si traditione utriusque Ecclesiæ sit completa, incurrent, cum talis permutatio speciem alterius habeat. Si tamen Princeps, vel Ecclesiæ magnus Patronus, potest causa permutationem talem re Ecclesiasticæ immobilis petat, vel aliam rem immobilem ejusdem speciei & pretii, licitè ea fieri potest alia causa, adhibitis tamen solennitatibus, & sanctione papâ, aut Imperatoriâ, vel à Principe, aut Principlâ confirmatione, prout ex cap.