



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Jus Canonicum Ad Libros V. Decretalium Gregorii IX.**

**Huth, Adam**

**Augustæ Vindelicorum, 1732**

18. De locato & conducto

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-63433](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-63433)

ut quanto minoris rem emisset, de accepto pretio restituat. *L. 48. §. 5. L. 6. ff. de adil.* Schmalz. *h. à n. 218.* 3. Non tantum venditori, sed etiam emptori competit remedium ex *L. 2. C. de rescind. vendit.* ob læsionem ultra dimidium pretii. Vid. eund. *à n. 187.* imò Lex secunda locum habet in aliis similibus contractibus, Franz. *ad Inst. de empt. vend. n. 112. & 113.*

## TITULUS XVIII. De Locato & Conducto.

§. I.

### De Locato.

**Q** I. Quid & quotuplex sit Locatio Conductio  
*Resp. I.* Est contractus consensualis, quo res vel persona ad usum vel fructum pro certa mercede alteri conceditur, & ab eo accipitur. Unus contractus est, qui ex parte concedentis dicitur locatio, *Berleyhung/ Berdingung/ Verpachtung/* ex parte recipientis conductio, *Verstand/ Dingung.* Hinc & qui concedit rem, promittit vel præstat operam, vocatur locator, qui accipit, conductor. Requisita ejus essentialia sunt consensus, res utenda vel opera præstabilis locarium, certum scilicet ac justum, & in locatione operarum in pecuniâ numerata. *L. 5. §. 2. ff. de prescript. verb. in locatione rerum etiam in aliis fungibili consistens. L. 8. & 21. C. h. t.* Differt ab emptione - venditione, cum qua magnam habet affinitatem, à mutuo, deposito, pignore, comodato &c. *Resp.*

*Resp. 2.* Alia est locatio rerum, sive fruendi; quæ usus rei v. g. ædium, fundi, libri conceditur, *L. 9. pr. ff. b. t.* huc reducitur admodiatio, contractus affectus, socida. Alia operarum sive faciendi; hæcque vel est locatio operarum simplicium, ut fit in servis & ancillis; vel operarum prægnantium, id est talium, quibus opus aliquod producitur; & in hac locatione idem diverso modo est locator & conductor. Deinde alia est locatio perpetua, quæ tamen non eo ipso transit in emphyteusis, cum id nullo jure exprimatur; alia temporalis; alia expressa, alia tacita, prout hujus exemplum est in *L. 13. §. 11. L. 14. ff. locat. L. 14. ff. locat. L. 16. C. eod.*

*Q. 2.* Quinam locare & conducere possint?  
*Resp.* Omnes, qui possunt contrahere, & non prohibentur; in specie etiam mutus, surdus, absens. Clerici tamen prohibentur conducere prædia laicalia, si id faciant quæstus causâ *c. 1. ne cler. vel Monach.* Milites & Curiales de jure prædia rustica. *L. 30. & 31. C. h. t.* Tutores & Curatores prædia fiscalia, rationibus nondum redditis. *L. 49. ff. b. t. fabri, victores, & alii artem streperam exercentes domos scholis aut Professoribus vicinas. arg. L. un. C. de stud. liberal.* Potest etiam conductor rem sibi locatam sublocare alteri, sive pro majori, sive pro minori mercede. *L. 7. & 48. pr. ff. L. 6. C. eod.* ubi tamen notentur *L. 11. §. 5. ff. de pign. act. & L. 24. §. 1. ff. b. t.* non potest tamen de jure conductor invito vel inscio locatore alium sibi socium

in cubiculum à se conductum assumere. Ratio consistit in majori incommodo, quod indelocatori creatur.

Q. 3. *Qua res possint locari?* Resp. Regulariter omnes, quæ sunt in commercio humano. L. 36. §. 1. ff. de contrah. empt. nec usu consumuntur, arg. L. 3. §. fin. ff. commod. sive sint mobiles; sive corporales, sive incorporales, v. g. habitatio. §. 5. Inst. de usu & habit. usufructus. §. 1. Inst. de eod. hujus tamen locatio expirat, dum is, qui locavit intra tempus locationi præfixum moritur. §. 3. Inst. de usufr. Servitutes reales, non tamen separatim à fundo. L. 44. ff. h. t. Item jurisdictionio, postquam hodie patrimonialis facta; non tamen qualitercunque locato prædio hæc etiam locata censetur, sed tum, quando generatim omnes pertinentiæ simul locatæ sunt. Jus patronatus. c. 7. de iur. Patr. ubi dicitur jus Patronatus transire ad illum, qui bona ad firmam tenet. Feudum à Vasallo, etiam absque consensu domini. 2. feud. 9. §. 1. proventus decimarum. c. 2. b. t. & aliorum fructuum ad sustentationem Prælati alteriusve beneficiati pertinentium. Res ipsius Ecclesiæ, hæc tamen non ultra triennium, scilicet utile; si tamen locatio fieret ultra triennium, non esset totaliter nulla, sed valeret quoad primos saltem 3. annos, si contrahentes devisibiliter sint pacti. reg. 37. de R. I. in 6. Operæ etiam & facta, modò sint honesta, & certa mercede possint æstimari. L. 5. §. 2. ff. de præscript. verb.

Q. 4.

Q. 4. *Quanam sint obligationes Locatoris?* Resp.

1. Locator rerum tenetur conductori aperire vi-  
 tiarei locandæ, uti venditor rei vendendæ, alio-  
 quin ad reparandum damnum obligatur, L. 19.  
 §. 1. ff. locat. 2. Præstare liberum rei usum L.  
 cit. & L. 15. §. 8. ff. h. t. Hinc tenetur remit-  
 tere pensionem pro tempore illo, quo conductor  
 non potuit uti re vel operâ conductâ, si impedi-  
 mentum non oriatur ex parte conductoris, sed  
 rei conductæ; vel locatoris injuste agentis, vel  
 tertii, quem locator potuit prohibere, quo bino  
 casu etiam ad interesse tenebitur. Schmalzgr. h.  
 à n. § 1. 3. Non privare conductorem re loca-  
 tâ ante tempus conventum, alio licet pensionem  
 majorem offerente, c. 1. h. t. casus quinque ex-  
 cepti innuuntur c. 3. §. verum & L. 3. C. h. t.  
 Potest locator non obst. c. 1. h. t. ædes v. g. uni  
 locatas durante adhuc priori contractu alteri lo-  
 care, non tamen nisi finito antecedente contra-  
 ctu incolendas. 4. Restituere expensas necessa-  
 rias & utiles extraordinarias. L. 55. §. 1. L. 61.  
 pr. ff. h. non autem utiles ordinarias, nec volu-  
 ptuarias, quas tamen conductor potest tollere.  
 Engel h. n. 10. 5. Remittere regular. pensionem  
 totam, si conductor absque sua culpa nullos fru-  
 ctus percepit; partem, pro rata damni, dum sen-  
 sit notabile damnum. c. 3. h. t. L. 15. §. 3. ff. L. 8.  
 C. h. t. nihil, si damnum sit leve. L. 25. §. 6. ff.  
 h. t. Exceptiones vide in c. 3. h. t. L. 25. §. 6. cit.  
 L. 9. C. de pign. act. & apud Schmalzgr. h. à  
 n. 57. 6. Demum & hic notandum, quod suc-  
 cessor

cessor *universalis* teneatur continuare locatio-  
 usque ad præfinitum tempus, si fuerit locatio  
*rum. §. 1. Inst. & L. 10. C. h. t.* secus, si operari  
 locatio fuerit, *§. 5. Inst. de Societ.* It. quod succo-  
 sor teneatur continuare locationem rerum no-  
 propriarum, sed ad Ecclesiam pertinentium, us-  
 que ad statutum tempus, si hæc debite à Præla-  
 Antecessore fuerit facta, arg. *L. 8. ff. de admin. Tu-*  
**Q. 5. Quæ sint obligationes Conductoris?** *Resp.*  
**1.** Nisi casus accidat minuendæ aut non solvendæ  
 pensionis, tenetur eam tempore & loco conven-  
 solvere integram, post moram etiam usuras, *L. 23.*  
*§. 2. ff. de usur.* **2.** Damnum dolo, culpa  
 aut levi datum resarcire. *L. 9. §. 3. L. 11. §. 3.*  
*L. 13. §. 1. & 7. ff. h. t.* non autem reg. dam-  
 culpâ levissimâ; non obstante *§. 5. ff. qui pro-  
 Inst. h. t.* casu, quo domus incendio conflagravit,  
 nescitur autem, an culpâ, an casu fuerit exortum,  
 non conductori, sed probabilius locatori proba-  
 tio culpæ incumbet, ex vulgatis Juris regulis in  
*L. 2. ff. de probat. L. 4. C. de edend. & L. 51. ff.*  
*pro socio.* **3.** Ante tempus præfinitum non relin-  
 quere rem conductam, aliàs nihilominus ad ter-  
 tius temporis pensionem tenebitur, *L. 15. ff. de  
 ff. h. t.* fieri tamen id potest, & merces pro rata  
 deduci ex justa causa. *L. 13. §. 6. L. 28. ff. de dam-  
 inf.* **4.** Post finitam locationem rem restituere in  
 specie. *L. 25. C. h. t.* quia non habet jus rem alie-  
 riùs detinendi.

**Q. 6. Quid circa locationem & conductionem  
 operariorum & famulorum observandum?** *Resp.*  
 De-

Debet his dari stipendium justum; censetur autem illud esse, quod in tali loco communiter illis datur, petiturque à communi æstimatione. 2. Possessillum, qui operas suas *indeterminatè* locavit, v. g. Medicum, famulum, & similes, si propter morbum, aliudve impedimentum eas non potuerit præstare, totam nihilominus mercedem petere; ait Engel *h. t. à n. 8. ex L. qui operas. 38. ff. h. t. &c.* 3. Siquis pluribus suam operam locavit in solidum, potest à singulis accipere integrum stipendium, modò opera pluribus præstita sit æque utilis. Ratio, quia pro singulis seorsim distinctas suscipit obligationes à se independentes, quæ quòd eadem inadæquatè operâ impleri possunt, est per accidens; observetur tamen propositio octava ab Alex. VII. damnata. 4. Non potest famulus, aut quicumque pro mercede servit, surripere aliquid occultè de bonis Domini, etiamsi judicet, salarium suum esse minus justo. proposit. 37. ab Innoc. XI. damnata.

Q. 7. Qualis actio oriatur ex hoc contractu?

Resp. Cum locator & conductor habeant contra se invicem jus activum ad ea petenda, ad quæ sibi obligatos esse, dictum est, competit illis actio: Locatori *Actio Locati* adversus conductorem ad omnia, quæ ei debentur. *pr. Inst. h. t.* Contraria *Actio Conducti* similiter ad omnia, quæ ex hoc contractu illi debentur. Utraque est personalis, civilis, b. f. rei persecutoria, transiens ad hæredes.

## De Emphyteusi.

**Q.** 1. Quid & quotuplex sit Emphyteusis? Resp. ad 1. Potest sumi vel *objective* pro ipsa re emphyteutica; quæ si perpetua est, dicitur germanicè Erb-Bestandt; vel *effectivè* pro iure, quod datur emphyteutæ; vel *formaliter*, quæ postremo modo sumpta est contractus, quo res *immobiles* alteri quoad dominium utile retento *directo* conceditur sub onere certi canonis statim temporibus domino proprietatis solvendi. Est contractus *juris gentium* quoad præstandum annum canonem pro fructu fundi & in recognitionem dominii, quia eatenus videtur esse antiquior Jure Civili: est *bona fidei*, quia bilateralis & est *merè consensualis*, quia necessitas scripturæ non satis probatur. Differt ab illis contractibus, venditione, locatione, usufructu, feudo, censu reventivo, ut patet consideranti.

*Resp.* ad 2. Alia emphyteusis est *Ecclesiastica*, quæ res ad Ecclesiam vel locum pium pertinet; alia *laica*, quæ conceditur alicui res profana sive pertinet ad laicum. Alia *temporalis*, quæ solum datur ad certum tempus; alia *hereditaria*, quæ ad hæredes transmitti potest; si ad quoscunque in infinitum, dicitur *perpetua*; si ad certum numerum hæredum, v. g. 3. vel 4. generationes, dicitur *non perpetua*: emphyteusis non transiens ad hæredes extraneos, sed ad suos tantum, dicitur *ex pacto & providentia*, vel *familiaris & gentilitis*; quæ



quæ verò transit ad hæredes quoscunque, etiam extraneos, *hereditaria simpliciter* nominatur.

Q. 2. *Quinam concedere & quibus concedi possit emphyteusis?* Resp. ad 1. omnes, qui præter dominium liberam habent rerum suarum administrationem, possunt concedere emphyteusin: in specie quilibet privatus. *L. 1. & 3. C. h. t. Civitates L. 1. §. 1. ff. si ager vestig.* Prælati Ecclesiarum, etiam in perpetuum, sed cum solennitatibus, dum bona Ecclesiæ utilia concedunt *c. 5. de reb. Eccles. alien. vel non.* & dum illa primitus dant in emphyteusin. *Extrav. Ambitiosa c. fin. de feud.*

Resp. ad secundum. 1. Omnes accipere possunt, qui contrahere & contrahendo se obligare, scemina etiam & communitates; quia & tales obligationis capaces sunt. 2. Possunt quoque emphyteusin ad Ecclesiam reversam accipere à Prælato sui consanguinei; quia nulla reperitur Canonica Constitutio consanguineos repellens. Non tamen vel Prælatus vel alius rei emphyteuticæ dominus tenetur finitâ v. g. generatione, pro quâ concessa emphyteusis, eam dare cognatis ultimi emphyteutæ; quia nec pactum ex supposito, nec lex obligationem ejusmodi inducens potest ostendi. 4. Advertendum & hic illud, quòd laicus ab Ecclesiâ à tributis exemptâ accipiens emphyteusin etiam ipse exemptus sit. *S. Congreg. ad Episc. Senogall. die 8. Decembr. 1658.* Ratio, quia aliàs indirectè saltem Ecclesia, utpote minorem accipiens canonem gravaretur, quod vetitum, præsertim per *c. fin. de immun. Eccles. in 6.*

Q. 3.

*Q. 3. Quinam succedant in emphyteusi? Resp.*  
 Respiciendum est ad instrumentum, si quod est  
 etum. 2. Si concessa est emphyteusis *pro se & h*  
*liis*, etiam filia de jure communi hoc nomine  
 veniunt & succedunt. *L. 84. 116. 201. ff. de V. l.*  
 non tamen filii illegitimi, si emphyteusis sit Eccle-  
 siastica; quia ex illicito concubitu progenitos de-  
 testatur Ecclesia. 3. Si concessa est *pro se & h*  
*ereditibus*, quicumque hæredes, etiam extranei, succe-  
 dunt; quia *Ly hæres* simpliciter prolatum est  
 terminus generalis, arg. *c. 6. §. praterea, de majorib.*  
*& obed.* 4. Si hæres emphyteutæ ingreditur  
 Religionem bonorum capacem, transibit ad  
 hanc emphyteusis. *Auth. ingressi. C. de ss. Eccl.*  
 sed ad vitam duntaxat Religiosi, ut habet *Pichl.*  
*b. t. n. 34.*

*Q. 4. Quæ utriusque obligationes ex contractu  
 emphyteutico nascantur? Resp. 1.* Tenetur dominus  
 directus possessionem uná cum dominio utili  
 transferre in emphyteutam, & factâ translatione  
 liberum ei usum concedere. *§. 3. Inst. h. t. 2. Nisi*  
 æstimatio rei emphyteuticæ fuerit interim aucta,  
 non augere laudemium in mutatione emphyteu-  
 tæ. *L. fin. C. de jure emphyt.* 3. Non augere cen-  
 sionem meliorato etiam bono emphyteutico, nisi  
 illud ad dominum redierit, & de novo alteri  
 concedatur; quia tum contractus legem accipiet  
 ex particulari conventionne.

*Resp. 2.* Tenetur emphyteuta 1. præstare lau-  
 demium, si noviter ad possessionem emphyteu-  
 teos admittatur. *L. fin. C. de jure emphyt. Pichl.*  
*b. t.*

*h. t. n. 37.* 2. Arbitrio boni viri re emphyteu-  
 tica uti frui, & expensas leviores & ordinarias  
 pro conservatione rei necessarias solvere, quin  
 eas finita emphyteusi repetat. *L. 2. C. de iure  
 emphyt.* 3. Singulis annis solvere domino dire-  
 cto canonem totum, si modicus sit & in recogni-  
 tionem tantum domini directi solvatur, etiamsi  
 magnum in fructibus damnum sit passus, modo  
 non ipsa res emphyteutica tota pereat. *L. 1. §.  
 de iur. emphyt. §. 3. Inst. de loc.* 4. Jus emphyteu-  
 ticum non vendere aut alio modo alienare pro-  
 prietario irrequisito. *L. fin. C. de iur. emphyt.*  
*Schmalzgr. à n. 141. h. t.*

*Resp. 3.* Nascitur ex contractu emphyteutico  
 actio emphyteutica personalis ut in, que directa ;  
 de qua videatur *Lauterb. in ff. ad tit. si ager vesti-  
 gal. §. 12.* Emphyteutæ etiam constitutæ & ta-  
 dita emphyteusi competit utilis rei vindicatio, et  
 actio hæc in factum, si ager vectigalis.

*Q. 5.* Quot modis finiatur & fiat caduca emphy-  
 teusis? *Resp. 1.* Finitur totali rei interitu. *L. 1.  
 C. de iure emphyt.* lapsu temporis, ad quod con-  
 cessa, arg. *L. 1. & fin. ff. si ager vectig.* nec censur  
 transacto tempore emphyteusis ex utriusque tci-  
 turnitate renovata, quia majus in emphytasi,  
 quam locatione præjudicium est. Item ex ul-  
 pa emphyteutæ, sive propter commissum; ratone  
 cujus fit caduca. Hinc

*Resp. 2.* Fit caduca emphyteusis, id est, pro-  
 pter delictum amittitur. 1. Si habens emphy-  
 teusim laicalem per triennium; si Ecclesiasticam,

per

per biennium ex sua culpâ nihil de canone solvetur. *c. ult. § de locat.* nisi, quod fieri in Ecclesiasticis tantum potest, celeri satisfactione moram pugaverit emphyteuta. *c. cit.* vel nisi (quod procedit de utraque, in Ecclesiastica tamen cum solemnitatibus ad alienationem requisitis) Dominus sciens solutionem omissam receperit cenonem futuri temporis, quia hunc recipiendo fateatur vel fateri censetur solventem verum esse emphyteutam. Franz. ad *Inst. h. r.* 14. ait ex *L. §. Sun. ff. de publican. & vectig.* si unus ex pluribus hæredibus emphyteutæ partem canonis non solvat, non cadere totam emphyteusin in committum. 2. Fit caduca, si emphyteuta culpôsè & notabiliter deterioraverit in substantia, & ita, ut fiat infructuosior & minoris valoris. *Auth. qui res. C. de Ss. Eccles.* In dubio utrum deterioratio sit notabilis, standum est arbitrio Judicis. 3. Si emphyteuta rem emphyteuticam irrequisito domino alienet. *L. fin. C. de jure emphyt.* traditio tamen facta esse debet, quia ante hanc non est perfecta & completa venditio vel alienatio. His tamen casibus dominus directus emphyteutam invitum propriâ autoritate nequit expellere; quia nemo sibi ipsi jus dicit.

## TITULUS XIX.

### De rerum permutatione.

**Q. 1.** Quid sit permutatio? *Resp.* Permutatio generalissimè sumpta involvit omnem con-

tra-