



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Institutiones Canonicae Sive Ivs Ecclesiasticvm

Wiestner, Jacob

Monachii, 1705

Art. I. De Locatione & Conductione.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-62668](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-62668)

an Emptio & Venditio, vel potius Locatio & Conductio sit, in dubium & questionem à VV. ICT. is vocaretur.

ARTICULUS I.

De Locatione & Conductione.

SUMMARIUM.

1. Hujus Contractus definitio.
2. Et differentia ab Emptione Venditione.
3. Locantur opera honesta & res commercio subjecta :
4. Nonnulla specialiter exceptis,
5. Et has inter res immobilibus Ecclesiarum &c.
6. Quae sine solemnitate, olim ad modicum tempus :
7. Hodie ad triennium dumtaxat locari permittuntur.
8. Ad tria triennia extensa Locatio irrita est,
9. Saltem quoad duo triennia posteriora.
10. Eam quoad primum etiam irritam esse, quidam affirmant : alii DD. negant :
11. Quorum Opiniones conciliantur ope distinctionis.
12. Rerum Ecclesiasticarum etiam fructus ultra triennium locari prohibentur.
13. Secundum aliquos DD. etiam fructus fundorum beneficalium.
14. Verius istorum locatio triennio non constringitur.
15. Inter Beneficium & Ecclesiae rerum locationes notabile discrimen.
16. In re locata duobus preferitur is, cui tradita est.

17. Aedes Scholari locatae ante locationis tempus exaltum alteri locari in Bononiensi :
18. Non in aliis Academicis plerisque prohibentur.
19. Ex adibus conductor ante tempus expellitur, si id exigat necessitas :
20. Si conductor in iis male fuerit versatus.
21. Vel non solverit pensionem.
22. Eas ante tempus ipse deserit ob impedimentum habitationis.
23. Rei frugiferae conductori pensio remittitur ob sterilitatem aliamve cladem :
24. Si ea viri prudentis arbitrio magna sit :
25. Licet propter eam Emphyteuta non remittatur canon :
26. Nisi hic magnus sit.
27. Variis casibus pensio non remittitur conductori,
28. Qui in re sibi locata culpam laetam & levem praestat :
29. Nisi locatio ipsius utilitatem principaliter spectet.

Locatio Conductio est Contractus Juris gentium, bonae fidei & solò consensu initus, quò non quidem, ut in Emptione Venditione, dere pro certo pretio tradenda : sed de rei alicujus usu vel fructu, vel operis hominis pro certa mercede alteri ab altero concedendis convenitur, Haunold. Tom. 4. de I. & I. tract. 10. n. 432. In quo Contractu is, qui rem utendam, fruentam aut operam suam pro mercede concedit, Locator : Conductor autem dicitur is, qui mercedem solvit, sive ad hanc pro sibi concessio usufructu vel operis dandam se obligat, Azor p. 2. Instit. lib. 8. de Locat. & conduct. cap. 1. q. 1. & 2. & cit. Haunold, n. 437.

2. Differt Locatio Conductio à ceteris Contractibus plerisque, sicut Emptio Venditio: ab ista autem, quòd per Locationem non de rei dominio transferendo, *l. Non solet 39. ff. hanc Rubr.* sed ejus usu fructive vel operis concedendis agatur, *l. Cum manu 80. §. fin. ff. de Contrab. empt.* deinde; quòd res vendatur pro pretio, consistente in nummis seu pecunia numerata, *l. Emptionem 7. C. de Rer. permut.* illius autem vel operarum hominis locatio fieri queat pro mercede non solum pecuniaria, sed quavis re fungibili, sive in pondere, mensurâ, numero consistente, *l. Et hac 35. in fine ff. & l. Si Olei 21. C. hanc Rubr. Perez in C. ibid. n. 3.* ab Emphyteusi autem, sibi maximè affini contractu, præter alia differt; quòd locari res etiam mobiles possint.

3. Locari possunt operæ quæcunque honestæ & solitæ sive, quæ æstimari possunt & solent: & res omnes, nisi exemptæ à commercio humano aut specialiter sint exemptæ. Nec solum propriæ, sed etiam alienæ, *l. Si tibi 7. ff. hanc Rubricâ;* cum Locatione non transferatur dominium, sed usus solummodo concedatur, *l. Solet cit. & ab alio conductæ, l. Si cui 84. ff. & l. Nemo 6. C. Rubr. cit.* dummodo ad eundem usum, & æquè idoneo conductori locentur.

4. Exceptæ autem sunt, & locari nequeunt res Propriæ ipsius Conductoris, *l. Qui rem 20. C. eadem Rubr.* cum enim proprium sit dominii, posse re suâ uti, pro ejus usu mercedem à domino præstari iniquum foret: Servitus prædialis, nisi locetur cum prædio seu fundo, cui adheret, *l. Locare 44. ff. & l. Nemo 6. ff. Rubr. cit. junctâ l. Si via 23. §. fin. ff. de Servit. præd. rust.* Res fungibiles, præterquam ad pompam & ostentationem, *arg. l. Si mihi 3. §. fin. ff. Commodati;* quia

locatione res conceditur ad usum; ut lapsò terminò restituantur; res autem fungibiles restitui nequeunt; cum earum usus consistat in abusu sive consumptione: propter quam causam eas alteri commo- dari non posse, dictum est *Tie. 15. n. 4.*

Prælaturæ, dignitates, beneficia, spirituale regimen animarum & jurisdic- tio Ecclesiastica, per *Rubr. & text. de Prælati vices suas &c.* ut ad *Rubr. hanc* pluribus tradetur: Res etiam temporales, ad Ecclesias, Monasteria aliaque Sa- cra aut Religiosa loca pertinentes: non quidem omnes, sed immobiles duntaxat & mobiles pretiosæ, quæ servandò ser- vari possunt, *Clement. 1. & Extravag. Ambrosiense, de Rebus Eccles. alien.* Imò istæ etiam, ex justa causa & cum Cano- nica solemnitate interveniente ad quò- cunque tempus locari eò ipsò possunt; quòd sic omnino, hoc est, quoad ipsam etiam proprietatem valeant alienari.

Sine solemnitatibus autem *Clemen- cit.* locationes rerum Ecclesiasticarum, sive istarum usus & fructus pro certa mer- cede, quantitate frumenti, vini, olei con- cessiones ad recipientis aut concedentis vitam, vel ad aliud longum tempus prohi- bitæ: & permissæ illæ tantum sunt, quæ fiunt ad tempus modicum: cujusmodi in proposita materia quodcunque decembi- minus, *arg. c. fin. Ne Prælati vices &c. esse censent Glossa fin. in Clement. cit. Co- varr. Lib. 2. Var. cap. 15. n. 6. & Auz. p. 2. lib. 7. cap. 10. q. 3.*

Verùm, etsi hæc ita se habeant: tamen statò antiquiori: recentiori tamen statu sine solemnitatibus & consensu Apostolice rerum Ecclesiasticarum, sicut aliena- tiones cæteræ, sic etiam locationes ultra triennium prohibitæ, sunt *Extravag. cit.* quâ introductum Jus, ubi Constitutio illa usû recepta est, hodie observan- dum, monet Navarrus *Manual. cap. 27. n.*

27. n. 149. Ubi autem non recepta, eive non-ufu uſiue contrario derogatum eſt, locationes ad novennium hodiſque: & ſi res modicæ & exigui valoris ſint, moderatô & antiquô etiam Jure non obſtante, ad quodcunq; tempus fieri poſſunt, arg. *can. Terrulas, 12. q. 2. Quaranta in Summa Bullar. V. Alienatio, n. 18. & Wagnerck in Extravag. cit. V. Locationem.* Unde

8. Dubium oritur primò de valore Locationum v.g. prædii ad tria triennia, ubi *cit. Extravag.* uſu recepta; & ubi iſtò recepta non eſt, ad tria novennia eòdem die, eidem vel diverſis perſonis, ſcilicet uni pro primo, alteri pro ſecundo, tertiæ pro ultimo triennio vel novennio factarum. Eas enim pro validis, etiam quoad triennium vel novennium ſecundum & ultimum, habet Baldus in *l. Voluntas 4. C. de Fideicommiſſi*, quòd tali conventionione non una, ſed tres locationes ineantur, quarum ſingulæ ad tempus antiquô vel modernô Jure permiſſum extendantur. Sed melius cum *cit. Covarr. cap. 16. n. 4.* eas pro irritis habent Molina *Tract. 2. de J. & J. diſp. 466. n. 11. Vafquez de Redditi. cap. 5. §. 2. n. 25.* & aliis DD, ac Rotæ decif. allegatis, Barboſa de *Offio. Epifc. alleg. 95. n. 17.* id defumentes ex *Novell. 7. cap. 3. in fine*, ubi nullum dicitur pactum, quò rei ad Eccleſias Conſtantinopolitanas pertinentis, Emphyteuſin concedens, duorum iſtam accipientis hæredum ſucceſſorem alius præferre, eique eandem rem in Emphyteuſin concedere obligaretur. Rationem ipſe textus reddidit: *Quia hoc nihil aliud eſt, quam per revolutionem & machinationem perpetuas eis emphyteuſes, magis autem privationes Eccleſiaſticaſum agi rerum: quæ ratio æquè militat adverſus nobis propoſitas locationes; cum per earum machinationem & triennalis conceſſionis revolutionem*

res Eccleſiaſtica locetur ultra triennium novô, & ultra modicum tempus antiquô Jure permiſſum, in apertam utriuſque Juris fraudem. Confirmatur; quia hujusmodi locationibus permiſſis, quod unâ viâ prohibitum eſt, contra legiſlatoris intentionem per alteram obtineretur, contra *Reg. Cum quid 84. in 6.*

Neque vim habet ratio Baldi; quantumvis enim tres triennales aut novennales, & non una duntaxat locatio ſit: revera tamen prædium Eccleſiaſticum per eas ultra triennium aut ad longum tempus locaretur & conduceretur, contra *Extravag. & Clement. cit.*

Dubium ſecundò & controverſia 10. major eſt, an ejuſmodi locatio ad tria triennia vel novennia irrita etiam ſit quoad triennium vel novennium primum. In totum eam vitiari, voluit Bartol. in *Auth. Qui rem C. de SS. Eccleſ. n. 7.* quem ſecuti ſunt Navarrus de *Alienat. rerum Eccleſ. n. 21. Covarr. cit. cap. 16. n. 5. Steph. Gratianus Diſcept. Forenſ. cap. 126. n. 22. & Vafquez cit. §. 2. à n. 28.* Contra eam pro primo ſaltem triennio novenniôve ſubſiſtere, cum Claro §. *Donatio, q. 17. n. 2. Tuſcho Præſtic. V. Locatio, conclus. 406. n. 2. &c.* defendunt *cit. Molina diſp. 467. n. 3. Quaranta V. cit. n. 18. & Riccius Reſol. 102. n. 3.*

Illi ſe fundant partim in *Clement. & Extravag. cit.* quorum textuum poſteriori ultra triennium facta locatio *Nullius omnino roboris & momenti*: priori *Ex ipſa*, ultra tempus Jure permiſſum extenſa, *reipienti nullum jus acquiri* dicitur, atque etiam in *cit. Novelle cap. 3.* cujus *pr. emphyteuſi* ultra legitimum tempus data robor adimitur, & *cap. 7.* illam accipere præſumens *ab emphyteuſi cadere* dicitur: partim in ratione; quia locatio eſt contractus reciprocus pendens à voluntate duorum: cujuſmodi contractus, ſi non

valent, ut fiunt, neque valeat, ut fieri poterunt, quando agitur de contrahenda obligatione, secundum receptam doctrinam Bartol. l. 1. §. Si quis ita, ff. de V. O. Ipsi verbò præcipuè nituntur Regulâ, *Utile per inutile non debet vitari*, quæ est 37. in 6. sic enim, inquit, emphyteusis ab Ecclesiis Constantinopolitanis concessa in tertiam & quartam generationem, valida est quoad tertiam Jure permissam, cap. 3. cit. §. 2. V. Quod autem: sic donatio absque infirmatione facta ultra quingentos solidos, firma est quoad summam Jure permissam, & quoad excessum tantum vitatur, l. Sancimus 34. C. de Donat. & concessio Indulgentiæ ab Episcopo facta ultra tempus ipsi permissum, c. Cum ex eo 14. §. Ad hæc, de Penit. & remiss. licet nulla sit quoad excessum, quoad annum tamen à sacris Canonibus indultum valet, ut in c. fin. eadem Rubr. in 6. Glossa fin. & alii DD. relatis Barbofa n. 2. adnotavit.

II. Extremè oppositas has sententias hic Author alleg. 95. cit. n. 11. & Donatus Tom. 1. Regul. p. 2. Tract. 14. q. 42. n. 2. in concordiam reducunt auxiliò distinctionis, agnitæ à cit. Molin. n. 4. vel enim, inquit hi DD. locatio est individua, itaque inita; ut ex mente contrahentium non nisi pro triplicato triennio vel novennio toto teneat; ideòque non nisi una merces pro toto tempore solvatur: vel dividua, itaque inita est; ut primò trienniò finitò incipiat nova locatio: sicut fieri præsumeretur, si annua aut singulis annis respondens locationis pensio esset solvenda? Priori enim casu eam neque pro primo triennio aut novennio subsistere, cum prioris Opinioni Assertoribus faciliè concedunt; propter defectum consensus: posteriori autem, ne contra cit. Regulam, *Utile per inutile vitatur*, eam pro primo triennio aut novennio valere: pro reliquis autem eâ, tanquam nullius

momenti contractu, accipienti nullum jus acquiri, cum posteriori Sententiæ Af. fecis docent propter *Clement. & Extravag. cit.* quorum proinde textum dispositis, licet generalis sit, non de permissio, sed Jure prohibito locationis tempore est exaudienda; leges enim, etiam cum generaliter loquuntur, improbare non censeantur, quæ aliis legibus sunt permissæ, arg. l. Sciendum 15. pr. ff. Qui satisdare cog. Barbofa l. cit. n. 16.

Dubium & inter DD. controversia tertio est de locatione ipsorum fructuum sive reddituum Ecclesiasticorum; hæc enim à Prælati aliisque ejusmodi administratoribus ultra triennium, cit. Extravag. non obstante, locari hodie quoque possunt, non obscure tradi videtur eadem, prohibente alienationem *Rerum & bonorum Ecclesiasticorum*: quibus verbis res & bona sive possessiones Ecclesiarum, non ex his provenientes fructus & redditus comprehenduntur: & ex verbis, *Præterquam in casibus Jure permissis*, cujusmodi fuit locatio ad modicum & quodcumque novenniò minus tempus, permissa c. *Præfata* 2. junctâ *Clem. cit.* Sed, sicut communior, sic etiã verior est sententia, non ipsorum solum possessionum: sed etiam fructuum locationem *Extravag. cit. reff. citam*, docens: quam tribunalium prælati & Rotæ Romanæ decif. firmat laudatâ Barbofa n. 20. & non obscure insinuat *Extravag. cit.* Verba, *Omnium rerum & bonorum*, ac proinde etiam fructuum Ecclesiasticorum locationem, triennali majorem vetantia: & satis clarè exprimit generaliter prohibita alienationis exceptio altera, permittens alienationem *Fructuum & bonorum, quæ servando servari non possunt pro instanti temporis exigentia*: cujusmodi cum fructus post locationis triennium provenientes non sint, quoad istos à dicta exceptione Regula accipit

accipiet firmitatem, *arg. l. Quasitum*
12. §. 43. *V. Denique, ff. de Instrum. &*
instr. leg. §. 1. Ex eo 18. ff. de Testibus.
sed hinc

13. Dubium quartum & magni in praxi
momenti controversia oritur de fructi-
bus rerum beneficialium, pertinentium
ad Ecclesie Rectoris mensam; sicut enim
res ipsarum Ecclesiarum, Monasteriorum &c.
auctoritate Episcopi erectorum, sic etiam
ipsorum redditus & fructus ultra trienni-
um locari absque consensu Apostolico
posse, negant Emmanuel Saa *V. Condu-*
ctio, n. 13. Barbosa *alleg. cit. n. 20.* & alii
DD. Rotaque decif. allegatis acriter pro-
pugnat Gutierrez *Lib. 1. Q. 2. Canon*
cap. §. n. 14. ponderata *cit. Extravag.* im-
primis Præfatione, agente de bonis, *Ex*
quibus Ecclesia, monasteria & pia loca re-
guntur illustranturque, & eorum ministri
sub alimoniam vendicant: cujusmodi
maximè sunt fructus & redditus beneficia-
les ac Mensæ, sive destinati ad sustenta-
tionem Rectoris Ecclesie, Deinde Dispo-
sitione, omnium rerum & bonorum Ec-
clesiasticorum, id est, prædictorum *Qui-*
bus Ecclesia &c. reguntur illustranturque,
& ministri aluntur, alienationem quam-
cumque, & in specie locationem *ultra*
triennium generaliter prohibente. Et
demum Pænis, in Ecclesiarum non solum
Prælatos, sed Rectores & beneficiatos
quoscumque, aliter quàm ipsa disposi-
tū est, *alienare præsumentes, latis.* Idem
suadet ratio, quia beneficiorum fructus
destinati sunt pro sustentatione beneficia-
torum, *arg. c. Non liceat 2. de Præbend.*
& dignit. quâ illi carere, eorumque suc-
cessores privari facilè possent, si redditus
beneficiales ad longum tempus locare, lo-
cationis mercede de præfenti acceptâ,
possent.

14. Hujus in Jure fundatæ rationis ma-
gna, ea tamen vis non est; ut eâ firmatæ

sententiæ oppositam non censeam proba-
biliorem: quam (ac proinde fructuum
beneficialium ad rectoris mensam sive
sustentationem destinatorum reddituum
locationem) trienniò non constringi, ve-
rius defendunt *cit. Covarruvias cap. 16.*
n. 6. Vaquez de Redit. cap. 1. §. 2. n. 34.
Zerola Prax. Episc. p. 1. V. Alienatio §. 3.
Molina cit. disp. 466, n. 7. & alii, quos
refert & sequitur Palao *Tract. 12.*
disp. Univ. p. 14. n. 12. Ratio est; quia *cit.*
Extravag. quâ Paulus II. consulere in-
tendit indemnitati Ecclesiarum, Monaste-
riorum & aliorum locorum Piorum, ex-
pressè agit de bonis, quorum alienatio
cedit in illorum, scilicet dictorum loco-
rum & cultus Divini detrimentum: &
quorum alienatio v.g. locatio tantum faci-
enda est ob evidentem utilitatem Eccle-
siarum &c. quæ non conveniunt fructi-
bus beneficialibus, sive deputatis ad ipsius
Ecclesie Rectoris & beneficiati sustentationem;
cùm istorum locatione Eccle-
siae, monasteria &c. nullum patiantur de-
trimentum & cultus Divinus non dimi-
nuatur.

Quare eorum Locationem *Extravag.*
cit. dispositio non comprehendit. Neque
etiam Præfatio aut Pœnæ. Illa; quia mi-
nistri, qui ex fructibus rerum locari pro-
hibitarum alendi dicuntur, sunt, qui Ec-
clesiis vel Monasteriis serviunt, ab iisque
percipiunt stipendia sustentationis. Ista
verò; quia Rectores, beneficiatos &c. affi-
ciunt, non ratione locationis reddituum &
fructuum beneficialium, ad ipsos: sed re-
rum ac fructuum, spectantium ad Eccle-
sias, monasteria &c. quorum ipsi solam
habent administrationem.

Neque majorem vim habet ratio;
quia ex permissione diuturnioris, imò ad
beneficiati vitam aut resignationem ex-
tensæ locationis fructuum beneficialium,
nullum præjudicium patitur successor;
cùm, qua-

cum, quatenus huic præjudicat, invalida sit: & propterea ultra locatoris vitam & administrationem non extendatur, ut clarè constat ex Decreto S. Synodi Tridentina, locationes illas, quæ Anticipatis solutionibus sunt, & quatenus successoribus præjudicare possunt, irritantis *Sess. 25. cap. 11. de Ref.* Unde ejusmodi redditus non facile aliquis ad longum tempus & anticipatâ solutione conducet: & si conduceret, damnum, quod subiret, sibi deberet imputare; cum locationem obitu, resignatione &c. finire, & fructus post locationis obitum provenientes ad successorem pertinere, poterit & debuerit prævidere, *c. fin. de offic. Ord. in 6. § 1. Si quis domum 9. §. 1. ff. Locati*, Glossa in *c. fin. V. Terminum, Ne Pralati vices &c. Panormit. ibid. n. 8. cit. Covarruv. cap. 15. n. 6. & Molina l. cit.* Unde hac in re

15. Bene notanda est gemina differentia: quam inter reddituum & fructuum, ad ipsas Ecclesias &c. pertinentium, & beneficiorum aliorumque similium locationes *citt.* alique DD. agnoscunt. Prima est; quòd locatio priorum de Jure antiquiori ad quodcunque tempus modicum: recentiori autem *Extravag. cit.* ad triennium duntaxat: posteriorum autem ad tempus longum & ipsam concedentis vitam fieri queat. Altera; quòd illorum locatione, si & secundum Jura inita sit, stare teneatur successor, sicut tutor tutori succedens in administratione tutelæ, imò ipse pupillus, *arg. l. Si rurela §. ff. de Administr. Tutor.* nisi ejusmodi contractu se læsum iste, aut Ecclesia probare possint; tum enim recurrere possent ad beneficium in integrum restitutionis, *c. 1. § c. Auditis 3. de in Integr. rest.* Non etiam istorum; cum eorum locatio Rectoris vel beneficiati morte expiret, per *text. aut arg. cap. 11. § c. fin. citt.* quia facta est nomine proprio, & de Jure proprio:

quod jus & nomen respectu rei locatæ Rectoris aut beneficiati obitu, renuntiatione &c. cessat, ut rectè advertit Palao *cir. p. 14. n. 13.*

Porro sicut in Venditione, *l. Quod viens 15. C. de R. V.* sicut etiam in Locatione ejusdem rei v.g. ædium aut fundi duobus factâ, præferendus est is, cui res utenda fruenda tradita est prius, *arg. l. cit.* Nihil secundus conductor alteri prius factæ locationis conscius & in ejus præjudicium commissæ fraudis particeps fuisse, Gomez *Tom. 2. Var. cap. 2. n. 20. & Harbold. cit. Trañ. 10. n. 447.* Quare et ejusmodi ædibus aut fundo sibi locato secundus conductor, quia locatore commissæ fraudis particeps non fuit, quamvis ea locatio durat, expelli nequit: ferebant alii conductores durante sibi factæ locationis tempore ex fundis aut ædibus sibi locatis expelli non possunt: quantumvis alius mercedem seu pensionem majorem offerat, *l. Æde 3. l. Si oleo 20. C. hic.*

Imò ex Clementis III. rescripto, relatò Magistris seu Doctores Universitatis Bononiensis, cum ædium, ab aliis ejus professionis personis conductarum, dominis de iis in posterum sibi locandis ante prioris locationis tempus finitum sine inquilinorum sive priorum conductorum eas inhabitantium consensu convenire & contrahere prohibentur sub pena communicationis. Quâ constitutione præditâ censurâ solos Bononienses, non aliorum Universitatum Magistros & Scholares ejus transgressores affici, Panormit. *in c. cit. n. 10.* dispositionem autem eò ipsi quòd Juris communis corpori inserta sit, ad ejusmodi personas Academicas omnes se extendere, notat Vivianus *in c. cit.* etque simili privilegio Academiam Salamanticensem gaudere, testis est ejusdem quondam celeberrimus antecessor &c. *Canonicum*

Canonum Interpres Primarius Emmanuel Gonzalez in *c. cit.* n. 5.

Sed, quidquid sit de istius Academiae iure speciali, mihi satis probabile est *c. cit.* sicut poenam, sic & dispositionem ultra territorium temporale Papae non porrigit: imò eà solam civitatem Bononiensem, cuius Academicis Professoribus & Scholaribus primò promulgata est, affici; quòd, licet Juris Corpore sit clausa; in materia tamen merè temporali & peccatum non nutriente deroget Juri communi, aedes aliàmve rem locatam uni ante finitum locationis tempus ab alio conducti permittenti: dummodo hujusmodi conductiois executio in prioris finitæ tempus conferatur, & specialia pacta non obstant, arg. l. Ne cui 32. C. hanc Rubr. Joan. Andr. in *c. cit.* n. 5. Sylvester V. Excommunicatio q. 9. n. 11. Clarus §. fin. q. 77. n. 20. & Suarez de Censuris disp. 23 §. 3. n. 3.

Neque obstat; quòd contra *c. cit.* dispositionem factæ locationes obnoxie sint excommunicationi: cui tanquam poenae omnium, quas Ecclesia habet, gravissimæ, *c. Cum non ab homine 10. de Judiciis*, aedus, qui peccatò & culpâ caret, obnoxius non est, per tradita à Navarro *Manual. ep. 27. n. 9.* Covarruvia in *c. Alma p. 1. §. 7. n. 6.* & *c. cit.* Suarez disp. 4. §. 4. n. 2. quia, licet ea, de quibus agimus, locationes, quòd discordiarum fomes & studiorum non leve impedimentum Bononiae, fortassis propter ejus Academicorum genium, fuerint, graviter prohibita, & in istius prohibitionis transgressores censura illa justè decreta sit, ejusmodi tamen fomes & impedimentum non est per se & generaliter; cum in aliarum, & Germaniae praesertim nostrae Nationis Academiae aedes ita locandi libera facultas studiorum impedimenta aliàmve incommoda, legali & penali ejusmodi sanctione digna, afferre non soleat.

19. Non desunt etiam casus, quibus con-

ductor ad emigrandum compelli ante locationis tempus finitum potest; & Primò quidem, si de hoc inter ipsum & locatorem convenit; cum tali casu locus sit *Reg. Contractus 25. ff. & Reg. 85. in 6.* Secundò, si post aedium locationem jam factam urgeat necessitas refectionis; ut alias periculum interitus subsit: & illa fieri nequeat, nisi emigret conductor, *c. Propriet 3. §. Verùm & l. Ede cit.* Cui tamen pro temporis ratione à locatore pensio remittenda est, §. *cit.* & refectionum aedium inhabitatio, quousque conductæ sunt, permittenda *l. Si duo 3. §. 3.* junctâ Glossâ *V. Dominum, ff. Uti possidetis.* Tertio, si ex causa superveniente & ante non prævisa, aedes propriis usibus necessarias esse, probarit locator, v.g. quòd propriae incendiò sint absumptæ, vel uxorem duxerit & familiam incipiat habere, §. *Verum cit.* quòd cum inquilino contrahendò in ejusmodi necessitatis casum non prævisum non consentisse videatur, *Canisus in §. cit. n. 10.* Quò tamen etiam casu locationis mercedem seu pensionem pro rata temporis conductori remittendam, §. *cit.* insinuata æquitas suadet. Quarto, si conductor 20. in re sibi locata perverse versatus sit, *l. Ede cit. & §. cit.* vel, quòd eam culpabiliter & notabiliter reddat deteriorem, vel scorta, fures &c. inducendò infamem; quòd dominus cum tali suo aut ipsarum aedium præjudicio non contraxisse videatur, *Vivianus in c. cit. §. 3.* Quintò, si 21. conductor non solvat pensionem argumentò à contrario deductò ex *l. Ede cit.* eò tempore, quò ipsum inter & locatorem convenit, *Regg. cit.* si verò de ejus solvenda tempore expressè nihil est actum, de Jure Canonico expelli potest, si ab ejus solutione per biennium cessavit, §. *cit.* Idem quoad pensionis non solutæ tempus Jure Civili, *l. Quarto 54. §. 1. ff. hanc Rubr.* sancitum videtur, & tradit laudatus D. Collega

Q9

Collega

Collega à Widmont n. 66. qui tamen n. 69. & ante eum Bruneman. in l. cit. n. 5. re- & è monet, hóc & cæteris expulsiõnis à Jure permiffæ castibus conductorem non propriã, sed implorati judicis autoritate expellendum; quòd leges à propria sibi jus dicendi autoritate abhorreant, l. *Unic. C. Ne quis in sua caus. jud. & l. Qui jurisdictioni* 10. ff. de *Jurisdictione*.

22. Sicut autem ex relatis causis inuitus expelli, sic viciffim locationis tempore nondum finitò ab ea recedere inuitò locatore conductor potest, si re conductã u- tendi, puta ædes inhabitandi, incidat impedimentum; quòd eã vg. spectris no- Æurnis infestentur, vel propter incurfio- nem hostilem, grassantem luem epidem- icam per notabile tempus incoli non potuerint; tali enim casu conductori e- migrantis locationis mercedem seu pensio- nem pro rata temporis remittendam, patet ex l. *Sed addes* 19. §. 6. *l. Habitato- res* 27. §. 1. ff. *Rubr. cit. Azor l. cit. cap. 9. §. Quanti*, & ex eo Pirthing *ad hanc Rubr. n. 17.*

23. Eadem pensio rei fructifera conductori remittenda est ob sterilitatem vel aliam cladem cœli injuriã, inundatione fluminis, hostium agros vastantium incurfu, locustarum edacitate, aut vi alia extrinse- cus sine ipsius culpa illatam. Non quide- m, si damnum acceptum modicum sit, l. *Si merces* 25. ff. *Rubr. cit.* quia, ut istius §. 6. textus habet, *Modicum damnum equò animò ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferitur*: sed, si id fuerit magnum ita; ut aliquando, vg. si aliquò annò nullos fructus perceperit, tota; ali- quando ejus pars pro rata siue damni ac- cepti magnitudine remittatur, c. *Propter cit. pr. l. Ex conductis* 15. §. 2. ff. *l. Licet* 8. *C. ibid.* cum enim pensio siue mer- ces locationis constituitur in compensa- tionem fructuum, ex re fructifera perci-

piendorum, æquitas exigit; ut, quando illa nulli vel exigui fructus, nullã condu- ctoris culpã, percipiuntur, ipsi pensio vel tota vel ejus pars aliqua secundum damni accepti magnitudinem remittatur.

Quænam autem sterilitas & cladem magna sit, DD. variè sentiunt. Mitiòs- finendum videtur prudenti arbitrio ju- dicis: qui æquum de ea judicium feret, si consulat communem sensum & estimati- onem vicinorum, & magnam cladem il- latam pronuntiet non solum, cum in ter- ram jactum semen non est receptum; sed etiam, cum, istò aliisque inpenfis factis in culturam & collectionem fructuum de- ductis, fructus tam exigui superfunt, ut pensiois partem dimidiam non aquaret, quia in Jure læsio ultra dimidium immo- dica reputatur, Covarr. *Prætic. cap. 20. n. 1.* & Molina *Tract. 2. de J. & J. lib. 49. à n. 2.*

Neque aliud persuadet paritas cum Emptore vel Emphyteuta; quia alio- quàm istorum, ratio est Conductoris. Emptori enim pretium ideo non remitti- tur; quòd venditione mutuo consentio perfectã rei etiam nondum tradita per- culum & interitus pertineat ad ipsum, l. *Necessariò* 8. ff. de *Periculo & com. rei vend.* non etiam rei conductæ ad conduc- torem, §. 2. *l. Ex conducto cit.* Pa- normit. in c. *Propter cit. n. 3.* Emphy- teuta autem canonem principaliter soluit non propter rei usum & fructus, siue in istorum compensationem, ut Conduc- tor: sed in recognitionem domini do- recti ipsius fundi permanentis, etiam si fructus non percipiuntur: & quidem ordi- nariè in modica quantitate: ut proinde mirum non sit; quòd propter sterilita- tem canon ei, sicut Conductoris pensio, non remittatur, Gaill. *Lib. 2. Obseruat.* 23. n. 24. *Pro modica*, inquam; quia si ab Emphyteuta solvendus canon esse- magnus

magnus, remissionem propter magnam cladem etiam ipsi faciendam dicitur æquitas & paritas cum conductore; cum, sicut ab illo pensio, sic ab illo canon magis pro rei usu & fructibus, quam in domini recognitionem solvi intelligeretur, ut idem n. 23. observat.

Variis tamen casibus, quantacunque sit, & undecunque proveniat clades, pensionis remissio cessat: & Primò quidem, si de hac non petenda cum conductore expressè sit conventum, l. Si quis damnum cit. §. 2. quia in contractibus regulariter valet pactum, casum fortuitum in se recipiendi, l. Semper 34. ff. de R. J. Glossa in §. 2. cit. V. Praestaretur. Secundò, si clades accidit culpâ ipsius conductoris, in fundo colendo vel colligendis fructibus negligentis, l. Videamus 11. pr. ff. hâc Rubr. cum culpa sua cuilibet, non alteri debeat nocere, Reg. Damnum §. 6. in 6. Tertio, si sterilitas & damnum, præsertim illatum, præteritorum aut sequentium annorum fertilitate & ubertate fructuum compensetur, c. Propter cit. pr. §. 1. l. Ex conducto 15. §. 4. Quarto, in colono partiario sive, si huic non pensio stabilis, sed aliqua tantum, puta tertia vel quarta pars fructuum præstetur, l. Si merces 25. §. 6. ff. hâc Rubr. ubi ratio redditur; quòd hujusmodi colonus damnum & lucrum quasi Societatis jure eum domino partiatur. Quintò, si fructus jam sint collecti sive separati à solo, secundum cit. Gaill. n. 12. vel potius in horreum aliòve locum jam inventi, ut cum cit. Molina disp. 495. n. 15. vult Magnus D. Collega à Widmont cit. Tir. 12. n. 34. quòd antè plenè percepti non censentur.

28. Superest dubium, ad quem pertineat interitus & deterioratio rei locatæ. Ratio dubitandi est; quòd §. Conducto 5. V. Qui pro usu, Insit. hâc Rubr. à conducto-

re desideretur custodia, quam diligentissimus paterfamilias rebus suis adhibet: cujusmodi custodia omisso, cum levissima culpa sit, ex illa conductor teneri videtur. Quòd ipsum non obscure traditur l. In judicio 28. C. Rubr. cit. à casus solummodo fortuiti præstatione eum eximente. Nihilominus eum ad solium doli, culpæ latæ & levis præstationem ex communi aliorum sensu obligant cit. Molina disp. 494. n. 1. Zoesius in ff. ad Rubr. cit. n. 16. & Perez in C. ibid. n. 29. quòd in locatione contrahentium utriusque utilitas vertatur: in contractibus autem, utriusque utilitatem spectantibus, præter dolum, culpa solum latæ & levis, non etiam levissima & casus fortuitus præstetur, l. Si ut certo 5. §. 2. ff. Commodari. Simili modò & ex eadem ratione culpam etiam levem, non levissimam & damnum istâ datum, refarcire tenetur locator, si ex rei sibi locatæ vitio aliquod damnum passus est conductor.

Neque, culpam etiam levissimam præstandam, rectè eruitur ex textibus cit. quia prioris gradus Superlativus, ut in eo Jure non rarè, reducendus est ad sensum Positivi; ut textus materiæ subiectæ & ejus, de quo agit, contractus naturæ aptetur, Harprecht in §. Conducto cit. n. 13. vel, si hæc istius aliorumque Interpp. expositio non ardeat V. Ille, cum 29. Haunoldo cit. Tract. 10. n. 522. accipiendus est de locatione rerum, quæ principaliter ob utilitatem conductoris conceduntur; talium enim conductorem, uti & eum, qui exactissimam diligentiam promissit, aut specialem peritiam est profusus, ex culpa etiam levissima teneri, communis est doctrina. Posteriori autem, sive l. In judicio cit. Imp. à casus tantum fortuiti præstatione conductorem exemerunt; quòd de dolo solum & culpa lata: non etiam de levissima fuerint

Q 9 a interro-

interrogati; ac proinde de ista respondere non fuerit necesse, Harprecht §. cit. num. 9.

ARTICULUS II. De Emphyteusi,

SUMMARIUM.

30. Erymon & definitio Emphyteusis:
31. Quæ quoad formam Civilis stricti- que Juris est contractus,
32. Et ad valorem exigat scripturam.
33. Differt à Venditione & Locatione:
34. A Feudo, Censu Reservativo & Vita- litio:
35. Varièque dividitur.
36. Emphyteusis Ecclesiastica exigit ju- stam causam & solennitatem A- lienationis:
37. Licet ultra filios ac nepotes non por- rigatur:
38. Nisi tamen res concessa modica sit.
39. Circa eandem ortæ lites secundum SS. Canones sunt decidenda.
40. Eâ rem à tributo exemptam acci- piens tributum non solvit,
41. Sicut Ecclesia aut alius dominus de- rectus.
42. Eâdem res concessa ad tempus, ipsò finitò, ad Ecclesiam redit.
43. Concessa simpliciter, ad descendentes saltem legitimos:
44. Et serè etiam ad feminas transit.
45. Concessa alicui & heredibus ad de- scendentes,
46. Heredesque extraneos,
47. Et cum Emphyteuta ad Monaste- rium transit.
48. Ipsò tamen mortuò ad dominum di- rectum redit.
49. Emphyteuta jure suo cadit, si rem culpabiliter reddat deteriorem:

50. Si eam modò Jure non concessit a- lienet,

51. Vel canonem bienniò vel trienniò non solvat,

52. Quò casu res caduca sit, ipsò Jure:

53. Nonnullis tamen casibus exceptis.

54. Canonem non solum recipiens, caducitatem remittere con- sistit:

55. Aliquando etiam, si Emphyteuta Ecclesiastica sit,

Emphyteusis, à verbo Græco ἐμψυεύω vel ἐμψυεύω, quod im- plantare, inserere, & per me- taphoram Meliorare significat, si- dicta, est Contractus, quò res soli sine immobilis, v.g. ager, prædium, cuius dominio directò seu proprietate retentà, quoad possessionem utilitatèque sine dominium utile in alium transferatur à lege; ut prædium arandò, ferendò, plas- tandò &c. melius, cultius, fructuosius reddatur: & pro eo, siue dominii di- recti recognitione certa pensio vel canon statutis temporibus solvatur. Ita quòd sensum Molina *Traët. 2. de I. & I. lib. 445. pr. Haunold. Tom. 3. de I. & I. lib. traët. 9. n. 472.* & alii:

In hoc contractu res immobilis, v.g. prædium in Emphyteusim traditum, Ger- manicò idiomate dicitur *Erbrecht* / *Erbstand* / *Erbzinsgut* / simpliciter *Barrensehen* / *Hoffgut* / *Giltstoff*: Domi- nus directus, proprietate retentà, ab- cui prædium tradens dicitur *Grundherr* / *Colonus* id cum dominii utilis in se trans- latione accipiens *Erbrechter* / *Giltbarer* / *Canon* siue pensio pro dominii directi recognitione solvenda *Gilt*: Laudemium siue certa pecunia pro novæ investituræ collatione seu veteris renovatione sol- venda, *Handlohn* / *Auffzugelt* / *Auf- und Abfahrt* / *Manzius ad §. Adm. 3. lib. 1.*