



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

**De Jure Rerum Ecclesiasticarum Ad Germaniae Catholicae
Principia Et Usum Pars ...**

Complectens Sectionem III. & IV.

Zech, Franz Xaver

Ingolstadii, 1762

Titulus XI. De Locatione et Conductione, ac de Emphyteusi.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-68067](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-68067)

hibetur, *ne Monachi vel Clerici cal-
lucri negotientur 72.*)

**TITULUS XI.
DE LOCATIONE ET CON-
DUCTIONE: AC DE EM-
PHYTEUSI.**

Confer. Lib. 3. Decretal. Tit. 18.

§. 327.

*Ad Lo-
catio-
nem re-
quiritur* **L**OCATIO & Conductio proxima est
Emptioni & Venditioni, iisdemque
Juris regulis consistit 73.): est autem
Contractus consensualis de rei usu
vel operis pro certa mercede præ-
standis. *Colonus dicitur, qui agros;
Inqui-*

72.) C. 6. Ne Cler. vel Monach. &c.
De Contractu Emptionis & Venditio-
nis præter ordinarios Legum & Decre-
taliū Commentatores, item præter
eos qui scribunt de Justitia & Jure; fu-
sius agunt PETRUS WADINGUS, MEL-
CHIOR FRIDERICH, MOZZIUS, ME-
DÆUS, MAULIUS, STRYCKIUS de
Emptione Spei. ZOANNETUS de Em-
ptione & Venditione sub pacto retro-
venditionis.

73.) Princ. Inst. de Locat. Conduct.

De Locatione &c. § 21

Inquilinus, qui ædes; *Publicanus*, qui vectigalia conducit: *Admodiator* nominari solet, cui redditus alicujus Provinciae, districtus &c. conceduntur percipiendi pro certa mercede vel pensione. Datur etiam *Locatio operis conficiendi*, ubi ille, qui opus pro pensione conficiendum suscipit, *Conductor* vel *Redemptor* operis, & *Locator* operarum dicitur. Proin *Locatio - Conductio* alia est *Rei*, alia *Operæ*, alia *Operis*: item alia *Expressa*, alia *Tacita*, quæ fit, quando *Conductor* impleto tempore pergit re locata uti; censetur enim eam, si prædium sit rusticum, in eundem annum 74.); sin *Urbanum*, in eandem conditionem & idem tempus tacite reconduxisse.

L 1

§. 328.

74.) L. 13. §. 11. ff. Locat. Cond. Bene id statuitur pro Italia, ubi singulis annis pleni prædiorum fructus percipiuntur. At in Germania, ubi singulis annis aliqua agrorum pars solet quiescere, renovatio tacita censetur facta ad biennium, vel triennium, intra quod scilicet tempus colonus integros fructus potest percipere.

De Jure Rer. Eccles. Pars poster.

Consensus
sus con-
trahen-
tium:

§. 328. Substantialia hujus Contractus sunt I. Consensus. II. Rei usus, vel Operæ. III. Merces. Locare & Conducere possunt, qui in aliis Contractibus consentire & de re sua disponere. Quædam exceptiones Legum Civilium hodie sunt abolitæ 75.). Opifices, qui cum sumptu artem faciunt, plerumque dicuntur conducere non posse domos juxta ædes Professorum vel Scholarum 76.).

§. 329.

75.) Excipiuntur Curiales. L. 30. C. de Loc. Cond. Milites L. 31. eod. Clerici Nov. 123. c. 6. Tutores & Curatores, qui prædia fiscalia & patrimonialia Principis conducere prohibentur, nondum redditis rationibus. L. 49. pr. & §. 1. ff. locat. conduct.

76.) Quamvis Leges communiter adduci solitæ, scilicet L. un. C. de Stud. liberal. L. 14. C. de Oper. publ. id non aperte dicant; æquitate tamen suadente passim traditur, & observatur. REBUFFUS de Privileg. Univerfit. privil. 3. narrat, se expulisse textorem habitantem juxta aliquod Collegium, qui abstinere volebat a consuetudine canendi tam alta voce, ut collegiati impedirentur: imo ibid. n. 7. dicit, etiam
dixit

§. 329. Locari possunt *Res omnes*, *Res seu opera locanda:* quæ in rerum natura, hominumque commercio sunt, modo usum præstent, nec usu absumantur; etiam res incorporales, jura, Regalia &c. etiam res alienæ. Res conductæ sublocari possunt ad eundem usum & æque idoneo 77.). Servitutes tamen reales locari nequeunt sine ipsis prædiis 78.): neque etiam jus cuedendi

L 1 2

diabolum posse prohiberi, ne strepitum faciat in domo scholarium; modo inveniatur, qui hanc illi inhibitionem facere auderet.

77.) Consuetudo permittit, ut quis socium admittat in conductum cubiculum, quin augeatur merces. Huc pertinet, quod dicitur in L. 19. §. 7. ff. loc. Cond. scilicet si quis mulierem vehendam navi conduxisset, deinde in navi infans natus fuisset, pro infante nihil deberi: cum neque vectura ejus magna sit, neque his omnibus utatur, quæ ad navigantium usum parantur. idem dicitur, si quis in navi sit mortuus l. ult. ff. de leg. Rhod. de jactu.

78.) L. 44. ff. Locat. Cond. CAROCIUS de Loc. Cond. part. 1. tit. servitutibus, fol. 21. tenet, ipsum jus servitutis prædialis, qualis est iter, actus &c. locari quidem non posse: sed facultatem utendi &c

dendi monetam, quod ex privilegio habetur 79.). Res Conductoris propria eidem regulariter non valde locatur, nisi quis habeat jus quoddam in illa re, cujus usum possit pro mercede domino concedere. Sic Emphyteuta potest domino directo locare usum prædii Emphyteutici: nam dominus non dicitur conducere rem suam, sed jus emphyteuticum 80.). Sic etiam rem pignori datam ejus dominus a creditore conducere potest 81.). Locantur etiam *Opera* omnes honestæ, & illiberales, quæ mercedem admittunt. *Opera* autem, quæ ex liberalibus artibus proficiuntur, non locantur, nec mercedem admittunt, sed honorarium

& subrogationem, seu commoditatem posse locari. Contrarium tenet BRUNNEMAN ad dict. L. 44.

79.) Recept. Imp. ann. 1551. §. 46. ordinat. Monet. ann. 1559. §. 174.

80.) BOERIUS decis. 234. n. 3. Card. MANTICA de tacit. & ambig. convent. lib. 5. tit. 3. n. 5.

81.) LAUTERBACH Dissert. Vol. 4. Diss. 156. thes. 23.

rium 82.) Operas subditorum locare domini directi non possunt aliis, si ipsi illis non indigeant.

§. 330. Merces debet esse *Vera*, Merces *Certa & Justa*, prout de Emptione *vera*, Venditione dictum; debetque *con-certa* & consistere in pecunia numerata, alias *justa*. negotium in aliam contractus speciem abibit, e. g. in Contractum innominatum facio ut des, vel facio ut facias 83.). Si tamen res locata fructus ex se producit, pars fructuum, ad certam quantitatem definita, potest esse loco mercedis: si autem indefinite fructus & damna inter se partiantur Locator & Colonus, talis Colonus partiarius magis socius est, quam conductor.

L 1 3

§. 331.

82.) Inter Advocatum & Clientem est *Mandatum*; inter Doctorem & Auditorem Contractus *facio ut des*.

83.) Exemplum dat Imperator §. 2. Inst. de Locat. & Conduct. *Si cum unum bovem quis haberet, & vicinus ejus unum, placuerit inter eos, ut per denos dies invicem boves commodarent, ut opus facerent, & apud alterum alterius bos perierit. ... præscriptis verbis agendum est.*

Ad quid teneatur Conductor rei; §. 331. Conductor rei debet re
uti eo modo, quo decet; & non ad
alium usum, quam quo conventum
est, eam adhibere: resarcire dam-
num culpa sua saltem levi datum;
non tamen datum ex culpa domesti-
ci, alias seduli & probati 84.): rem
conductam in specie restituere, si-
mulque mercedem finito usu, vel
sub finem singulorum annorum, si
locatio in plures annos facta est:
pro rata tamen mercedem remitti
jure petit, si ob culpam Locatoris,
vel ob insignem calamitatem re uti
non potuit; vel ob metum hostium,
incendii, damni infecti, pestis, a-
liamve justam causam, rem condu-
ctam deseruerit 85.). Si autem Con-
ductor

84.) Si oriatur incendium in ædibus con-
ductis, præsumitur ortum culpa inhabi-
tantium L. 3. §. 1. ff. de offic. Præf. Vi-
gil. sed tamen dominus ædium debet
probare, an culpa intervenerit saltem
levis, & cui imputanda.

85.) An justa causa deserendi domum
conductam sit metus spectrorum, vid.
COVARRUV. resol. lib. 4. c. 6. GOTHO-
FRED. ad leg. 27. §. 1. ff. Locat. Cond.
Quamvis enim *vani timoris justa excu-
satio*

ductor omnem casum & periculum in se susceperit 86.), aut ob præcedentium vel subsequen-
tium fertilitatem compensetur damnum ex sterilitate unius anni ortum, nihil remittitur 87.). Si Conductor

L 1 4 om-

sation non est L. 184. ff. de R. J. nihilominus vanum hunc non esse semper timorem, præter supra dictos, & ibi allegatos testatur CHRISTOPH. PORCUS in Inst. §. fin. de Locat. Cond. GOMEZ var. Resol. tom. 2. c. 3. n. 3.

86.) Qui casum fortuitum in se suscipit, an teneatur etiam præstare prorsus insolitum, varie & confuse disputant Doctores, præsertim ad L. fistulas. 78. §. fin. ff. de Contrah. empt. Videtur quis se obligare ad casus insolitos rarioribus, non autem omnino rarissimos. Vid. MOLINA de J. & J. tr. 2. disp. 495. BRUNNEMAN ad cit. L. fistulas. quæ lex agit de Venditore, & cum proportione de Locatore, recipiente in se periculum, qui certe non vult se obligare ad quoscunque casus fortuitos communes, quales solent fere singulis annis in fructibus contingere.

87.) C. 3. de Locat. & Cond. Quod etiam remittenda sit merces ob damnum in fructibus plene perceptis contingens, juri & æquitati naturali convenire dicitur apud LEYSERUM Vol. II. in suppl.

ad

omnem casum in se susceperit, mercedem tamen solvere non tenetur, si casu subito ipsa res conducta pereat, e. g. conductum molendinum aquarum impetu destruat; censetur enim solummodo intellexisse casum, quo usus rei impediatur, vel damnum contingat in fructibus, non autem quo destruat substantia rei (88.).

Et operarum:

§. 332. Conductor operarum praestat mercedem operis praestitis; sed si casu ad mercedem non tenetur: si tamen per ipsum Conductorem steterit, ne praestarentur, & simul pro eadem mercede non potuerint facile praestari alteri, plane merces exhibenda

ad specim. 217. med. 9. seqq. ipse autem LEYSERUS ibid. med. 16. tenet contrariam opinionem observantia stabilitam, in Judiciis, & collegiis Juridicis retineri.

88.) Vid. STEPHANUS GRATIANUS Discept. Forens. tom. 1. c. 195. ubi advertit, ob casum inopinatum posse peti augmentum pensionis e. g. si molendina vicina aquarum impetu fuerint destructa &c. Idem tenet GOMEZ var. Resolut. tom. 2. c. 3. n. 18.

benda est, ne Conductor sit occasio
damni Locatori innoxio imminentis.

§. 333. Locator Rei debet permit-
tere liberum ejus usum, tempore & ^{Locator}
modo per conventionem determi- ^{rei;}
nato, eamque in re locata reparatio-
nem adhibere, ut ejus usus non
impediatur. Transit hæc obligatio
ad Locatoris hæredem, non tamen
ad successorem singularem, qui so-
luto jure Locatoris, Conductorem
recte expellit: regressus tamen da-
tur Conductori contra Locatorem
ad interesse 89.). Ipse Locator ex-
pellere eum potest ex justa causa,
si mercedem per biennium non sol-
vat, si re conducta abutatur. Si au-
tem ipse Locator re sua indigeat,
vel eam reficere velit, potest qui-
dem Conductorem expellere, tene-
tur tamen ad id quod interest.

L 1 5

§. 334.

89.) Alicubi Emptor Conductorem ex-
pellere non potest. Late de hac re agit
HERTIUS de Parcem. Jur. Germ. lib. I.
parcem. 46. Saltem expelli non posse
conductorem ad longum tempus, cum
obtinuerit dominium utile, tradit BOË-
RIUS decis. 234. n. 3.

Et operarum, §. 334. Locator operarum tenetur laborem & operam fideliter exhibere juxta conventionem, aut pro rata mercedem remittere, vel jam acceptam restituere, si ex imperitia vel culpa propria non præstet, quod promisit 90.). Locatio operarum extinguitur cum persona Locatoris.

Actio Locati & Conducti. §. 335. Surgit ex hoc Contractu actio *Locati & Conducti*. Actio *Locati* datur Locatori, ejusque hæredi contra Conductorem, ejusve heredem, ad solvendam tempore constituto mercedem, & quidem cum usuris post moram: ad rem finito contractu restituendam 91.), præstandumque damnum saltem levi culpa da-

90.) Si famulus intra tempus conventum absque justa causa discedat ex famulatio, & dominus nullum exinde damnum, aut lucrum cessans patiatur: deberet quidem dominus solvere mercedem pro rata; autoritate tamen Judicis meretur ejusmodi famulus privari omni mercede.

91.) Hanc restitutionem non moratur questio domini, bene tamen jus retentionis, si non refundantur impensæ necessariæ & utiles.

datum 92.). Actio *Conducti* datur Conductori ejusve hæredi adversus Locatorem, ejusve hæredem ad rei conductæ usum, operasve præstandas: ad refundendas impensas necessarias & utiles in rem conductam factas: ad damnum saltem levi culpa datum, resarciendum 93.).

§. 336. Circa Res Ecclesiarum & *Singula-*
Ecclesiasticorum notanda veniunt *se-*
ria circa
quentia. I. Clerici prohibentur con-
ducere ex causa quæstus 94.). II. *nem re-*
Prohibentur Prælati & Rectores Ec-
clesiarum res immobiles locare ultra *rum Ec-*
clesiasticarum: *clesiasti-*
triennium absque solennitatibus ju-
ris 95.): In Germania tamen est con-
sue-

92.) Pro mercede & reparatione deteriorationis, Locator habet tacitum pignus in rebus illatis in prædia urbana, aut in fructibus prædii rustici. L. 2. 4. 6. 7. ff. In quibus causis pignus &c.

93.) Specialis casus, ubi ignorantia non excusat a culpa, habetur in L. 19. §. 1. ff. Locati Cond. *Si quis dolia vitiosa ignorans locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id, quod interest, nec ignorantia ejus erit excusata.*

94.) C. 1. ne Clerici vel Monach. &c.

95.) Extrav. Ambitiosæ. inter Commun. de Reb. Eccles. alien.

suetudo locandi ad novennium, quæ in multis locis non nisi singulis trienniis percipiuntur pleni fructus prædiorum 96.). III. Si prædium Ecclesiæ sine solennitatibus locetur ad longius tempus, sustinetur Contractus saltem ad novennium. IV. Locatio nomine Ecclesiæ rite facta, tenet etiam post mortem Rectoris locantis 97.): secus si Rector Ecclesiæ locet nomine suo prædia ad suam mensam destinata; nam in his non potest præjudicare successoribus 98.).

V.

96.) Huc pertinet BÖHMERI Dissertatio de Juribus diversis ex diversitate Climatorum natis. quæ habetur tom. I. Exercit. ad Pandectas. exercit. 7.

97.) Vid. PETRUS BARBOSA ad L. si filiofamilias. 26. §. fin. ff. soluto matrim. dos quemad. pet. n. 22. seqq.

98.) Canonicos non posse fructus Canonicatus, vel habitationem locare alteri pro tota vita, tenet Card. PETRA tom. 5. ad Const. V. Pauli II. sect. 3. n. 18. Certe nec Parochis, nec aliis Beneficiatis id solet permitti, ut experientia docet. Nam ejusmodi Conductores, præsertim si vicinos agros proprios habeant, omnem utilitatem suis agris solent impendere, & exsuccos agros, vel semidirutas ædes relinquere successoribus Beneficiatis,

V. Tenent aliqui, Ecclesiam relevandam esse in casu, quo res ejus ad longum tempus locata, notabiliter aucta fuerit, non ex industria Conductoris, sed naturaliter ex aliquo casu insolito, puta per alluvionem; nam in hoc casu, cum pensio debeat correspondere ad rationem fructuum, propterea dicendum esset, quod auctis ex aliquo casu fructibus, Ecclesia censeretur læsa, nisi pensio quoque augetur 99.). VI. Sacerdos non potest locare operas suas pro Divinis celebrandis; esset enim Simonia, quaudò in pactum deduceretur 100.). VII. Jus Patronatus non

99.) Ita ex Baldo discurrit Card. PETRA tom. 1. ad Constit. I. Leonis M. sect. 4. n. 131.

100.) VINCENT. CAROCIUS de Locat. Cond. part. 1. Tit. Sacerdotali ministerio. fol. 16. MOZZIUS eod. tract. tit. de Rebus &c. n. 11. dicunt, posse Sacerdotem operam locare & pacisci pro temporalibus, ut moretur in aliqua Ecclesia pro Capellano, ita ut non habeat intentionem ad Divina, sed ad mansionem, vel ad laborem, quem sustinet, vel damnum, quod patitur ex mora.

Hæc

non potest locari per se, sed tamen simul cum universitate bonorum, quibus annexum est, nisi dominus fundi sibi reservet i.). VIII. De Decimis a Locatore vel Conductore solvendis dictum est Sect. III. Tit. IV. §. 49.

Emphy- §. 337. Locationi affinis est *teusis de-*phyteusis dicta ab *ev* & *φουσαι*, quasi
scribitur: inserere, implantare, eo quod a principio solum incultum ac desertum consueverit tradi hoc contractu, ut ad culturam reduceretur. Est autem contractus, quo res immobilis cum translatione domini utilis, alteri colenda & fruenda conceditur
sub

Hæc formalitas & abstractio in praxi erit valde difficilis, quia Capellani plerumque constituuntur non solum ad custodiendam Ecclesiam, sed ad Divina peragenda. Huc pertinet Rubrica Decretalium; *Ne Prælati vices suas, vel Ecclesias sub annuo censu concedant.*

1.) Jus Patronatus posse transire cum universitate bonorum, constat ex C. 18. de sent. & re jud. c. 7. de Jure Patron. inde deducitur, idem posse fieri per locationem bonorum, nisi aliter conventum sit.

sub onere pensionis realis, domino directo certis temporibus persolvenda pro fructibus & in recognitionem domini directi. Pridem in usu fuerat hic Contractus: sed tamen quoad nomen & formam modernam tribuitur ZENONI Imperatori 2.).

§. 338. *Ecclesiastica* dicitur, quando conceditur res perti-^{Dividi-} nens ad Ec-^{tur:} clesiam: *Laicalis*, quando res perti- nens ad Laicum: *Perpetua* seu *Hereditaria*, quæ transit ad quoscunque hæredes 3.): *Temporalis*, quæ ad certum tempus conceditur: *Vitalitia* ad vitam unius, vel plurium nominatorum: *Familiaris* seu *Gentilitia*, quæ transit ad solos descendentes 4.).

§. 339.

2.) §. 3. Inst. de Locat. & conduct. L. 1. C. de Jure Emphyt.

3.) De Emphyteusi Ecclesiastica, ad novi cultoris hæredes etiam extraneos transmittenda, agit CHOPPINUS de Privileg. Rustic. lib. 2. c. 2.

4.) In diversis Provinciis dantur variæ species & formæ hujus Contractus, præsertim in Bavaria, de quibus videndus Codex Maximilianeus Civilis part. 4. c. 7.

A quo primum constituitur? §. 339. In Emphyteusin conceduntur Res immobiles & iis æquivalentes. Constituere eam potest omnis, qui plenum rei immobilis dominium habet, aut liberam administrationem, ac alienandi facultatem. Prælati Ecclesiastici non possunt res Ecclesiarum in Emphyteusin dare sine solennitatibus ad alienationem requisitis, nisi in Emphyteusin ab antiquo concessa solitas §.), manentibus scilicet eisdem circumstantiis, & eadem utilitate Ecclesiæ.

Quis succedat?

§. 340. Primus contractus debet declarare, quinam sequentibus temporibus in Emphyteusi succedant. Legitimati per Rescriptum Principis non succedunt, nisi nominatim ad hunc effectum suprema autoritate habilitentur, accedente consensu domini directi. Si Emphyteuta ingrediatur Religionem, succedet Monasterium, saltem quamdiu Religiosus vivit, Si Emphyteusis revertitur ad Domi-

5.) Extrav. ambitiosæ. de Reb. Eccles. non alien. inter comm. Card. PETRA tom. 5. ad eandem Constit. V. Pauli II. sect. 2. n. 50. seqq.

Dominum, æquitas suadet, ut concedatur proximis Agnatis præ Extraneis.

§. 341. Emphyteuta obligatur I. ad Laudemium in recognitionem investituræ, quod de Jure communi est pars quinquagesima pretii, quod æstimatur res Emphyteutica, vel pars vigesima juxta hodiernam consuetudinem, ex qua etiam desumendum, quoties repetatur laudemium in mutatione Emphyteutæ. II. Singulis annis solvere certo tempore Canonem, in multis locis duplicem, unum minorem in recognitionem dominii directi; alterum majorem in compensationem dominii utilis in Emphyteutam translati, qui proin saltem ex parte remittitur, si casu fortuito nulli vel pauci fructus percipiantur. III. Fundum colere, meliorare, ac uti ex arbitrio boni viri. IV. Rem non vendere irrequisito Domino directo, qui aliis emptoribus præfertur; nec alienare in personam Domino jure ingratam.

Obligaciones
Emphyteuta:

M m

§. 342.

De Jure Rer. Eccles. Pars poster.

Et Do- §. 342. Dominus directus obliga-
mini di- tur I. possessionem rei una cum do-
recti: minio utili transferre in accipien-
 tem. II. Non augere Laudemium
 in mutatione Emphyteutæ, nisi ad-
 matio rei interea sit aucta. III. Non
 augere Canonem, etiam aucta uti-
 litate, quamdiu res possidetur in
 primi Contractus.

Actio §. 343. Tam Domino directo,
utrique quam Emphyteutæ competit adver-
compe- sus se mutuo Actio Emphyteuticariæ
tens. ad præstanda, quæ utrinque debentur;
 & ad præstandum dolum, culpam
 latam & levem.

Extin- §. 344. Finitur Emphyteusis inte-
ctio Em- ritu Rei, lapsu temporis, vel ex-
phyteu- tincta generatione, ad quam est re-
seos. stricta: denique ex culpa Emphy-
 teutæ I. si Domino Laico per trien-
 nium, aut Ecclesiastico per bien-
 nium continuum culpabiliter non
 solvat integrum Canonem 6.), li-
 cet

6.) Quibus casibus juris ignorantia non
 profit rusticano, tradit RENATUS CHRO-
 PINUS tract. cit. lib. I. part. 2. c. 5. & 6.

et monitus non fuerit, nisi Dominus expresse vel tacite remittat caducitatem, II. Si Rem notabiliter deteriores. III. Si irrequisito Domino vendat 7.)

TITULUS XII.
DE ALIIS CONTRACTIBUS
PERMUTATORIIS.

§. 345.

PLURES adhuc sunt species Contractuum Permutatoriorum, quas obiter attingimus, cum Ecclesiæ, vel Ecclesiastici iis rarius utantur.

Permutatoriiis
Contractibus

M m 2

§. 346.

7.) De hoc frequentissimo contractu præter innumeros alios videri meretur AURELIUS CORBULUS & ALVARUS VALASCUS de Jure Emphyteut. RUTGERI RULAND Forma Processus Judiciarii in causis Emphyteut. JOAN. KOLLER Methodus Juris Emphyteutici. LUD. MOLINA de J. & J. tr. 2. disp. 444 --- 484. ELBERTI LEONINI Prælectiones & aliorum Commentaria in tit. Codicis de Jure Emphyteut. Canonistæ passim ad Tit. de Locat. Conduct.