



**De Iustitia Et Iure ceterisq[ue] Virtutibus Cardinalibus**

**Lessius, Leonardus**

**Antverpiæ, 1632**

8 Vtrum licitum sit locare domum vel rem aliam ei, qui putatur ea abusurus  
ad peccatum mortiferum.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-72459](#)

riter offerendo satisfactionem: ergo non potest statim expelli.

Respondeit Glōssa in illum §. & Nauarr. cap. 17. num. 193. & multi alij, Illud esse intelligendum, quando res fuit locata in decem vel plures annos, aut saltē in quinque vel sex; non autem quando in pauciores, ut tres, vel quatuor: tunc enim posse statim expelli.

<sup>33</sup> Sed verius videtur, semper esse biennium ex spēstatum, quando res ultra biennium est conducta. Primo, Quia Ius Canonicum aperte insinuat biennium esse necessarium. Neque verum est, Pontificem ibi loqui de re locata in decem vel plures annos; tum quia talis locatio non est propriè locatio; sed emphyteusis, cùm transferat dominium vtile rei in conductorem, vt dicunt est dubit. 1. Ut autem quis possit expelli ex re emphyteutica propter pensionem non solutam, requiritur triennium, si emphyteusis sit secularis, vt infra dicatur: tum quia reliquæ causæ, quas Pontifex ibi enumerat, conueniunt in res locatas breuiori tempore. Secundo, Quia Ius Ciuitile nusquam aperte dicit posse conductorem statim expelli; sed DD. id colligunt à contrario sensu, (nempe ex eo quod lex dicit, ade non possit expelli eum, qui soluit pensionem) quod argumentum sèpè non est firmum. Tertio, Idem Ius Ciuitile alibi insinuat requiri biennium, vt patet L. Quæro. 54. §. Inter locatorum. 2. Locati. Denique quia Pontifex Gregorius IX. ita videtur Ius Ciuitile interpretari, nam ponit eisdem causas, quæ recensentur L. A. de. 3. C. de locato. Vnde puto Iuri esse conformius vt non expellatur, nisi biennio pensionem non soluerit.

<sup>34</sup> Secunda causa. Secunda est, Casus improbus, per quem dominus, quam elocasti, tibi incipit esse necessaria ad habitandum, vt si prior, quam inhabitabas, corruiat, vel comburatur; vel cogaris migrare propter hostes.

Notandum est, hanc causam tantum locum habere in domibus causa habitandi necessariis; non autem in prædiis rufisticis, seu agris; vt recte nota Gomezius tom. 2. cap. 3. num. 6. quia lex hoc concedens continet priuilegium, quod non debet extendi: idque merito, tum quia in aliis locatori sibi facilius potest prospicere; tum quia aliquoquin cum magno incommodo conductorum, sèpissimè res conductæ eis auferrentur: semper enim locator possit causari, rem esse sibi necessariam.

Tertia est, Si domus vel alia res elocata necessariè egeat refectiōne vel instauratiōne, quæ non possit fieri inhabitante conductorē. illa tamen peracta, domus est conductori restituenda.

Quarta est, Si conductor re conducta abutatur, sive damnum inferendo, sive infames personas introducingendo, sive alia ratione cum scandalo vtendo.

<sup>35</sup> Infinuantur hæ causæ breuiter d. L. A. de. 3. C. de locato vbi dicitur, A. de. quam te conductam habere dicis, si pensionem domino in solidum soluisti, iniuntam te expelli non oportet, nisi propriis vīsus dominus eam necessariā esse probauerit, aut corrigere domum maluerit, aut tu male in re locata versata es.

<sup>36</sup> Prima & quarta causa. Circa predicta Notandum Primo, Primam & quartam causam habere locum non solum in adiibus & prædiis urbanis, sed etiam in prædiis rufisticis; imò etiam in mobilibus. si enim harum conductor pensionem suo tempore non soluat,

aut re conducta abutatur, poterit ea priuari. Ratio est, quia non præstat ea ad quæ ex vi contractus tenetur; ac proinde locator non tenetur etiam stare contractu.

Notandum Secundò, Si conuenerit, vt locator conductorē non expelleret; si quidem locator intendit renuntiare iuri suo, quod leges ei concedunt, non poterit cum expellere: nisi forte conductor ita se gerat, vt locator ad scandalum impediendum tenetur cum expellere. si autem non intendit renuntiare suo iuri, poterit illum ob causas supradictas expellere, etiam si iuramento illa conuentio fauisset confirmata, quia in pæctis <sup>37</sup> non consentitur comprehendendi casus illi, qui lute <sup>37</sup> macta sunt excepti; nisi contrahentes intenderint illos comprehendere.

Notandum Tertiò, Quando conductor priuat re conducta, quia locator illa egit, vel quia ipsa egit reparacione; condonandam esse pensionem pro rata temporis. quidam vero priuat, quia re abutitur, si quidem possit res alteri ita elocari, vt elocator nullum damnum sentiat, facienda etiam est condonatio: si autem non possit sine damage, tenetur conductor illud compensare, quia censetur causa iniusta illius damni. Si autem priuat ob non solutam pensionem, videtur facienda remissio pro rata; quia si quod damnum inde proueniat, censetur locatori voluntarium: nam nihil est quod ipsum cogat vt conductorem priuet.

#### D V B I T A T I O V I I I .

Vtrum licitum sit locare domum vel rem aliam ei, qui putatur ea abusurus ad peccatum mortiferum.

**N**AUARRUS cap. 17. nu. 195. in principio, generatim sentire videtur id esse illicitum. Sed videntur est distinctione. vnde

Dico Primo, Id esse illicitum, si vel fiat elocatio in illum finem; vel elocator possit & teneatur peccatum alterius impedire. vt si eloces domum furii, vel latroni, quem putas inde habiturum opportunitatem nocendi ciuibus; si loces, aut vendas arma ei, qui contracto litigio parat inuadere. Imò in hisce duobus casibus, locans censetur præbere auxilium, ac proinde tenetur ad restituitionem damni fecuti: si loces domum tuam meretricibus vel usurariis, quia alibi domum commodam non inuenient; idque eo loco, vbi nullo modo expediebat tales permitti.

Dico Secundò, Si locatio fiat ob finem indiferentem, (v. g. ad commodandum dumtaxat de habitatione) & locator non possit, aut non teneatur impedire illa peccata, quæ ibi committentur, non peccat talibus elocando, seposito scandalo. Ita tandem sentit Nauarrus suprà, citans Maiores, & totius orbis consuetudinem. Ratio est, quia illa elocatio per se est indifferens; nec vitatur malo fine, aut villa prava circumstantia. Vnde sequitur non esse peccatum (si alias absit scandala) elocare domum meretrici; si vel multæ aliae domus æquè commoda non sint ei defutura; vel si expedit vrbi, ad maiora mala vitanda, illas permitti: quia tunc vel non possum vel non tencor illarum peccatum impidere. Idem dicendum est de usurariis. Confirmatur; quia cùm hæc duo ho-

E 3 minum

minum genera permittantur in Republ. nullus priuatus tenet eos cicerere, aut illorum peccata impedit ; & consequenter potest quius eis domos elocare , & alia necessaria vendere, absque intentione aut cooperatione peccati. Iure tamen Canonico vetitum est, ne quis usurparis alienigenis domum elocet, vt patet c.1. de usuris, in Sexto. hoc tamen non videtur multis locis feruari ; nam passim à Principibus & Rebus publicis admittuntur. Episcopis minimè contradicentibus.

## D V B I T A T I O I X.

*Quenam conditiones Iure communi requirantur ad contractum emphyteuticum.*

42  
Emphy-  
teuticos  
conditio-  
nes.

R Espondeo , Varias conditiones posse apponi huic contractui, nam paœta contrahentium huic contractui dant legem, magis quam vlli alteri ; vt patet ex L. 1. & 3. C. de Iure emphyteut. Hinc fit, vt in variis prouinciis diuerſe admodum sint de hoc contractu leges & consuetudines. Iure tamen communi Cælareo, potissimum sequentes (qua habentur L. 1. 2. & 3. C. de Iure emphyteut.) locum habent, nisi aliter inter contrahentes conuenierit.

43

Prima est, Ut constituantur in rebus immobilibus & fructiferis ; vt in agris, dominibus, paœciis, filiis, stagnis, & fumilibus, qua cultu & industria pollunt fieri meliora. Institutus enim est initio hic contractus ad terras steriles fecundandas : deinde successu temporis extensus est etiam ad fecundandas, & ad alia corporalia, qua fructum vel emolumentum annum reddunt.

Secunda est, Ut dominum directum & posselio ciuilis huius rei maneat apud priorem dominum, qui tem dat in emphyteusim: dominum autem vtile eiusdem rei transferatur in emphyteutam. Ius enim, utrumque dominum vocat.

44  
Præscriptio  
emphyteu-  
sis.

Ex hac conditione sequitur Primo, Agros emphyteuticos, quod dominum directum non posse ab emphyteuta præscribi ; (vt patet L. Malle. 2. C. de præscriptione 30. annorum) quia prior dominus manet in possessione ciuilis. et si enim emphyteuta veller illos incipere possidere tamquam suos; quandiu tamen non ejicit dominum, manet dominus in possessione : atque contra possidentem ciuiliter non est præscriptio, cum haec ipsa possessio ad præscriptionem sit sufficiens, vt dictum est supra cap. 6. dubit. 2. vide Siluestrum v. Emphyteusis, n. 19. potest tamen emphyteuta contra dominum directum præscribere dominum vtile & Ius emphyteuticum; quia hoc, nomine suo possidet: idque tempore 30. annorum contra fœcularem; 40. contra Ecclesiam priuatam; 100. contra Ecclesiam Romanam, iuxta dicta cap. 6. dub. 8. & 11.

Secundò sequitur, Laicū habentem agros Ecclesia in emphyteusim, teneri exillis soluerē tributa qua laicis imponuntur, quia dominum vtile, ratione cuius tributum debetur, non est Ecclesia, sed laici.

Tertiò sequitur, Emphyteutam posse rem ilam alteri donare, locare, vendere, & dare in emphyteusim quandam secundariam; quia est res ipsius quoad ius & dominium vtile. Itaque potest illam secundum illud ius in aliud transferre; mo-

dò tamen id faciat absque domini directi incommodo, & vt Iura præscribant. Siluest. num. 20. Simili modo usurpatus quius vendi & elocari potest, vt dictum est cap. 3. dub. 6. emphyteusis autem est quidam usurpatus.

Tertia conditio est, Ut emphyteuta teneatur ad certam pensionem quotannis soluendam. Vbi No- 45  
tandum Primò, Hanc ordinariè minorem esse, Solatio pensionis.  
quām fructus detractis expensis valeant. nihil tamen vetat quin possit illis est adæquata, sicut in locatione. Secundo, Eam solvi posse vel in pecunia, vel in fructibus, prout fuerit conuentum.

Quarta est, Ut si hanc pensionem iusta certum tempus non soluerit, amittat rem emphyteuticam, cum omnibus meliorationibus & empomematicis, seu operibus qua in ea fecit, eaque redat ad priorem dominum, & dominium vtile consolideatur cum directo. est communis sententia DD. & colligitor L. 2. & 3. C. de Iure emphyteut.

Vbi Notandum Primò, Si emphyteusis sit Ecclæstica, (id est, si res, qua data est in emphyteusis, sit res Ecclesiæ, vel p[ro]p[ri]e loci) tunc si per duos annos non soluerit pensionem constitutam, amittit eam, nisi celeri satisfactione sibi consulere studuerit, moramque purgauerit. Ita habetur cap. Potuit, de locato & conducto. Si vero sit emphyteusis communis, seu fœcularis, requiritur ut triennio non soluerit; sed non conceditur mora purgatio per celerem satisfactionem, sicut elapsio biennio in emphyteusi Ecclæstica. Siluest. v. Emphyteusis, num. 9. Vtautem tunc res cœnatur commissa, non requiritur ut debitor fuerit interpellatus de pensione soluenda; quia dies ipsa interpellat pro creditore: aut ut sententia Iudicis interueniat; quia ipso Iure cadit in commissum. Non tamen tenetur se illa spoliare, antequam dominus directus declaret, se velle pœnam illam commissi mandare executioni; vt docet Clarus q. 9. & Siluest. num. 7. post tamen illam declarationem tenetur cedere, sicut sit in pœna conventionali; (ad hoc enim tacitè se obligavit ex vi contractus) nisi Iure possit excipere, opponendo aliquid, cur in commissum non videatur cœcidisse. Verius autem est, pœnam non esse retrotractandam ad punctum temporis, quo res cœcidiunt in commissum; (quia cœnatur solum cœcidiisse sub conditione, si dominus directus declarauerit se ita velle) sed tantum incipiendam à tempore, quo dominus voluntatem suam declarauerit. deinde quia pœna non retrotrahitur, nisi vbi id lege est statutum, vel stylo fori receptum. ex natura enim rei, nulla est in pœnis retrotractio.

Notandum Secundò, Si præter pœnam commissi, apposita sit alia in contractu, v. g. vt si non soluerit, teneatur ad duplum pensionem non solutatur, non potest utraque simul exigi, sed altera tantum, prout placuerit creditor. Ita Clarus v. Emphyteusis, q. 8. n. 12. & alij: quia utraque simul iuncta excedit iustam moderationem.

Notandum Tertiò, Si Ecclesia vel pius locus 48  
rem fœcularis in emphyteusim accepit, & Re- Restitutio  
ctor loci ex negligentiâ pensionem intra tempus in integrum. constitutum non soluerit, cadit in commissum, sicut quius priuatus; tamen conceditur ei restitu-  
tio in integrum, sicut minori; ne negligentiâ Prelati tanto sit ei detrimento; iuxta ea qua dicta sunt cap. 17. dubitat. ultima. Idem dicendum quando emphyteuta ex ignorantia non soluit pen-  
sionem,