



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

**Summa Jurisprudentiae Sacrae Universae, Seu Jus
Canonicum, Secundum quinque Decretalium Gregorii
Papae IX. Titulos explicatum**

Pichler, Vitus

Bibliopolarum Augustanorum, 1723

VD18 VD18 12190187-ddd

§. 1. De Locatione-Conductione.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-98739](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-98739)

46. Quenam actiones competant domino directo & emphyteutæ ex contractu emphyteutico.
 47. Quomodo emphyteusis finiatur.
 48. seqq. Quomodo fiat caduca.
 55. An Caducitas incurrat ipso jure.

Magnam similitudinem cum emptione-venditione habet *Locatio-Conductio*, duplici quoque vocabulo, sicut illa, exprimi solita, duo includens facta, licet unus sit contractus. Ille, qui concedit aliquid ad usum pro mercede, *Locator*, qui accipit, seu conducit, *Conductor* appellatur. Factum ex parte concedentis dicitur *Locatio*, *Verleihung* / *Verleihung* / *Verdingung* / *Verpachtung* / ex parte accipientis verò *Conductio*, *Mietung* / *Bestand* / *Dingung*. Iisdem ferè legibus regulatur, quibus emptio-venditio. *pr. Inst. h. t.* Licet speciales habeat leges *Emphyteusis*, contractus locationi-conductioni maxime affinis, & vix non illius species. Idcirco etiam de *Emphyteusi* hoc loco tractandum. Prius tamen sit

§. I.

De Locatione-Conductione.

Sciendum, de hac sequentes quæstiones esse complanandas. 1. quid sit ipsa, & vicini alii contractus, de illa multum participant. 2. quotuplex. 3. quanam personæ. 4. & quas res locare possint & conducere. 5. qualis debeat esse pensio, solvenda locatori à conductore. 6. quæ sint obligationes locatoris. 7. & conductoris. 8. quale utrique adversus se mutuo competat jus & actio.

Dico 1. *Locatio-Conductio* est contractus consensualis bonæ fidei, quo usus rei, vel opera personæ, conceditur alteri pro certa mercede. Sumitur ex c. 3. de locato & conducto. *pr. Inst. de locatione conduct. l. 14. l. 22. §. c. ff. Locati Conducti, §. l. 8. §. c. C. de Locato.* Unde ad essentiam hujus contractus requiruntur & sufficiunt hæc tria. 1. consensus mutuus, non verò traditio actualis. 2. res utenda, vel aliqua opera præstanda ab altero. 3. *Locarium* seu certa merces tanquam pretium. In locatione rerum ille dicitur locator, qui rem utendam vel fruendam concedit, conductor, qui accipit: in locatione operarum verò ille, qui promittit aut præstat alteri operam vel laborem in ordine ad aliquod opus faciendum, ac pretium recipit, locator est operæ & conductor operis; e contra qui postulat operam & dat mercedem, conductor est operæ, & locator operis. *l. 22. cit. §. 2.* Operas suas locant servi, famuli, officiales, custodes, opifices, artifices &c. Universim, qui recipit mercedem pro usu rei, vel opera sua, *locator*, qui dat mercedem, *conductor* dicitur. Qui conducit prædium urbanum, scilicet ædificium ad habitandum, *inquilinus*, qui prædium rusticum, colonus, qui vectigalia, *publicanus* nuncupatur. *Locatio-Conductio* differt ab *Emptione-Venditione*, *Donatione*, *Mutuo*, quia non transfert dominium, sed usum duntaxat, uti sit in locatione domus, vel usum & fructum simul, uti in locatione agri. **A** *Pignore*, & *Deposito*, quia in his

non usus, sed custodia tantum exigitur. *A* *Commodato*, quia in hoc conceditur usus rei sine mercede.

Quæres, quanam contractus valde affines sint *Locationi-Conductioni*? *q. sequentes.* 1. *Admodiatio*, qua redditus alicujus provincie, districtus (vel alterius rei) alteri conceduntur percipiendi pro certa mercede vel pensione. Non differt à *Locatione* alter, quam ex parte objecti, seu rei elocatae. 2. *Affidius*, quo prædium rusticum conceditur alteri utendum fructum, v. g. dimidia, unum die *Helfste* / vel tertia, *unum Drittel* / ita ut impensæ ac periculum sint penes conductorem, qui vocatur colonus *partium* vel *dimidiarius*. Est quidem locatio-conductio, speciem tamen *Societatis* refert. 3. *Societas*, sic dicta à societate, qua oves vel alia pecora, certo pretio aestimata (taxationis, non ventilationis causâ) locantur alteri ea lege, ut pro mercede non solvatur pecunia, sed v. g. certa quantitas lanæ, butyri, casei &c. ita ut interdantem & accipientem intercedat aliqua communio, fructusque & sumptus utrinque communes sint pro rata. Et iste contractus ad *Societatem* declinat.

Dico 2. *Locatio-Conductio* dividitur in *locationem rerum*, v. g. equi, prædii &c. & in *locationem operarum*, vel *operæ*; vel *facti*, ut *faciendi*, intelligi operis, v. g. si convenias cum altero, ut tibi in tabula tua pro mercede pingas *Cæsarem*, vel ut Auriga te vehat *Augustum*. 2. in *Perpetuam*, in qua res utenda vel fruenda conceditur in perpetuum, quæ à quibusdam male confunditur cum *Emphyteusi*; & in *Temporalem*, in qua determinatur pro usu certum tempus, vel *modicum*, quod dicitur omne, quod est infra decennium, vel *breve*, quod est infra triennium, vel *longum*, quod est decennium & ultra. 3. in *Expresam*, quæ perficitur expresso consensu; & *Tacitam*, quæ consensu tacito contrahitur: sic si post finitum locationis tempus locator sinat permanere conductorem in usu rei locatae, tacite præsumitur renovare locationem, scilicet in prædiis urbanis ad tantum tempus, quantum aliàs expressè prius fuit determinatum, vel in renovatione determinari solet: in prædiis verò rusticis ad annum, quod singulis annis fructificare solent. *l. 13. §. 11. ff. eod. ac ibi Brunem. & Stryck. §. 68. §. 72. cit. tit.* 4. in *Regularem*, quando id agitur, ut res locata, uti natura hujus contractus exigit, restituatur in specie, seu in individuo; ut *Philosophi* loquuntur: & *Irregularem*, quando convenitur, ut contra naturam hujus contractus cum mercede restituatur res in genere, seu tantumdem, quantum est acceptum. In posteriori dominium rei transferri videtur; atque ideo degenerat in *Mutuum*, vel contractum immutatum.

Dico 3. Locare & conducere possunt, qui contrahere & contrahendo obligari, adeoque omnes, nisi specialiter prohibeantur. Ita communis. Prohibentur autem locare *Praelati* & *Rectores Ecclesiarum* res immobiles ultra triennium absque solennitatibus juris. *Extr.*

Ambrosio de Reb. Eccl. alien. inter Comm. Dein conducere prohibentur 1. Milites prædia rustica ad colendum. Item Curiales seu obstricti Curiae. l. 31. C. h. t. nisi consuetudo aliud obtineat. 2. Tutores & Curatores prædia fiscalia, antequam rationes tutelæ vel curatelæ reddiderint. l. 49. ff. eod. 3. personæ Ecclesiasticæ ex causa negotiationis & quæstus. c. 1. Ne Cleric. vel Monach. 4. qui artem streperam exercent, uti viatores, fabri &c. domos Scholis publicis vicinas, si per strepitum Professores & Scholares à Studiis impediuntur. arg. l. un. C. de Studiis liberal.

Quæres, an conductor rem sibi locatam possit alteri sublocare; vel inscio aut invito locatore assumere alium in cubiculum à se conductum? R. ad 1. affirmativè, si sublocatio fiat ad eundem usum, in quem facta est prima locatio, & quæ idoneo. Nec refert, an major vel minor exigatur merces à sub-locante. l. 7. ff. l. 6. C. h. t. R. ad 2. negativè spectato jure scripto, & ratione quia majus incommodum facilius creatur locatori, si habitent in uno conclavi duo loci, quam si unus tantum. Cum tamen sapius contingat, præsertim in Academiis, ut Studiosus assumat contubernalem in suum cubiculum conductum, non contradicente locatore, dubitari potest, an non per consuetudinem liceat socium assumere.

Dico 4. Locari & conducì regulariter possunt res omnes, etiam alienæ, modò non sint fungibiles, vel extra commercium humanum; item operæ quæcunque, tam prægnantes, quam simplices, modò sint honestæ & mercenariæ. Communis ex l. 1. 2. seqq. ff. § l. 6. C. h. t. arg. l. 34. §. 1. ff. de contrab. empt. Dixi 1. regulariter; nam excipiuntur 1. servitutes reales seu prædiales, quæ sine prædiis locari nequeunt. l. 44. ff. h. t. ut iter, actus, via, jus pascendi &c. quia sine prædiis consistere non possunt. 2. jus cudenti monetam, si quis illud habeat ex privilegio. Recept. Imp. de ann. 1551. §. 46 & 1559. §. 174. 3. operæ subditorum, quas vulgò vocant *Charrueres*; quas aliis locare nequeunt domini directi, si ipsi illis non indigeant. Berlich. in Decis. Aureis decis. 67. 4. res immobiles & mobiles pretiosæ Ecclesiarum sine solennitatibus. Extrav. cit. scilicet ultra triennium; quod tamen in Germania non est receptum, sed statuitur adhuc Juri Antiquo, quod permittit locationem talium rerum ad novennium. Sed per triennium, & novennium hoc intelligitur utile, ita ut anni illi, quibus fructum non fert res immobilis locata, non computentur. Pariter fructus & redditus, ad ipsam Ecclesiam vel locum pertinent, locari ultra triennium, vel novennium, non possunt; possunt tamen pertinentes ad mensam Prælati vel Rectoris, aut ad sustentationem Beneficiarii; quia d. Extrav. & alia Jura intenderunt solum consilium indemnitati Ecclesiarum, ut l. & Extrav. cit. dum prohibet alienationem fructuum ad Ecclesias pertinentium, qui servando servari possunt; sed fructus servando servabiles sunt utique, qui proveniunt primum post locationis triennium, aut novennium, utpote nondum existentes. P.

Wiestner & eo teste communis. Dixi 2. res omnes, nempe tam mobiles quam immobiles, tam corporales, quam incorporeales. 3. etiam alienæ; quia per locationem non transferri debet dominium; qui tamen locat rem alienam, in qua nec dominium, nec usum habet, tenetur conductori de evictione, h. e. ad totum id, quod interest ejus re conducta uti non posse, si res locata evincatur à domino. l. 7. seqq. cit. nisi locator doceat justam ignorantiam. 4. modò non sint fungibiles, h. e. quæ in numero, pondere, vel mensura consistentes ipso usu consumuntur, ut vinum, oleum, frumentum, pecunia &c. quia locatio regularis exigit ex natura sua, ut res ad usum concessa restituatur in specie: & hinc locari etiam res fungibiles possunt ad pompam & ostentationem, cum tali casu per usum hunc accidentalem non consumantur. 5. vel extra commercium humanum, ut res publicæ, aut spirituales, vel jurisdictio Ecclesiastica. 6. tam prægnantes quam simplices: operæ simplices hic dicuntur, per quas producit opus aliquod externum permanens, uti sunt pingere tabulam, ædificare domum &c. Porro si materia, circa quam vel ex qua opus est producendum, subministratur à conductore, seu ab illo, qui mercedem solvit, est vera locatio-conductio: si vero à locatore, seu ab illo, qui mercedem accipit pro opera sua corporali, potius est emptio-venditio. §. 4. Inst. h. t. l. 65. ff. de contrab. empt. 7. modò sint honestæ; quia ad rem & actionem illicitam nemo obligari potest. 8. & mercenariæ, seu non liberales; nam operæ liberales, quæ videlicet viribus animi potius ac ingenii, quam corporis labore præstantur, uti docere, agere causas, mederi &c. non propriè locantur; neque id, quod pro his operis solvitur, propriè merces, sed honorarium est vel salarium. l. 38. ff. h. t. Neque petitur *actio conducti*, sed vel *conditio certæ*, si certum quid est promissum, vel *conditio ex moribus*, si nudò pactò est conventum, vel per officium Judicis.

Quæres, an, si res Ecclesiæ sine solennitatibus locetur ultra triennium (vel novennium) quod tempus à Jure vel Consuetudine est permixtum, locatio sit totaliter invalida, an verò solum quoad annos triennium (vel novennium) excedentes? R. cum distinctione: vel contrahentes paciscuntur divisibiliter, vel indivisibiliter, pro toto tempore: si divisibiliter, seu ita, ut finitò trienniò (vel novenniò) incipiat nova locatio, valet quoad triennium (vel novennium) saltem si locator se non obligavit ad novam locationem: quia utile per inutile non debet vitari. c. 37. de R. J. in 6. Si indivisibiliter, seu ita, ut post triennium (vel novennium) continueatur locatio, vel etiam renovari debeat necessario, totaliter est invalida; quia caret sua forma substantiali requisita in d. Extrav. & Clem. 1. de Reb. Eccl. alien. Covarruv. variar. l. 2. c. 16. n. 5. Gutierrez & alij ab his cit. ut adeò locum habeat illud: *quod potui, nolui: quod volui, non potui*. Atque sic conciliantur Auctores extremè oppositi. Id apud omnes certum est, licitè & validè post lapsum triennij (vel novennij) fieri locationem rei Ecclesiasticæ de no-

vo toties, quoties placuerit, licet in annos plurimos hoc pacto extendatur.

10 Dico 5. Merces seu pensio locationis debet esse certa, iusta, & ordinariè consistens in pecunia numerata. Ita communis, id desumens ex §. 2. *Inst. l. 25. §. 6. h. t. l. 1. §. 9. ff. depositi*. Si merces non foret certa, seu determinata, sed contrahentes sic dicerent, post usum rei, vel impensas operas, jam convenimus de mercede, censeretur potius esse contractus innominatus, quam locatio-conductio. §. 1. *Inst. h. t. §. 1. 25. cit. pr.* Si merces æquivalet usui, aut operæ, saltem intra latitudinem infimi & summi gradus, quæ in tali loco, vel tali tempore dari solet locantibus rem, vel operam talem, iusta erit. Addidi, *ordinariè consistens in pecunia*; si enim res frugifera, v. g. ager, pratum, locetur, mercedis loco potest reddi pars fructuum. per *l. 35. ff. h. t.*, vel alia res fungibilis: si verò conveniretur de reddenda re non fungibili, v. g. equo, bove &c. quoad proprietatem vel usum, non locatio-conductio, sed contractus innominatus foret, nec solo consensu, sed ætuali traditione perficeretur.

11 Dico 6. Locator rerum obligatur Conductori 1. liberum rei locatæ usum modo & tempore per conventionem determinato concedere. 2. ea, quæ in re locatæ indigent reparatione, ita reparare, ut usus non impediatur. 3. refarcire & refundere impensas in rem locatam factas, & quidem necessarias semper, utiles verò tunc, quando eas fecit conductor cum præscitu & consensu locatoris, imò, si illæ sint modicæ & moderatæ, licet eas fecerit inscio locatore: ad voluptuarias autem, quæ sunt præcisè ad ornatum vel oblectamentum, refarciendas non tenetur, nisi propterea res locata, v. g. domus propter elegantes picturas, pluris vendi, vel pro majori pretio postea locari possit. Dixi, *in rem locatam factas*, v. g. si reparavit ædes ruinosas, si refecit fornaces, januas &c. si adjecit utile ædificium, novas arbores aut vites plantavit, si soleis ferreis armavit equum sibi locatum &c. si verò expensas fecit non in rem locatam, sed in alia ad usum servientia, v. g. pro instrumentis ad arandum, stercoreandum, metendum &c. necessariis vel utilibus, ad eas refundendas non tenetur locator, si nempe sint tales, quæ pro solo usu serviunt conductori tempore locationis: aliud est, si post tempus locationis etiam durant pro commodo locatoris. 4. tributa & onera publica, rei locatæ imposita, præstare. 5. vitia rei locatæ occulta manifestare. 6. compensare damna conductori illata ex vitio rei locatæ, si virium scivit, vel si non scivit, expressè tamen affirmavit, rem carere vitio, v. g. si locavit pascua herbas nocivas ferentia: imò si locavit dolia vitiosa etiam ignoranter, ob specialem dispositionem juris tenetur ad secuta damna. *l. 19. §. 1. ff. h. t.* quia lex præsumit culpabilem ignorantiam in hoc casu. 7. compensare damna dolò, vel per culpam latam aut levem data conductori. 8. remittere mercedem vel ex toto vel ex parte, si conductor propter impedimentum nunquam, vel saltem aliquo tem-

pore non potuit liberè uti re locata, si impedimentum non proveniat ab ipso locatore: si autem locator ipse posuit, vel non sustulit, cum posset, tenetur conductori ad pretium & simul etiam ad interesse. Quoddam vicissim impedimentum contingat ex parte conductoris, quia v. g. sit ager, & equo locato non amplius potest uti, vel non amplius indiget domo locata &c. nihil de mercede tenetur remittere locator attendendo strictum Jus, licet æquitas videatur exigere aliquam remissionem. Ita communiter Auctores, ea desumens ex variis Juribus, nempe *l. 9. 13. 15. 19. 30. 33. 35. ff. §. 1. ff. h. t.*

Quæres, an locator teneatur conductori remittere mercedem vel totam, vel ex parte pro illo anno, pro quo conductor ex re frugifera sibi locata nullam vel tantum exiguum utilitatem percepit absque sua culpa? responderetur regulariter, si damnum notabile passus est conductor absque sua culpa, sed ex causa fortuita, v. g. ob sterilitatem extraordinariam, inundationem aquarum, hostilem incursionem, nives, vermes &c. sata devastantes. Probatur tum ex *c. 3. h. t. l. 15. §. 1. 25. §. 6. ff. ad tum ex ratione*; quia pensio constituitur in locatione rei frugiferæ ad compensandos fructus percipiendos: ergo si nulli possunt percipi fructus, nulla pensio, & si modici possunt percipi, modica tantum pensio exigui debet, juxta proportionem damni. Excipitur 1. si specialiter conventum sit, ut conductor suscipiat omne periculum in se, & mercedem solvat non obstante quocunque casu fructuum perceptionem impediente. 2. si sterilitas sit consuetæ, & facile prævideri poterit. 3. si fructus jam fuissent collecti, & primum postea perirent, v. g. in horreo per incendium; tunc enim perirent conductori jam domino illorum effecto. 4. si damnum proveniat ex culpa conductoris, ut si vites debito tempore non vestivit intorto stramine. 5. si ob præcedentium vel subsequentium annorum fertilitatem compensetur damnum ex sterilitate unius anni ortum. *c. 3. cit.* Unde etiam inferunt DD. quòd, si locator ob sterilitatem hujus anni remisit mercedem ex toto vel ex parte, possit eam repetere ob fertilitatem anni sequentis; vel etiam secundum aut tertium *l. 15. cit. §. 4. 6.* si damnum est modicum. *l. 25. §. 6. cit.* quandam verò damnum sit habendum pro modico & parvo in hac materia, variant DD. aliqui putant, pro modico adhuc habendum, si post deductas expensas adhuc aliquid percipiat conductor, alii, si non lædatur ultra dimidium, alii, si fructus detracto semine & expensis in agrum colendum & fructus colligendos factis mediam partem pensionis adhuc adæquant &c. Rectius tamen hoc relinquitur arbitrio prudentis Judicis, aut communi opinioni circumcolentium.

Oppones 1. In emptione-venditione, quam primum consensu perfecta est, omne periculum & commodum rei venditæ transit in emptorem: ergo etiam in locatione conductio per consensum perfecta mox omne periculum & damnum pertinet ad conductorem; cum lo-

catio-conductio iisdem ferè regulis innitatur, quibus emptio venditio. *pr. Inst. l. 2. ff. b. t. 2.* locator non potest propter fertilitatem anni plus, quam sit conventa pensio, exigere à conductore. *l. 25. §. 6. cit. ibi: modicum damnum ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferretur: ergo nec tenetur minus accipere ob fertilitatem fortuitam anni: cum contrariorum eadem sit ratio. l. 1. ff. de his, qui sui vel alieni. & qui tenent commodum, sentiat & onus. l. 10. §. de R. J. 3.* colonus partiaris debet cum locatore periculum & damnum ferre, nec ei quidquam remitti debet propter fertilitatem: ergo nec aliis conductibus. *§. ad 1. N. Conf. quia paritas horum contractuum non est in omnibus, nec eodem modo regulantur quoad periculum rei venditæ & locatæ; cum per venditionem completam transferatur dominium, per locationem duntaxat usus. Ad 2. N. iterum Conf. parit. quia contrariorum non est eadem disciplina, quando utrobique est diversa ratio, videlicet: nam in casu fertilitatis locator certaret de lucro captando, si plus posset exigere: in casu autem fertilitatis conductor certat de damno vitando: sed jura magis favent ei, qui certat de damno vitando. *l. 33. ff. de R. J.* Imò si fertilitas non proveniret ex causa naturali ordinaria, v. g. ex benigno Siderum influxu, & tempestate propitia, sed ex causa prorsus fortuita & extraordinaria, ut si molendinum aliquo anno ferat lucrum 100. florenorum, cum alius tantum 50. ferre consueverit conductori, et quod ex incurfione hostili vicina molendina omnia destructa sint, admitto, tali casu posse locatorem pro illo anno augere pensionem. Ad 3. N. rursus *Conf. & parit.* quia colonus partiaris quasi societatem habet cum altero: nec ei determinata est certa quota fructuum, sed dimidia, vel quarta pars, quæ pro ratione fertilitatis varia est.*

14. Dubitabis adhuc, an locator teneatur semper sustinere conductorem vel inquilinum, usque dum tempus locationis fuerit finitum, an vero possit eum citius expellere invitum? vel citius revocare rem locatam? *§. non potest revocare. c. 1. l. 3. §. 21. C. b. t.* nisi aliter sit conventum, vel iusta causa id exigat: tales causæ sunt sequentes. 1. si ipsemet locator indigere incipiat re locata, vel ista, v. g. domus indigeat reparatione, vel si locator rem vendat, & emptor stare nolit priori locationi, juxta illud vulgatum, *Kauff geht vor Mithye. c. 3. l. 2. §. 9. C. b. t.* in his tamen casibus tenetur locator remittere de pensione pro rata temporis, quo conductor re locata uti non potuit. *§. 3. cit. & in ultimo etiam tenetur vendens rem locatam conductori ad interesse, quanti nempe ipsius interest, rem ante tempus locationis finitum non esse venditam. arg. l. 24. §. 4. l. 30. ff. de R. J. 2.* si conductor malè versetur in re conductâ, ut si eam destruat, notabiliter deteriore: si meretrices, lenones, fures &c. in domum conductam introducat. *l. 3. cit. §. Nov. 24. c. un. §. 1.* & in hoc casu locator potest præter compensationem damni totam pensionem petere, licet tempus locationis necdum sit finitum.

per *Auth. qui rem. C. de SS. Eccl.* saltem si nequeat statim alteri locare domum. 3. si conductor per biennium non solverit mercedem. *c. 3. cit. l. 54. §. 56. ff. eod.* quod tamen tempus vel per consuetudinem vel per specialem conventionem mutari potest: vi consuetudinis in multis locis expellendi conductorem facultas non est absque iusta causa, nisi hoc ipsi aliquot mensibus antè fuerit denuntiatum, cum nimis videatur durum debere quasi ad horam emigrare domo cum rebus suis.

Dico 7. Locator operarum vel operæ obligatur 1. exhibere operam & laborem fideliter juxta conventionem, ita ut, si ex imperitia vel negligentia vel culpa propria non præstitit, quod promissit, teneatur pro rata mercedem remittere, vel jam acceptam restituere. Communis fundata in *l. 15. §. 6. b. t. §. l. fin. C. de conduct. ob causam.* 2. ad interesse & damna, quæ conductori inferit per culpam latam aut levem; quia iste contractus cedit in utilitatem utriusque contrahentis. *Molina d. 494. n. 9. 3.* non discedere absque iusta causa ex servitio ante tempus locationis finitum: & si ex tali discessu domino oriatur damnum, compensare illud: sicut enim suadet natura Justitiæ & *l. 1. C. de servis fugit.* Unde inferitur 1. illum, qui alteri locavit operam suam in ordine ad opus aliquod efficiendum pro mercede, & illud non omnino perfecit, vel vitiosè ob imperitiam vel negligentiam suam, teneri ad interesse & damna conductori resarcienda. 2. pastores gregum, si eorum culpâ latâ vel levî pereat pecus, teneri ad restitutionem. 3. famulos, ancillas &c. ex malitia vel absque iusta causa recedentes à dominis ante finitum locationis tempus, teneri ad damna inde secuta: quare si dominus statim habere possit alium famulum &c. æquè idoneum, ita ut ipsi nihil damni emergat, & nihil lucri cesset, obligatio hæc cessabit; debetur tamen (saltem in foro interno) merces pro rata temporis & operæ præstitæ: uti etiam, si famulus discedat ex rationabili causa, quo casu etiam in foro externo debetur merces pro rata.

Dico 8. Conductor rerum obligatur locatori 1. solvere integram mercedem, & si in solvendo commisit moram, etiam usuras. 2. solvere mercedem debito tempore, quod scilicet vel est conventum, vel à consuetudine determinatum, vel, si neutro modo determinatum, post usum finitum statim, vel elapso anno, si ad annum locetur res. 3. rem conductam non deferere, seu à contractu non resilire ante finitum conductionis tempus: intellige nisi iusta causa urgeat, v. g. probabile periculum ruituræ domus, hostilis incurfionis, pestis &c. si absque iusta causa recederet, teneretur ad totam pensionem, saltem si alius conductor non statim succederet; si cum causa, pro rata & tempore usus. 4. re conductâ uti eum in modum, quo decet, nec ad alium adhibere usum, quam qui conventus est: v. g. qui conduxit equum ad equitandum, uti illo non potest ad vehendum, vel qui conduxit pro itinere Romam, nequit uti pro itinere Viennam versus,

sus, nisi rationabiliter posset præsumi de consensu locatoris. §. rem conductam tempore convento restituere in specie. 6. ferre damnum, si res conducta per ipsius culpam laetam aut levem pereat vel deterioretur: v. g. si per culpam inquilini, vel ejus domesticorum confringantur fenestæ, fornaces, teræ, vel si domus incendiò comburatur &c. Communis DD. desumpta ex §. 5. *Inst. l. 9. 11. 13. 25. 27. 55. ff. l. 17. 18. b. t.* Circa obligationem conductoris ad refarciendum damnum, ex culpa alicujus domestici, v. g. servi datum, observat Azor, conductorem non teneri, si servus aliàs fuit sedulus & probatus, quia tunc nulla omnino est culpa conductoris, utpote non negligentis in seligendo bono & probato servo, Gail verò 2. *observ. 21. n. 6.* allegans communem putat, conductorem nunquam teneri de culpa servi, nisi iste delinquat in officio sibi commissio à patrefamilias: v. g. si stabularius in stabulo negligenter custodiat ignem, teneri; si verò in culina vel in alio loco causet incendium, non teneri: quod tamen alii spectato jure verum esse negant, cum *Jus l. 27. §. 9. ff. ad L. Aquil. rationem*, cur velit dominum ex culpa servi obligari, se fundet in eo tantum, si negligens fuerit in eligendis ministeriis, sive dein servus delinquat circa officium suum, sive non. Porro si dubium sit, num culpâ inquilini aut domesticorum, vel casu fortuito, res conducta perierit vel deteriorata sit, probabilius culpa probari debet à locatore, eo quòd sit Actor & culpa, vel delictum de jure non præsumatur: licet Fachinæus & alii onus probandi innocentiam suam imponant conductori.

17 Quæres, an conductor teneatur solvere mercedem, casu quo re locata uti non potest? R. cum distinctione: si impedimentum usûs proveniat ex culpa aut voluntate ipsius conductoris, tenetur solvere integram mercedem, saltem de stricto jure, v. g. si negotiis aliò avocatus incolere non possit domum conductam: si verò impedimentum aliunde proveniat, vel ex culpa locatoris, vel casu fortuito &c. non tenetur solvere pro illo tempore, quo usus non est re conducta; cum non censeatur se voluisse obligare ad mercedem, si absque sua culpa uti nequeat.

18 Dico 9. Conductor operarum obligatur 1. solvere integram mercedem, & quidem tempore convento, vel si aliunde determinatum non sit, post operam præstitam, vel post annum, si in singulos annos conductæ sint operæ, uti sit apud famulos: si proin sit in mora solvendi, tenetur etiam ad usuras. *l. 17. cit. 2.* ante finitum locationis tempus à contractu non recedere, famulum vel servum non expellere: si verò iniquè expellat, & absque legitima causa, tenetur ad integram mercedem, tota locationis temporis correspondentem. *l. 38. ff. b. t.* nisi famulus statim alteri operas suas pro æquali pretio locaverit. *l. 19. §. 9. ff. eod.*

19 Quæres, an conductor operarum teneatur solvere integram mercedem, casu quo uti non potest operâ personæ conductæ? R. cum distinctione iterum: si impedimentum originem

habet ex culpa conductoris, vel se teneat ex hujus parte, v. g. si constitutus in officio conductit famulum, postea verò privatur officio, & famulo non amplius indiget: aut si pro ædificanda domo constituit opifices, postea verò poenitentia ductus omittit ædificationem, tenetur illis, quorum operas conductit, integram mercedem solvere, si alteri per illud tempus conductionis operas suas pro æquali mercede non locaverunt. per *l. 19. §. 38. cit.* Si verò impedimentum contingit, & se tenet ex parte locatoris seu personæ conductæ, vel casu fortuito, nec ulla ratione pendet ex persona conductoris, non totam mercedem, sed solum illud quod rata temporis, quo operæ sunt præstitæ, conficit, solvere tenetur. Communis ex *l. 19. §. 2. §. 6. ff. b. t. l. 5. ff. l. t. C. de condit. ob caus.* cum in plus se obligasse non præsumatur. Unde infertur, quòd spectato jure stricto non sit obligatio penes dominum solvendi mercedem famulo diu ægrotanti, & nullas operas præstanti pro tempore ægritudinis, nisi aliter conventum sit, aut nisi aliud habeat consuetudo, uti habet apud Officiales Principum, quibus ob infirmitatem etiam diuturnam impeditur peragere officia sua debetur integra merces, non verò apud famulos privatorum dominorum, excepto casu, quo tantum per modicum tempus aliquot dierum, non verò per notabile ægrotant; tunc enim nec illis aliquid de mercede subtrahi patitur æquitas, neque *l. 4. §. 1. ff. de statu lib.* neque consuetudo passim recepta. Excipe operarios diurnos, & alias personas, quæ non ad integrum vel medium annum, sed in singulos dies conducuntur; adeòque his justè detrahatur merces diei, quo ægrotant, respondens. Afortiori data doctrina procedit de casu, quo non locatur obligatio præstandi operam per certum tempus, uti faciunt famuli Medici &c. pro annua mercede vel salario, sed quo locatur opera ad certum opus perficendum, v. g. ad domum ædificandam, ad eundem Romam &c. in hoc enim casu Jus & æquitas permittit, ut nihil mercedis, si opus omnino non fiat, vel non tota detur, si opus non perficiatur.

Dubitabis in praxi sæpe, an famuli, famule, Officiales, Ministri, & quicunque aliis pro mercede serviunt & operas suas locant, possint occultè aliquid surripere de bonis dominorum vel Principum suorum, si judicant, mercedem seu salarium suum esse justò minus? Antequam respondeam, adverto, salarium vel mercedem justam esse, quæ consideratà locorum consuetudine, item multitudine vel paucitate eorum, qui ad serviendum tali tempore haberi possunt, censetur à viro probo & prudenti correspondere labori aut ministerio, licet forte non sufficiat ad sustentationem illius, qui servit, vel familiæ & liberorum ejusdem. Itaque Catdenas in *Propos. ab Innoc. XI. damnat. differt. 33. c. 2. a. 3.* cum Molin. d. 506. n. 3. 4. & communiorum aliorum. Unde non est injusta merces ex hoc capite, quòd non sufficiat ad sustentationem: nec erit injusta ex hoc, quòd sit valde modica respectu tot laborum, si aliū in promptu sit, qui

pro tam modica mercede eosdem labores præstent; quia, sicut ex multitudine venditorum decrescit pretium rerum venalium, ita ex multitudine famulorum decrescit pretium & merces operarum: nec obstat, quod paupertate pressus cogaris servire pro tam modica mercede; modò ea in his circumstantiis censeretur possit viro probo & prudente adhuc sufficiens pro servitii quantitate & qualitate. Hoc notat. *z.* Nisi evidens sit, mercedem vel salarii, famulis, officialibus &c. debitum, esse minus iustum, nihil licet illis surripere, & occultam compensationem facere ex bonis domino suorum. Communis & certa ex propositione ordine 37. ab Innoc. XI. damnata, quæ sic habet: *famuli aut famule domesticæ possunt occultè sibi suis surripere ad recompensandam operam, quam, quam majorem judicant salarii suo.* Unde si quis tantum probabile sit, & non evidens, nihil licet surripere; imò nec tuti sunt, si suo iudicio stant, existimantes, salarii evidenter esse ipsi; cum ob amorem proprium & in causa propria facile decipiantur: sed consulendus est confessorius, vel alius vir, valde doctus, prudens, & timoratus. Cardenas. *l. cit. n. 61.* Si tamen iudiciò talis viri evidens est moraliter, mercedem non attingere infimum gradum iusti salarii, licita est occulta compensatio ordinariè; quia ordinariè non potest famulus &c. id, quod sibi debetur, consequi alio modo, absque gravi molestia, amissione favoris & benevolentiae, majoribus expensis &c. nec audiretur facile in iudicio, vel auditus succumberet, si vellet agere contra dominum suum. Vid. Molin. *disp. cit.*

11. Dico 10. Locator & conductor habent adversus se mutuo jus activum in ordine ad ea, ad quæ alterum alteri obligatum esse diximus, petenda, & hinc actionem. Ratio est clara, quia, ubi ex una parte datur obligatio & ius passivum, ex altera ius activum dari necesse est: ex iure autem activo resultat actio, tanquam ex parente. Itaque actio locati seu ex locato datur locatori adversus conductorem in ordine ad mercedem, & alia præstanda, ad quæ diximus conductorem obligari locatori. Ac vice versa actio conducti seu ex conducto competit conductori contra locatorem, ut sibi liberum rei usum concedat, aut operas exhibeat, et quæ præstet omnia, ad quæ locatorem obligari vidimus conductori. Communis, de sumpta ex *pr. Inst. l. 10. §. 34. C. de C. b. r.* Utraque actio est personalis, Civilis, bonæ fidei, reipersecutoria, & transitoria ad hæreses utriusque, h. e. competens hæredibus contra hæreses tam ex parte locatoris quam ex parte conductoris. Sed hinc

12. Quæres, an Successor teneatur stare locatorem, quam celebravit prædecessor, & ante finem locationis tempus moritur, vel officio decedit? Resp. 1. si fuit locatio rerum, & successor est universalis seu hæres, tenetur stare, & continuare locationem usque ad tempus præfixum in contractu. *§. fin. Inst. §. l. 10. C. eod.* Excipe, nisi locator restrinxisset locationem ad beneplacitum suum. *l. 4. ff. eod. §. 2. Lib. III. R. P. Pichler.*

si fuit locatio operarum, cum persona locatoris extinguitur, adeoque ad successorem, etiam universalem, obligatio non transit. per *§. 5. Inst. de Societ.* cum in locatione personarum censetur plerumque electa esse industria personæ. *z.* 3. si fuit locatio rerum, successor autem est particularis, seu non hæres, sed titulo particulari emptionis, donationis &c. rem locatam acquirit, non tenetur stare locationi prædecessoris. *l. 9. C. b. r.* quia actio ex conducto est personalis, & licet transeat ad & in hæreses, non tamen datur adversus successores particulares. Unde illud: *Kauff bricht Besistand.* *z.* 4. si fuit locatio rerum non propriarum, sed ad Ecclesiam pertinentium, debet facta à Prælato, vel Rectore Ecclesiæ, eandem observare tenetur successor usque ad tempus in contractu determinatum; sumitur ex *l. 8. ff. de administrat. Tutor.* ubi habetur, quod successores Curatorum res Minoris locantium teneantur stare locationi. Prælati autem non minus est administrator bonorum Ecclesiæ legitimus, quam Curator bonorum Minoris. Si tamen Ecclesia fuisset graviter læsa per locationem, utique Successor posset & deberet petere restitutionem Ecclesiæ in integrum. *z.* 5. Si Prælati vel Rectores Ecclesiæ res ad suam mensam pertinentes, vel Parochus aut Beneficiatus suos redditus Beneficiales locavit, & moritur, vel resignat, vel privatur Beneficiò, successor non tenetur stare locationi. *Gl. & DD. in c. fin. Ne Prælati vices suas;* quia hæc locatio facta est nomine & iure proprio, quod extinguitur cum morte vel resignatione Prælati vel Beneficiati, nec decet, ut Antecessor præjudicet Successori quoad redditus, qui de iure post obitum Antecessoris statim pertinent ad Successorem. *c. fin. de Off. Ord. in 6.* Unde Trid. *s. 25. c. 11. de Ref.* irritavit locationes, quæ fiunt anticipatis solutionibus in præjudiciu Successorum. Adeoque huiusmodi locatio non realis, sed personalis est. *z.* 6. Successor Parochus nec tenetur stare emphyteuticationi mansi Parochialis, seu prædii, quod in Bavaria Parochis ad congruam vel meliorem sustentationem à Serenissimis Principibus terræ, vel ipsorum consensu est concessum, cuiusmodi prædia vocantur inibi *Widthumb-Höf / Widthumb-Güeter*; cum antecessor nequeat successori rem facere deteriore. Aliud esset, si tale prædium spectaret ad ipsam Ecclesiam, & non foret destinatum ad sustentationem Parochi (nam in Bavaria etiam ista vocantur quandoque *Widthumb-Güeter* / adeoque sunt in duplici classe) tunc enim successor stare teneretur emphyteuticationi priori. per *c. 2. de Feud. Landt-Recht tit. 21. art. 7. Magnif. D. Herm. de Chlingensperg de Different. int. Jus Bavar. §. Commun. ad d. t. §. art.*

§. II.

De Emphyteusi.

Sciendum 1. *Emphyteusm* esse nomen Græc. 23 Scum, significans veleponéma seu meliorationem, ut vult Speculator, vel implantationem seu initionem, ut cum Molina *d. 444. putant*

Uuu