

pulsandus est, et Ecclesia nullo modo tenetur nisi rei depositæ pretium in utilitatem Ecclesiæ fuerit conversum: scilicet Ecclesia tenetur non actione depositi, quia depositaria non fuit, sed actione *de in rem verso* quia ditior facta est rebus alienis. Ita *c. 1. h. t. et glos. ibi.*

4. Quæri potest quandonam depositarius de re amissa, vel imminuta respondere teneatur?

Ex legibus civilibus *l. 1. c. et l. 1. ff. h. t. § ult.* nec non ex *c. 2. h. t.* depositarius pulsari potest quando res perierit, vel deterior effecta est ex ejus malitia. Hinc principium invaluit depositarium præstare debere dolum, et culpam latam: culpa enim lata dolo æquiparatur. Non tenetur vero ultra malitiam, quia cum nullam percipiat utilitatem, tenetur solummodo uti ordinaria diligentia ad rem conservandam. Nullius autem esset valoris pactum quo depositario remitteretur obligatio præstandi dolum futurum. Pactum enim hujusmodi esset contra bonam fidem *l. 1. ff. h. t.*

Præsumitur vero malitia seu mala fides depositarii quando, rebus suis salvis, amiserit res depositas cum potuisset eadem diligentia vel etiam minori simul servare alienas *c. 2. h. t. et l. Quod novum ff. h. t.* Hæc porro regula non valet quoties in casu fortuito ex gr. in incendio depositarius nequeat simul servare res suas et alienas suæ custodiæ concreditas; quisque enim prius suas, quam alienas fortunas curat honeste.

5. Aliquando autem depositarius tenetur etiam de culpa levi aliquando etiam de levissima, immo et de casu fortuito. De culpa levi tenetur quoties aliquid loco mercedis recipiat, tunc enim contractus unilateralis redditur utrinque onerosus. De culpa autem etiam levissima tenetur depositarius si sese obtulerit ad depositum recipiendum. Hoc enim in casu veluti in gratiam depositarii censetur creatum depositum. Hinc in legibus civilibus traditur in hac hypothesis periculum rei esse apud depositarium. De culpa levi, levissima, aut etiam de casu fortuito tenetur depositarius, quoties in contractu specialis conditio posita fuerit et hæc omnia depositarius in se suscepit, vel cum in mora fuerit restitutionis rei, depositore exposcente *c. 2. h. t.*

6. Ex deposito oritur actio directa depositi, quæ competit depositori, et ejus hæredibus adversus depositarium ejusque hæredes, ut sibi restituatur res integra, vel ejus æstimatio, quoties res perierit vel deterior effecta fuerit, ex dolo vel culpa depositarii in

sensu superius explicato. Oritur insuper actio depositi contraria, qua depositarius repetere potest impensas factas ad rem sibi concreditam conservandam. Non potest vero depositarius compensatione uti, aut deductione alterius crediti quod habeat contra depositorem, ne videatur recepisse rem depositam in hunc finem, ut scilicet ex deposito deducat vel compenset suum creditum, ac proinde contractus depositi, qui est contractus fiduciæ inter amicos ad perfidiam referretur ceu docet *c. 2. h. t. § Sane.*

TITULUS XVII.

De emptione et venditione.

1. Quoniam legislatio ecclesiastica imitata est jus civile Romanorum, illudque in pluribus capitibus Ecclesiarum bonis applicavit, ad intelligentiam præsertim eorum discipulorum qui soli juri canonico addiscendo dant operam quædam notiones in præsentia materia utiles ex jure civili depromptæ hic explicandæ sunt. Contractus est species conventionis. Conventio definitur ab Ulpiano ut sit *duorum, vel plurium in idem placitum et consensus' l. 1. § 2. ff. De pactis.*

2. Cum innumeræ possint celebrari conventiones inter cives quumque voluntas suscipiendi obligationem vel per consensum expressum pandi possit, vel merito præsumi possit ex facto; hinc romana legislatio aliquas frequentiores conventiones elegit, et probavit in quibus admisit causam obligationis sive in expresso consensu sive in facto aliquo, quod præsumere facit consensum. Scilicet quasdam recognovit conventiones, ita ut concederet iisdem viam, et medium quo civiliter seu in judicio unaquæque ex personis convenientibus urgere posset observantiam conventionis contra aliam, vel alias personas contrahentes. Iestas conventiones appellavit contractus, medium quo judicialiter obtineretur observantia contractus appellavit actionem. Insuper quibusdam contractibus usitatoribus eadem legislatio romana dedit proprium nomen alios autem innominatos dixit.

3. Ceterarum conventionum, quas pacta nuncupavit, observantiam in genere jus civile remisit bonæ fidei civium, et eisdem solummodo dedit exceptionem. Videlicet qui pactum iniit, licet non possit agere, idest petere in judicio observantiam conventionis, tamen si ab alia parte in judicio actione pulsetur contra fidem ipsius

conventionis, potest adversus actorem exceptionem proponere ex pacto inito. De pactis plura non dicimus nam de iis titulus specialis adest in libro primo. Contractus definiri potest 'Conventio habens proprium nomen, et causam civilem obligandi aut, nomine deficiente, habens saltem civilem obligandi causam' *l. 7. § 1. et 2. De pactis.*

4. Omissis aliis divisionibus duas dabimus divisiones. 1°. Contractus dividuntur in reales, et consensuales. Consensuales illi sunt qui solo consensu partium perficiuntur nec aliquid aliud requirunt ad obligationem gignendam. Ex. gr. emptio, venditio. Reales illi sunt qui re perficiuntur, idest qui ad gignendam obligationem præter consensum postulant etiam vel positionem facti alicujus vel traditionem rei ex. gr. contractus innominati: do ut facias, do ut des etc. et inter nominatos contractus depositi, mutui, commodati, pignoris.

2°. Contractus dividuntur in unilaterales, et in bilaterales. Primi contractus ii sunt in quibus unus solummodo contrahens directe obligatur. Secundi generis contractus ii sunt ex quibus directa obligatio utrinque nascitur. Primi generis contractus dicti sunt stricti juris eo quod in iudicio circa ipsos contractus standum est strictæ interpretationi verborum conventionis. Unde ex virtute horum contractuum nihil est præstandum ultra id de quo expresse convenit inter partes. *l. 99. ff. De verb. oblig.* Secundi generis contractus dicuntur bonæ fidei eo quod ex voto communi contrahentium non tantum spectatur quod lingua nuncupatum est, sed etiam quod ratio boni, et æqui utrinque postulat. Hisce præmissis agendum est in titulo de contractu emptionis, et venditionis.

5. Emptio venditio est 'Contractus bonæ fidei solo consensu initus, quo de re pro certo pretio, deque certo pretio pro re tradenda convenitur'. Dicitur 1°. bonæ fidei contractus quia utrinque obligatio nascitur. Venditor enim suscipit obligationem tradendi rem, emptor vero obligatur ad pretium solvendum. Quare juxta ea quæ diximus, in quæstione, quæ proponatur circa hunc contractum iudex potest juxta boni, et æqui rationem arbitrari. 2. Solo consensu initus, quia obligatio mutua plene consistit ex solo consensu, nec requiritur traditio rei vel pretii. Quare posito solummodo consensu habetur perfectus contractus idest nascitur hinc inde obligatio quamvis consummatio seu implementum contractus

ipsius habeatur per traditionem rei, et pretii. 3°. De re pro certo pretio tradenda, et vicissim de pretio tradendo pro re, quia ideo institutus est contractus hujusmodi ut qui rem suam alienat ejus valorem in pecunia numerata recipiat. Quare tria sunt elementa contractus hujusmodi scilicet res, pretium, consensus.

6. Quoad rem quæri potest: quænam res vendi, et emi potest? Omnis res vendi et emi potest quæ sit pretio æstimabilis nec extra commercium sit posita. Hinc vendi possunt et emi res mobiles, et immobiles, corporales et incorporales, idest jura ex. gr. nomina debitorum, actiones. At nec vendi nec emi possunt res mere spirituales aut spiritualibus adnexæ ex. gr. concessio præbendæ quæ datur propter officium sacrum *can. ult. et penult. Caus. 1. q. 3.* Ratio est quia simoniæ vitium verificatur, quum pretium pro re spirituali funderetur. Pariter res sacræ qua tales nec vendi nec emi possunt quia extra commercium positæ sunt. Possunt vero vendi, qua pretio æstimabiles ad usus sacros. Res vero temporales ad Ecclesias pertinentes vendi, et emi possunt, servatis tamen conditionibus, et juris solemnitatibus supra expositis in titulo *De reb. Eccl. alien. vel non.*

Proponi solent et aliæ quæstiones circa res quæ hujus contractus possunt esse vel non esse objectum. Ita ex. gr. an res aliena vendi possit, et emi, an pariter res furtiva. At quum hæ quæstiones potius ad civile jus pertineant, hinc innuisse sufficiat validam esse venditionem scilicet utrinque nasci obligationem in favorem emptoris, quoties ipse bona fide arbitretur rem esse venditoris *l. 34. § 3. ff. De Contrah. Empt.*

7. Relate ad pretium dicendum est pretium emptionis, et venditionis esse debere verum, certum et justum. Verum, nempe fingi non potest, sed revera intercedere debet ut contractus perficiatur. Debet esse certum idest determinatum, debet enim repræsentare valorem rei determinatæ. Id vero non impedit quominus determinatio pretii possit remitti arbitrio hominis periti, vel arbitrio judicis aut etiam vendi possit res quanti vendatur die vel loco præfinito. Porro determinatio pretii secumfert etiam, ut in pecunia enumerata computetur. Hinc licet loco pecuniæ præstetur alia res, tamen res computari debet tamquam repræsentans certam pecuniæ quantitatem, secus enim non emptio venditio, sed alius contractus fieret ex. gr. permutatio. 3°. Pretium debet esse justum scilicet debet respondere valori, et communi æstimationi rei, nec augeri

potest extraneis, et peregrinis, sed pro istis etiam, ex jure canonico, servanda est norma ordinaria loci venditionis *c. 1. h. t.* Cavet insuper jus nostrum ut pondera justa sint *c. 2. h. t.*

8. Quod si pretium justum non fuerit, verificatur læsio. Læsio potest esse vel levis vel gravis, idest enormis, vel enormissima. Levis quæ etiam communis dicitur locum habet quando pretium solutum non fuerit minus medietate veri pretii rei emptæ. Hinc læsio hæc toleratur a legibus: scilicet contractus emptionis et venditionis sustinetur etiamsi læsio hæc contigerit: nam secus nulla forsàn salva, et tuta foret venditio cum in contractu hujusmodi, ob valorem rei non semper undequaque determinatum, facile aliqua læsio locum potest habere. Præterea ex natura contractus bonæ fidei præsumitur utrinque tacita condonatio læsionis communis. At excipitur casus doli: si videlicet ex dolo notabilis læsio facta fuerit, poterit emptor ex dolo agere ad damni reparationem obtinendam *cap. 16. De Rescriptis.*

9. 2º. Læsio gravis idest enormis, seu ultra normas, verificatur, cum nec dimidia pars justii pretii fuerit soluta, scilicet cum læsio fuerit ultra medietatem justii pretii ex. gr. si res valeat 100 scutatis et empta fuit pro scutatis 49 vel infra. Hoc in casu contractus valet: at venditor potest compellere emptorem ut vel pretium compleat vel recepto pretio soluto rem restituat. Hinc optio vel supplendi pretium, vel rescindendi contractum datur emptori. *l. 2. C. De rescind. vend.* In qua dicitur: 'si emptor elegerit' et *capp. 3. et 6. h. t.*

10. 3º. Læsio enormissima locum habet cum nec tertia pars justii pretii fuerit soluta ab emptore: scilicet cum læsio fuerit ultra bessem, seu ultra binas tertias partes justii pretii. In casu hujus læsionis non transit in emptorem nec dominium rei nec legitima possessio quia videtur defuisse unum ex elementis venditionis ac proinde venditio non videtur celebrata in favorem emptoris qui, ut est auctor læsionis, censetur esse in mala fide. Quare eidem aufertur optio legis *2. c. De Rescr. vend.* et *c. 3. h. t.* restituendi nempe rem, vel supplendi pretium. Sed venditor est qui eligit vel restitutionem rei vel pretii complementum.

11. Animadvertendum vero est, quantitatem læsionis æstimari non quidem inspecta re tempore querelæ institutæ, sed tempore initi contractus venditionis, inspectis etiam quibusdam extrinsecis circumstantiis ex. gr. copia mercium, et paucitate emptorum, lucro

cessante, vel damno emergente utriusque contrahentis, inspecto labore, impensis, uno verbo inspectis conditionibus ex quibus res majoris vel minoris æstimationis sit capax.

12. Regula vero in hoc contractu servanda est, ut non liceat rem vendere supra summum pretium vel emere infra minimum. Animadvertendum 2º. est venditorem requirentem justum pretium non teneri ad pandendum emptori vitium occultum rei venditæ, nisi duobus in casibus; 1º. quando emptor expresse venditorem interrogat de vitio rei; 2º. quando emptor rem exoptulat ad certum usum, ad quem venditor cognoscit rem esse inutilem vel etiam damnosam. Quibus in casibus leges civiles non solum adstringunt venditorem ad excessum pretii solvendum, si plus datum fuit, sed etiam ad sarcienda damna ex. gr. si ex empto ligno vitioso domus dilabatur, vel per ovem morbidam grex lue inficiatur *l. 13. ff. De act. empti l. 1. ff. De ædilitio edicto.* Vitium externum et visibile indicare non tenetur venditor.

13. Tertium elementum contractus emptionis et venditionis est consensus. Consensus potest esse purus vel conditionatus. Hinc contractus potest esse vel absolutus, vel a conditione pendere.

14. 2º. Potest esse simplex, vel potest secumferre pacta adjecta. Ex. gr. ut res determinato in loco tradatur, ut pretium in tali pecunia solvatur, potest adjectum habere pactum legis commissoriæ, quo cavetur inter partes ut nisi intra certum tempus solutum fuerit pretium ab emptore, contractus nullus censeatur, seu res non censeatur empta *l. 2. ff. De lege commissoria.* Vi hujus pacti, elapso tempore præfinito, quin fuerit pactum solutum, est in potestate venditoris vel uti privilegio legis commissoriæ et rem repetere, vel urgere implementum contractus seu pretii solutionem *l. 4. De leg. comm.* Quare si vel partem pretii accepit, vel petat pretium, censetur renunciare juri suo de lege commissoria *l. 4. c. De pactis inter empt.*

15. Pariter contractui adjici potest pactum additionis in diem: pactum scilicet quo venditor sibi reservat jus ut, si intra certum tempus alius emptor rem petat, offerens meliores condiciones, possit venditor huic alteri rem vendere, et tradere *l. 1. ff. De in diem additione.* Conditio autem præsertim vel pretii quantitatem, vel securitatem solutionis vel etiam locum solutionis respiciat *l. 4. ff. De in diem additione.*

16. Quæritur utrum venditioni possit adjici pactum retrovenditionis: scilicet pactum ut emptor vel possit, vel etiam debeat retrovendere rem emptam venditori vel intra certum vel intra tempus indefinitum. De hac re agit *c. 5. h. t.* in quo excluditur hujusmodi pactum tamquam usurarium. Tamen non solum in lege civili ceu in *l. 2. c. De pact. inter empt. et in l. 68. ff. De rei vindicat.*, sed etiam in jure canonico admittitur pactum retrovenditionis quemadmodum in *Extrav. 1^a. et 2. h. t. inter comm.* et insinuatur etiam in *c. 10. De fide instrum.*

17. Ut vero concilientur hæc loca juris animadvertendum est, in *c. 5. h. t.* ideo fuisse reprobatum pactum retrovenditionis, quia ceu notat Pontifex palliatam usuram continebat, et ideo fuerat celebrata venditio ut emptor effugeret pœnas Lateranensis Concilii contra usurarios, cujus dispositio refertur in *cap. 3. De usuris.* Igitur non in genere fuit reprobatum pactum retrovenditionis de quo loquuntur alia loca juris, sed fuit illud pactum in specie reprobatum quod animum usurarium revelat. Hanc vero malam intentionem manifestabat modicitas pretii quod vix medietatem justii pretii attingebat. Sciendum enim est rem minoris utique esse æstimandam sub conditione pacti retrovenditionis eo quod emptor possit urgeri ad eam restituendam, nec definitive eandem faciebat suam: at si pretium nimis imminuatur, potest ingerere dubium circa intentionem contrahentium qui noluerint serio contractum emptionis et venditionis perficere, sed finxerint hunc contractum ad tegendam usurarum perceptionem ex mutua pecunia quæ tenet locum pretii. Scilicet usurarius videns ratione mutui nullum posse exigere fructum pecuniæ simulat emptionem bonorum mutuatarii ac exiguum constituit pretium, restituendum intra certum tempus per retrovenditionem. Mutuatarius certe ne bona penitus amittat, pecuniam restituit, ac interim mutuans seu emptor percipit fructus bonorum qui pro eo constituunt vere, et proprie fructus pecuniæ. Pactum igitur retrovenditionis in casu exhibet palliatam usuram. Hinc inferunt doctores pactum retrovenditionis adjectum in contractu in quo pretium nimium inferius est isto pretio præsumptionem inducere animi usurarii.

De periculo rei venditæ.

18. Si res non solum vendita fuerit, sed etiam tradita, totum periculum est penes emptorem qui dominus factus est ita ut rem

ceu suam possideat. Quare merito invocatur principium 'Res, quæ perit, domino perit'. Hæc conclusio valet etiam quando adhuc pretium emptor venditori non solverit, ad quod solvendum ex ipso contractu tenebatur *l. 14. ff. De peric. et com. rei vend.* Nam venditor nondum recepto pretio est solummodo creditor non autem amplius dominus rei venditæ.

19. Quid vero si res nondum tradita vel pereat, vel deterior fiat?

Distingui debet inter genus, et speciem. Genus in jure idem est quod pro philosophis est species. Hinc emptio et venditio generis locum habet quando ex pluribus individuis ejusdem speciei, et æstimationis unum vel plura comprehendantur, quin determinate designentur. Species pro juristis idem exprimit ac individuum pro philosophis. Hinc emitur, aut venditur species cum unum, vel plura individua determinata non solum in numero sed etiam in corpore designentur, idest designentur cum qualitatibus individuantibus. Pariter si sermo sit de rebus, quæ mensuræ vel ponderis sunt capaces. Distinguendum est, utrum venditio facta sit ad corpus, vel ad mensuram. Ad corpus perficitur venditio, quoties plures species venduntur ad modum unius absque ulla consideratione ponderis aut mensuræ. Ex. gr. si vendatur totum frumentum quod in horreo continetur. Huic venditioni aliquando adjici potest quantitas ponderis, vel mensuræ; at hæc adjectio non fit taxative, sed solummodo demonstrative. Ex. gr. si dictum fuerit: vendo tibi totum frumentum quod in meo horreo conservatur, cujus quantitas centum modiis comprehenditur. Venditio ad mensuram perficitur quando quantitas rei, seu pondus exprimitur taxative; idest quando venditur determinata quantitas rei ex. gr. si ex acervo tritici decem modiorum quantitas vendatur.

20. Si emptio venditio perficiatur in genere, aut in pondere vel mensura, res quæ perit ante traditionem, vel mensuram, perit venditori: scilicet periculum rei quemadmodum et commodum proprium est venditoris. Si autem venditio facta est in specie vel ad corpus, periculum rei etiam ante traditionem est penes emptorem. Hinc emptori vel in ejus damnum deterior fit nisi id contigerit ex mora, vel culpa venditoris. Ratio prioris partis ex eo deducitur quod cum res vendita non sit plene determinata in individuo definiri non potest in facto, an perierit res quam contrahentes intel-

ligebant vel alia res creditoris. Verum quando res fuerit determinata, sive quia vendita est species, sive quia venditio facta est ad corpus res per contractum perfectum incipit esse emptoris, qui habet actionem ad rem illam determinatam obtinendam, et juxta regulam 15. juris ff. 'is qui actionem habet rem ipsam habere censetur.' Unde cum ex contractu venditor teneatur tradere emptori rem determinatam si ea ex infortunio pereat venditor non amplius rei traditionem exequi potest. Porro ad impossibile nemo tenetur, et proinde eo ipso venditor eximitur ab onere traditionis.

21. Quod si venditio fuerit conditionalis hoc in casu si pereat vel deterior fiat post eventum conditionis si vendita sit species vel res ad corpus damnus est penes emptorem, si nondum sit verificatus eventus, venditor subit periculum rei. In contractu autem generis vel rei ad mensuram, aut pondus non attenditur eventus conditionis, sed traditio qua res determinatur.

22. Quid vero si res fuerit evicta? Principium a jure statuitur, venditorem præstare debere evictionem. Evictio definiri potest 'recuperatio rei propriæ per legitimum judicium obtenta'. Hinc evicta res dicitur quoties dominus eam ab alio possessam iterum assequitur per judicis sententiam. Jamvero venditor cum rem alienat duas suscipit obligationes 1º. ut rem tradat; 2º. ut concedat emptori jus pacifice possidendi eandem rem. Quapropter si res evincatur ob vitium antecedens ipsum contractum tenetur venditor præstare evictionem scilicet in judicio rem suam fuisse tueri, et si fuerit evicta reddat indemnem ipsum emptorem. Quare venditor non solum restituere debet pretium acceptum in venditione, sed etiam debet præstare quanti interest rem non fuisse evictam idest emptori damna reficere debet.

23. At tribus in casibus non est præstanda evictio a venditore juxta *c. ult. h. t.* 1º. Quando emptor in judicium vocatus non denunciaverit motam litem venditori tempore utili pro necessaria defensione instituenda. 2º. Si emptor contumaciter abfuerit tempore sententiæ promulgatæ. Quo in casu ait Ulpianus in *l. 55. De evict.* 'Magis emptor propter absentiam victus videtur quam quod malam causam habuerit'. Ratio etiam est quia cum judicium institutum sit contra emptorem ceu rei possessorem, sententia eidem intimatur, et ob ejus absentiam contumacem seu culpabilem potest causa detrimentum pati præsertim quoad amissionem juris ap-

pellandi. 3º. Si sententia per injuriam fuerit lata. Scilicet tum quando judex processerit spretis formis juris quo in casu judicium dicitur injustum, tum quando sententia manifeste adversatur principiis justitiæ. Quo in casu dicitur sententia iniqua. Dixi manifeste. Nam si probabiliter tantum fuerit contra jus data sententia, præstanda est a venditore evictio. In duobus autem aliis casibus judicii injusti, vel sententiæ iniquæ non præstat evictionem venditor quia non tenetur respondere de abusivo, et illegitimo facto personali judicis.

Appendix.

24. De bonis ecclesiasticis quæ alienantur ab invasoribus et præsertim a variis guberniis civilibus quæ eadem bona illegitime occupaverunt.

In *cap. 18. De restit. spoliat.* sequens regula traditur. Quamvis jus civile romanum remedium recuperandæ possessionis spoliato tribuat directe contra eum qui spolium commisit, et ejus hæredes universales, quin respectum habeat ad tertium possessorem, *l. Cum a te ff. De vi, et vi arm.*; tamen Pontifex in *cit. cap. 18.* statuit beneficium restitutionis rei ablatae urgeri posse etiam contra tertium possessorem, qui scienter rem acquisivit ab invasore, et rationem adducit: eo quod non multum intersit quoad periculum animæ injuste detinere, ac invadere alienum. Quare ex hoc capite infertur illegitimam esse acquisitionem bonorum ecclesiasticorum, quæ fiat ab invasore alienante, necnon sequitur acquirentem participare de vitio invasoris, bonaque acquisita restituere debere.

25. Eadem vero quæstio pertractatur a Benedicto XIV. in Epistola ad Secretarium S. Congregationis de Propaganda fide quæ incipit *Urbem Antibarum 19. Martii 1752* occasione capta aliquarum quæstionum quas proposuerat Archiepiscopus Antibarensis circa bona Ecclesiarum occupata ab infidelibus, et deinde empta a Christianis. In § 22. tradit Pontifex ex sententia theologorum bona mobilia taliter empta posse tuta conscientia a fidelibus emptoribus retineri, dummodo eadem acquisiverint animo illa restituendi quotiescumque a domino cui fuerunt ablata, oblata fuerit pecunia soluta in emptione. Contrarium tamen docet Pontifex de bonis immobilibus, scilicet ea restituenda esse cum fructibus Ecclesiæ absque ulla compensatione pretii soluti.