

TITULUS XVIII.

De Locato et Conducto.

1. *Ratio ordinis rubricæ.* — Locatio, et conductio quia emptioni venditioni simillima, § 1. Instit. h. t. ideo eidem et ordine proxima est. Quibus cum emphyteusis quoque plurimum affinis sit, de illa etiam in hoc titulo agemus, compilatorem canonum imitantes, qui capitulum *Potuit* 4. æ eadem materia tractans huic titulo inserit.

§ 1

DE NATURA LOCATIONIS CONDUCTIONIS, ET IIS, QUI LOCARE, AUT CONDUCERE REBUSQUE QUÆ LOCARI, VEL CONDUCI POSSUNT.

2. *Locatio conductio definitur.* — Quæritur I. Quid sic locatio conductio? et an et in quo potissimum differat ab emptione venditione? Resp. I. Locatio conductio est contractus bonæ fidei, solo consensu initus, quo pro re aliqua utenda vel fruenda, aut pro opera personæ certum præstatur pretium. Ita in re communis. Patebitque definitionis bonitas, sicut et tota hujus contractus natura ex declaratione verborum. Dicitur *Contractus* loco generis. Est enim locatio conductio verissimus contractus, et quidem unus sub diverso tamen personarum respectu, diverso nomine expressus. Respectu enim personæ, quæ rem aliquam utendam vel fruendam pro pretio, aut mercede conducit: *Locatio* dicitur. Respectu personæ vero, quæ pro re utenda aut fruenda pretium præbet, conductio vocatur, arg. l. *Sicut emptio*. 20. ff. *Locati conducti*: quamvis persæpe alterutro vocabulo totus contractus bonæ fidei expresse numeratur locatio conductio § 28. Instit. *de Action.* Additur « solo consensu » initus: quia consensu contrahitur, sicut emptio et venditio, l. 1. ff. *Locati conducti*.

3. *Locari et conducì possunt non tantum res utendæ et fruendæ.* — Dicitur, « quo pro re aliqua utenda vel fruenda; » quia res aliqua locantur et conducuntur ad solum usum, ut domus, equus, etc. l. IX. prin. ff. h. t. quarum fructus alius non est, quam usus ipsarum. Aliæ vero ad fructus ex eis percipiendos, ut ager, vineæ, pascua, jura, et redditus, l. *Sed addes*. 19. § 1. ff. h. t. *Contractus*,

quo res utenda vel fruenda locantur, locatio rerum communiter dicitur. Quo reducitur etiam conventio illa, qua oves, et vaccæ ea lege locantur, ut conductor singulis annis certam quantitatem lanæ, butyri, vel casei, loco pretii domino præbeat. Germanice, *das Vieh auff den Bestandt thun*. Italis *Socida*. Item contractus, quo prædium rusticum non pro pecunia, sed pro certa parte fructuum, media v. g. vel tertia *umb. die Helffte, oder umbs. Dritt* impensis, et periculis conducentis locatur, l. *Et hæc*. 35. in fine ff. h. t. l. *Si olei*. 21. c. eod. Qui contractus alio nomine *Affectus* dicitur. Pariter ad locationem rerum pertinet contractus, quo redditus alicujus provinciæ, civitatis, districtus, etc. alicui pro certo pretio ad tempus percipiendi conceduntur, ab aliis *Admodiatio* dictus. *Besold., Thesaur. pract.* 7. *Amodiat.*

4. *Sed etiam personæ, seu labores ipsorum.* — Dicitur « pro operis personæ: » siquidem non tantum res, sed etiam personæ, seu potius operæ, et labores personarum locantur et conducuntur: « locat enim artifex operam suam, » l. *Item si*. 22. § 2. ff. h. t. Sic enim famulæ se, vel suas operas ad certum tempus locant dominis, et ab his conducuntur. Idem est de operariis, officialibus, opificibus qui se, seu operas suas aliis locant, et ab aliis conducuntur. Et hæc « Locatio operarum, seu, faciendi » dicitur.

5. *Pretium in locatione, et quidem certum intervenire debet.* — Dicitur, « certum præstatur pretium. » Merces siquidem seu pretium in locatione intervenire debet. » Quæ enim locatio, cum merx non intercesserit? Interrogat Ulpianus, l. *Si convenit*. 23. in fine. ff. *Communi dividund.* Et in hoc differt a commodato, et precario, vi quorum res ad usum gratis conceduntur, juxta dicta superius tit. *de Commodat.* et tit. *de Precar.* Debet autem hoc pretium esse certum ac determinatum; « qua de causa si sarcinatori sarcienda vestimenta quis dederit, nulla statim mercede constituta, sed postea tantum daturus, quantum inter eos convenerit, non proprie locatio et conductio contrahi intelligitur, sed eo nomine actio præscriptis verbis datur. » Sunt verba § 1. Instit. h. t.

6. *Locationis proprie dictæ pretium pecunia est; improprie vero dictæ pretium alia res esse potest.* — Utrum autem pretium in locatione necessario consistere debeat in numerata pecunia, vel loco pecuniæ etiam alia res dari

possit, non conveniunt doctores. Molina; namque, disp. 386, n. 2; Azorius, p. 2, lib. VIII. *de Locat. et conduct.*, cap. v, q. 4; Lessius, lib. II, cap. XXI, et cap. XXIV, n. 1; Pirhing, h. t. n. 2; Bartolus, testibusque Molina et Azorio communis aliorum volunt, pretium debere in pecunia consistere, alias locationem non esse. Pro qua opinione habetur textus expressus § 2. Instit. h. t. l. *Naturalis*. 5. § *At cum*. 2. ff. *de Præscript.* ibi: « Cum do, ut facias; si tale sit factum, quod locari solet, puta, ut tabulam pingas, data pecunia locatio erit: et si res, non erit locatio; sed nascetur vel civilis actio in hoc, quod mea interest, vel ad repetendum conductio. » Vallensis e contra, h. t. n. 2. cum nonnullis aliis vult pretium locationis non necessario consistere in pecunia, sed etiam in aliis rebus præsertim fungibilibus, l. *Et hæc*. 35. in fine. ff. h. t. et l. *Si olei*. 21. c. eod. ubi aliæ quoque res loco pretii in locatione admittuntur. Pro concordantia legum et doctorum dicendum videtur in locatione proprie ac stricte tali requiri numeratam pecuniam; in locatione vero large tali etiam alias res, præsertim fungibiles loco pretii servire posse; de qua proin large nempe sumpta locatione, l. XXXV. ff. et l. XXI. c. h. t. loqui; reliqua autem jura pecuniam requirentia de locatione stricta intelligenda esse, post Zoesium, in *Comment.* ff. h. t. n. 4. bene docet Pirhing, h. t. n. 2; Molina, loc. cit.

7. *Locator, conductor, inquilinus, colonus, redemptor et publicanus quis dicatur?* — Ex contractu locationis conductionis varia nomina sortiuntur contrahentes. Et quidem universaliter ille, qui pretium vel mercedem pro opera personæ, aut usu, fructuve rei dat, *Conductor*; ille vero, qui pro usu, vel fructu rei, aut operis suis mercedem recipit, *Locator*, dicitur, totis tit. ff. et c. h. t. Specialiter autem si quis prædium urbanum, vel domum conducit, *Inquilinus* nominatur, l. *Sed addes*. 19, § 4 et 5, ff. h. t. Si agrum, vel prædium rusticum, *Colonus*, l. *Res pignoris*. 37. ff. *de Acquir. possess.* Si opus, *Redemptor*, l. *Cum in plures*. 60. § 3. ff. h. t. Si vectigalia, *Publicanus*.

8. *Locatio emptioni simillima, in quo ab ea differat?* — Resp. II. Quamvis inter emptionem venditionem, ac locationem conductionem maxima sit convenientia, adeo quidem, ut in quibusdam casibus dubium sit, an emptio venditio, an vero locatio conductio sit;

uti habetur, l. II. § 1. ff. h. t. ubi etiam in principio dicitur: « Locatio et conductio proxima est emptioni et venditioni, iisdem juris regulis consistit: » Nihilominus ab ea essentialiter in hoc differt, quod in contractu emptionis secuta traditione transferatur in emptorem dominium, si venditor fuit dominus rei, juxta dicta tit. præced. non vero in locatione, l. *Non solet*. 39. ff. h. t. ibi: « Non solet locatio dominium mutare. »

9. *Quivis locare et conducere potest, qui a jure specialiter non prohibetur.* — Quæritur II. Quinam locare, et conducere possint? Resp. I. Omnes, qui a jure specialiter non prohibentur. Communis et certa. Ratio est; quia in materia communiter non prohibita, qualis est locatio conductio, utpote de jure gentium l. I. ff. h. t. procedi illud vulgatum Glossæ in c. *Inter corporalia*. 7. *Non invenitur, de Transl. episc.* « Concessum intelligitur, quod non expresse prohibetur. »

10. *Jure conducere prædia prohibentur primo milites.* — Resp. II. Plures sunt, qui de jure locare et conducere non possunt. Probatur inductione. Sic imprimis milites de jure conducere nequeunt prædia ad colendum, l. *Licet retro*. 35. et l. *Milites*. 31. c. h. t. ibi: « Milites nostros alienarum rerum conductores, etc. fieri prohibemus. » Ratio ibidem assignatur, videlicet, « ne amisso armorum usu ad opus ruestre se conferant. et vicinis graves præsumptione singuli militaris existant. » Transgressores ipso jure infames sunt, militia gradum et honorem amittunt, invalideque contrahunt, cit. l. *Licet retro*. c. h. t. Quo tamen non obstante possunt milites conducere domum ad necessariam habitationem, stabulum ad equos nutriendos, et conservandos, Glossa, in cit. l. *Milites*. 7. *Conductores*. c. h. t.; Azorius, loc. cit., c. III. q. 1.

11. *Secundo curiales.* — Secundo. Conducere prædia de jure non possunt curiales, id est, obstructi et obligati curiæ, l. *Curiales*. 30. c. h. t. ubi etiam irritus declaratur locationis conductionis contractus ab iis initus. Ratio est, ne per curas et negotia prædii conducti, ab officii sui obligationibus distraherentur. Nihilominus sicut milites, ita et curiales necessaria conducere non prohibentur. Imo, ubi contraria legitime introducta habetur consuetudo, etiam prædia, et alia conducere possunt curiales, sicut et milites, arg. c. *fin. de Consuetud.*

12. *Tertio clerici.* — Tertio. Clericis et mo-

nachis de jure expresse prohibetur « alienarum possessionum, et sæcularium rerum conductores esse, » can. 1. can. 21, q. 3. et c. 1. *Ne cleric. vel monach.* Intellige « turpis lucri gratia; » quia necessitatis causa domum v. g. pro habitatione, et alia necessaria conducere non minus, ac alii possunt, cit. c. 1. *Ne cleric. vel monach.*; Azorius, loc. cit., q. 7.

13. *Tutores et curatores, donec tutelæ et curæ rationem reddant.* — Quarto. Tutores, et curatores quandiu administrant, aut donec rationes tutelæ vel curæ reddant, ad conducenda vectigalia, et prædicta fiscalia non admittuntur, l. un. c. *Ne tutor. vel curator.* juncta l. 1. § 2. ff. *ad Leg. Cornel. de Falsis.* Transgressores puniuntur poena falsi, cit. l. un. c. *Ne tutor, vel curator.*

14. *Fabri et alii streperam artem exercentes non possunt prope scholas publicas et monasteria domos conducere.* — Quinto. Fabri, alique artifices, qui artem streperam exercent, prohibentur conducere domos vicinas scholis publicis, si ex illorum strepitu professores et scholares a studiis impediuntur, arg. l. un. c. *de Liberalibus studiis. Urbis Rom.*; Bonacina, *de Contract.* disp. 3, q. 7, punct. 1. n. 2, qui idem tenet de fabris conducere volentibus domos vicinas monasteriis, arg. can. *Pridem.* 7. can. 18. q. 2. ubi episcopus jubetur etiam baptisterium prope monasterium erectum auferre, ne ob strepitum monachi in divinis officiis impediuntur aut distrahantur.

15. *Res quæ vendi, etiam locari potest.* — Quæritur III. Quænam res locari, et conduci queant? Resp. I. Omnis res, quæ emi, vendique, etiam locari et conduci potest, nisi specialiter a jure eximitur. Communis et certa doctorum l. 1. ff. h. tit. Hinc quia « omnium rerum quas quis habere, vel possidere, vel persequi potest, venditio recta fit. » l. XXXIV. § 1. ff. *de Contrah. empt.* « Et e contra, quia quas natura, vel gentium jus, vel mores civitatis commercio exuerunt, earum venditio nulla est, » cit. l. XXXIV. idem de locatione et conductione erit dicendum: ut proin parum referat, an res locanda sit mobilis, vel immobilis, corporalis, vel incorporalis, propria, vel aliena. Nam

16. *Res aliena quoque locari potest: et quomodo?* — Resp. II. Non tantum propriam, sed et alienam rem locare quis potest, Azorius, loc. cit., cap. IV. q. 8; Engel, h. t. n. 4; Molina, disp. 488, n. 1, et communis alio-

rum, l. *Si tibi alienam.* 7. et l. *Si quis.* § 6. ff. h. t. Hinc Vasallus rem feudalem tit. IX. lib. II. *Feud.*; emphyteuta rem emphyteuticam, usufructuarius rem usufructuariam locare valide, et licite potest, l. *Arboribus.* 12. § 2. ff. *de Usufruct. et quemadmodum.* ff. 9. § 1, ff. h. t. Imo potest conductor rem conductam alteri locare, cit. l. *Si tibi.* 7. ff. h. t., nisi aliter conventum sit, l. *Nemo.* c. h. t. ibi: « Nemo prohibetur, rem quam conduxit, alteri locare, si aliud non convenit. » Et locatio fiat æque idoneo, sine damno domini. Tuschus, ff. E. concl. 413; Bonacina, loc. cit. n. 4.

17. Notat tamen bene Engel, quod si usufructuarius rem, in qua usumfructum habet, alteri ad certum tempus v. g. quinquennium locaverit, et interea tertio v. g. vel secundo anno moriatur, hoc ipso expiret hæc secunda locatio; eo quod ususfructus sit personalis et cum persona expiret, § 3. *Instit. de Usufruct.* ita ut hæres locatoris defuncti, conductori huic secundo ad nullum interesse, sed tantum ad mercedem, seu pretium pro rata temporis restituendum teneatur; ita clare deciditur l. *Si quis.* 9. § 1. ff. h. t.

18. *Locator rei alienæ restituere debet conductori pretium, si res evincatur; ac etiam interesse, nisi bona fide locasset.* — Porro si quis rem prorsus alienam, in qua nec dominium utile, nec usum, aut usumfructum habet, alteri locat, valet quidem locatio, locator tamen tenetur conductori totum refundere pretium, casu quo res aliena taliter locata, postea a domino evincatur, ita ut ea frui conductor non possit. Textus est. in l. *Si tibi alienam.* 7. et l. *Si quis.* 9. princ. ff. h. t. Imo non tantum pretium, sed etiam id, quantum interest conductoris, quod re conducta frui non possit, præstare debet, si rem prorsus alienam locat, l. *Nos videamus.* 8. ff. h. t. nisi forsitan justam ignorantiam, et bonam fidem doceat, l. *Si fundus.* 33. ff. h. t. Quod si locator rei alienæ, in casu evictionis conductori aliam æque commodam rem substituat, conductor contra cum pro refusione pretii agere non potest. cit. l. *Si quis.* 9. princ. ff. h. t. ibi: « Plane si locator paratus sit, aliam non minus idoneam habitationem præstare, æquissimum est, ait (Pomponius) absolvi locatorem. »

19. *Servitutes reales, non item personales locari prohibentur.* — Resp. III. Plures sunt res, quæ locari de jure non possunt. Patet

inductione. Nam primo locari nequeunt servitutes prædiales, seu reales; uti sunt iter, actus, via, jus pascendi pecora, etc. l. *Locare.* 44. ff. h. t. ibi: « Locare servitutes nemo potest. » Ratio est, quia locatio fit tantum ad tempus: « servitutes autem ipso quidem jure neque ex tempore, neque ad tempus constitui possunt, » l. *Servitutes.* 4. ff. *de Servitutibus*; Bonacina, loc. cit., n. 2; Azorius, loc. cit. c. IV. q. 2. Servitutes tamen personales locari non prohibentur, § 1 et 5. *Instit. de Usu, et habit.*; juncta l. *Inque.* 11. et *Plenum.* 12. § fin. ff. eod.

20. *Res fungibiles non nisi ad pompam locari permittuntur.* — Secundo locari de jure prohibentur res fungibiles in pondere, numero, et mensura consistentes, quæ usu statim consumuntur, arg. l. *Sed mihi.* 3. § fin. ff. *Commodati.* Ratio est, quia per locationem res absque translatione domini conceditur tantum ad usum, ea lege, ut elapso locationis termino res eadem numero reddatur, quod in fungibilibus, quæ usu consumuntur, fieri nequit. Si quis tamen solummodo ad pompam et ostentationem res fungibiles conducere vellet, locari eidem sicut et commodari possunt, cit. l. III. ff. *Commodati*, ibi: « Nisi ad pompam, et ostentationem quis accipiat. »

21. *Rem propriam pro se ipso conducere nemo potest.* — Tertio nemo de jure valide conducere potest rem sibi alias propriam, casu quo eam existimat alienam, l. *Si quis.* 9. § fin. ff. h. t. l. *Neque.* 45. ff. *de Reg. jur.* ibi: « Locatio rei suæ consistere non potest. » l. *Qui rem.* 20. c. h. t. « Qui rem propriam conduxit; existimans alienam, etc. inefficacem conductionis contractum facit. » Nisi forsitan quis rem suam alteri oppignorerit; quia in hoc casu « potest pro conductore sua debitor uti, » l. *Cum et sortis.* 35. in fin. ff. *de Pignorat.* Concordat, l. *Si pignus.* 37. ff. eod.

22. *Res ecclesiasticæ immobiles absque juris solemnitate ultra triennium utile locari non possunt.* — Quarto absque requisita juris solemnitate (de qua supra tit. XIII. *de Rebus Eccles. alien.*) locari nequeunt ultra triennium res ecclesiasticæ immobiles. Extravag. *Ambitiosæ. de Rebus Eccles. non alien.* Debet tamen triennium hoc accipi pro utili et fructuoso. Hinc ager, qui alternis tantum annis fertilis est, ad sexennium absque ulla juris solemnitate valide ac licite locari potest, Covarruvias, lib. II. *Variar. resol.* cap. XVI, n. 6;

Pignatell. tom. IV, consult. 223, ubi plures Rotæ decisiones affert, vi quarum ad novennium absque solemnitate facta approbatur locatio, qua locabantur res ecclesiasticæ immobiles singulis trienniis solummodo fructuum afferentes.

23. *Locatio rei ecclesiasticæ div. modo contingere potest.* — Porro an, et quando valeat locatio rei ecclesiasticæ immobilis saltem ad primum triennium, casu quo ad plures annos facta est, diximus quidem supra tit. XIII. *de Rebus Eccles. alien.* § 2. n. 42 et 43. Nihilominus quia quæstio hæc valde celebris est, et ad hunc titulum proprie pertinet, id, quod ibi diximus, hinc uberius declarandum utile diximus. Pro quo notandum locationem ultra triennium varie, præcipue vero tribus modis fieri posse. Primo taliter, quod res ecclesiastica immobilis non uno indivisibili, sed pluribus locationis contractibus post triennium elapsum pro libitu locatoris repetendis vel recusandis, ad plures annos elocetur, ita ut Ecclesiæ rector pro uno triennio rem locans, nullatenus se obliget, ad eandem elapso triennio ulterius locandum; quamvis eandem nihilominus de novo, libere tamen, ad novum triennium, et sic deinceps successive, ad viginti vel triginta annos locet. Quem locandi modum ultra tempus triennii licitum, ac validum esse, omnes fatentur, et quotidiana docet praxis. Ratio est, quia jura non prohibent repetitis iisque liberis contractibus rem ecclesiasticam ultra triennium locare, si post elapsum triennium semper liberum manet locatori ecclesiastico, locationem continuare, vel omittere. (ADNOTATIO XXII.)

24. Secundo fieri potest locatio ultra triennium taliter, et cum hac clausula, quod quidem contractus locationis singulis trienniis de novo renovari debeat; ita tamen, ut eum negare, non sit in potestate locatoris ecclesiastici, sed eum continuare omnino debeat. Tertio fieri potest taliter, quod uno eodemque indivisibili contractu non repetendo, res ecclesiastica ultra triennium pro pretio sive simul et semel, sive successive præstando elocetur. Hoc prænotato

25. *Locatio ultra triennium facta, nec quoad primum triennium valet, si post illud a locatore vi contractus revocari non possit.* — Resp. IV. Si locatio rei ecclesiasticæ fiat secundo, et tertio modo, illicita ac invalida est etiam quoad primum triennium. Ita docet Guttierrez, *Canon.* q. q. lib. II. cap. XIII, n. 13;

Covarr., *Varior. resol.* lib. III. cap. xvi, n. 5, § *Tandem ut libere sententiam dicam*; Navar., *de Alienat. rerum eccles.*, n. 21; Bartolus, in Authen. *Qui rem. c. de SS. Eccles.* n. 7; Jason, in eadem, n. 21; Alexander, lib. IV. consil. 17, n. 10 et plures alii a Gutierrez et Covarruvia, loc. cit., allegati; eandem sententiam tenet Rota, Decis. 709, n. 6, p. 1, divers. et Decis. 30, n. 3, p. 1. recent. Probatur primo per Extravag. *Ambitiosæ*, uti habetur, quod aliter ac præscribitur, facta « alienatio et conductio nullius omnino sint roboris ac momenti. » Fit autem aliter, si ultra triennium extenditur ita, ut in potestate locatoris non sit locationem omittere: ergo.

26. *Probatur ex Clem. 1.*, de Rebus eccles. non alienand. — Probatur secundo ex Clem. 1. *de Rebus eccles. non alien.* ubi expresse statuitur, quod si res ecclesiasticæ immobiles alicui contra juris formam qualitercunque alienentur, « recipienti jus aliquod non acquiratur: » ubi notanda dictio *aliquod*, utpote quæ in qualibet etiam minima parte verificatur, prout post Glossam, in Clem. 1. *de Foro compet. 1. Aut earum.* bene advertit Gutierrez et Navarrus, l. c. consequenter nec pro primo triennio valebit; alias enim jam *aliquod* jus ex illa acquireretur.

27. *Actus si non valet, ut fit, nec valebit ut fieri potest.* — Probatur tertio: quando agitur de contrahenda obligatione in his, quæ pendent ex voluntate duorum, « si actus non valet ut fit, nec valebit, ut fieri potest, » arg. l. 1. § *Si quis ita.* ff. *de V. O.* et ibi Bartolus communiter receptus. Facit etiam pro conclusione doctrina Roman. cons. 66. videlicet, quod stante statuto, electio etiam quoad primum annum sit nulla ac irrita, casu quo dicti consilarii ultra annum, v. g. triennium contra statuti tenorem eligerentur.

28. *Clausula adjuncta de repetenda locatione post triennium non valet.* — Nec juvat, si juxta n. 24. specificatum modum adjiciatur clausula, quod elapsis singulis trienniis locationes de novo fieri, vel revocari debeant: cum enim hæc clausula, ut supponitur, non efficiat, quin elapso triennio locator ecclesiasticus nolens volens de novo locare vi contractus primi debeat, locationem juri conformem minime reddit, nec aliquid operatur. Nam a parte rei plane nullum discrimen est, nec aliquid refert, utrum una locatione non amplius repetenda, vel pluribus vi clausulæ necessario, et non libere repe-

tendis res ecclesiastica ultra triennium elocetur, si utrobique, vi primi contractus ut locator ita ligatur, ut post triennium rem vel locatam relinquere, vel de novo locare necessario debeat. Ut proin doctores bene advertant clausulam illam revera tantum in fraudem legis, consequenter contra legem ipsam fieri: cum idem sit contra legem ipsam fieri: cum idem sit contra legem facere, ac in fraudem legis, seu contra intentionem illius facere, reg. fin. *de Reg. jur.* in 6.

29. *Utile per inutile non debet vitari; quomodo intelligendum?* — Obijciunt adversarii principaliter, reg. 37. jur. in 6. « Utile per inutile non debet vitari. » Concordat, l. *Sancimus.* 34. et l. penult., c. *de Donat.* ubi statutum reperitur, quod donatio ultra quantitatem a jure permissam facta vitietur tantum quoad excessum, quoad reliquam vero partem firma permaneat. Resp. cum Covarruvia distinguendo: Utile per inutile non debet vitari, si unum ab altero separari non potest, ut in casu nostro, negatur. Supponimus enim contractum primum ita fuisse celebratum, ut locator ecclesiasticus elapso triennio locationem continuare, vel de novo celebrare necessario debeat, consequenter unum tempus ab alio vi contractus separari nequeat.

§ II.

DE OBLIGATIONIBUS, ET JURIBUS LOCATORIS RERUM.

30. *In locatione attendenda est specialis conventio et consuetudo locorum. Locator rei debet facere, quod conductor ea libere uti, vel frui valeat, alias restituere debet mercedem, ac interesse si ob ejus causam re frui non possit conductor.* — Quæritur I. Quæ sint obligationes locatoris rerum? Resp. I. Ante omnia attendendum esse ad speciales conventiones contrahentium, et particulares locorum consuetudines, l. *Circa locationes.* 19. h. t. His autem suppositis locator vi locationis plures, præsertim vero sequentes contrahit obligationes Primo obligatur rem locatam juxta modum et tempus per locationem conventam præstare conductori, ita ut conductor tempore modoque convento, re locata libere uti valeat, l. *Ex conducto.* 15, l. *Si in lege.* 24. § 4. l. *Si merces.* 25, § 1. et 2. ff. h. t. Hinc si per locatorem steterit

quominus conductor tempore modoque convento re conducta frui queat, tenetur ad refundendum pretium, et simul ad interesse, cit. l. XV, § 8; l. XXIV, § 4. ff. h. t. Id contingit, si v. g. conductorem e domo locata injuste expellat, vel ea frui non permittat, l. XXIV, § 4, ff. h. t. vel si ante tempus locationis finitum rem vendat, cit. l. XXV, § 1. ff. h. t.; Berlich, p. 2, concl. 45, n. 10, nisi forsitan emptor conductorem re locata usque ad definitum tempus frui permittat; ad quod tamen nisi specialiter conventum fuerit, non tenetur, l. *Emptorem.* 9, c. h. t. Pariter ad pretium simul et ad interesse conductori tenetur locator, si impedimentum ab alio proveniens non impedivit, vel sustulit, dum potuit, l. *Ex conducto.* 15. § 8. ff. h. t. et l. *Si fundus.* 33. ad fin. ff. eod. ibi: « Nam si colonus tuus frui re a te, aut ab eo prohibetur, quem tu prohibere, ne id faciat, possis, tantum ei præstabis, quantum ejus interfuerit frui; sin vero (pergit ibidem lex) ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim majorem, aut potentiam ejus non poteris, nil amplius ei, quam mercedem remittere, aut reddere debebis. »

31. *Si absque culpa locatoris conductor impediatur reconducta frui vel uti, mercedem remittere debet locator, non item interesse præstare.* — Eodem modo ad solum pretium pro rata temporis non item ad interesse tenebitur, si impedimentum non ex causa locatoris, sed aliunde proveniat, quod conductor re locata, modo et tempore convento frui non possit, v. g. si res aliena, bona fide conductori elocata, ab alio evincatur, l. *Si quis,* 9. prin. ff. h. t. vel si incendio, chasmate, irruptione hostili, etc. pereat, l. *Ex conducto.* 15. § 2. et l. *Perinde.* 34. ff. h. t. Vel, si exigente necessitate locator domum, vel aliam rem locatam reficiat, et conductor re conducta uti non possit; tunc enim non nisi ad restituendum vel remittendum pretium pro rata temporis locator tenebitur, l. *Qui insulam.* 30. prin. l. *Et hæc.* 35. prin. ff. h. t. Secus foret, si non ex necessitate, sed ob majorem utilitatem aut commoditatem reficiendo, reparando, mutando, aut ampliando rem locatam, conductorem ab usu illius impediret, cit. l. XXX, et XXXV. ff. h. t.

32. *Locator obligatur reparare reparanda in domo, vel in re locata.* — Secundo obligatur locator, necessario reparanda, in re locata ita reparare, et reficere, ut conductor modo et tempore convento, ea frui commode

valeat, l. *Ex conducto.* 15. ff. h. t. Hinc ad refundendum pretium ac interesse ex conducto agere potest conductor, « si villa v. g. non reficitur vel stabulum, vel ubi greges stare oporteat, » cit. l. XV, § 1, ff. h. tit. « Eadem intelligimus, si ostia, fenestrasque nimium corruptas locator non restituat, » l. *Si merces.* 25, § 2. ff. h. t. Idem est de aliis.

33. *Tenetur etiam refundere expensas, quas conductor necessario, et utiliter in rem fecit. Utiliter tantum factas, si immodicæ sunt, restituere non tenetur.* — Tertio obligatur refundere expensas extraordinarias tam necessarias quam utiles a conductore in rem locatam factas, l. *Dominus.* 55. § 1. ff. h. t. « si in conducto fundo (vel alia re locata) conductor sua opera aliquid necessario, vel utiliter auxerit, vel ædificaverit, vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea, quæ impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest, » l. *Colonus.* 61. prin. ff. h. t. Notat tamen Molina, Disp. 496. cum Lopez et Castrensi, quod quamvis expensæ necessario factæ, vi dictarum legum et juxta communem, sine ulla limitatione restituendæ, vel compensandæ sint conductori: De expensis tamen non necessario, sed utiliter tantum factis in rem locatam, distinguendum esse, ita, ut si expensæ valde magnæ, aut graves non sint, sed moderatæ, eas etiam inscio locatore factas refundere conductori teneatur, l. LV. § 1. h. t. juncta l. *Sed addes.* 19. § 4. et 5. eod. dummodo sint tales, quæ non pro solo conductoris usu et commodo, tempore locationis serviunt, sed etiam post tempus locationis pro commodo locatoris adhuc durant; bene observat Bart., in l. *Impensæ.* ff. *de Impensis.* Expensas immodicas vero et valde graves absque voluntate locatoris in rem utiliter tantum, et non necessario factas restituere non teneatur, arg. l. *Paulus.* 14. ff. *de Doli mali except.* Ratio est, quia iniquum videtur, ut, dum inquilinus in domo aliena absque præscitu et consensu domini ædificat vel sumptuosas ac non necessarias reparationes aut meliorationes pro libitu facit, locator dominus impensas postea præstare invitatus cogatur.

34. *Expensæ ordinarias pro colligendis fructibus factas non refundit locator.* — Dicitur autem notanter ab initio hujus n. « impensas extraordinarias in rem locatam factas; » quia impensas ordinarias non in rem sed pro colligendis fructibus factas, v. g. in arando, serendo, metendo, stercorando, etc.