

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.

refundere locator uberiores fructus percipiat, uti cum Paulo Cast. lib. II. consil. 270. et communi aliorum bene notat Engel, h. t. n. 10.

35. *Si expensas necessarias non refundat locator, potest conductor re locata uti et frui, donec ei satisfiat. Vel potest meliorationes in rem factas secum auferre, si absque deterioratione rei locatæ, et proprie commoda fieri potest.* — Cæterum si expensas necessarias, vel utiles moderatas refundere detrectat locator, potest conductor rem locatam retinere eaque uti tandiu, donec ei a locatore fuerit satisfactum l. V. priu. n. de Impensis in rem dot. vel, si mavult, meliorationes sive utiles, sive necessarias, sive magnas, sive parvas a re locata separare et auferre, atque de eis pro libitu disponere potest, l. Sed addes. 19. § 4. et 5. ff. h. t. dummodo, ut ibidem bene limitatur, « caveat, ne in aliquo, dum auferit, deteriore causam ædium (vel alterius rei locatæ) faciat, sed ut pristinam faciem ædibus reddat. » Porro circa beneficium auferendi notandum, id tunc locum habere, quando auferens inde aliquod commodum adhuc sperare potest: secus vero, si absque ullo suo commodo ex sola invidia, aut malitia picturas v. g. corradere, ornamenta horti destruere, etc. vellet, l. In fundo. 38. §. Constituimus. ff. de Re vindic. ibi: « Non est enim malitiis hominum indulgendum, qui nihil aliud agunt, quam ut noceant. »

36. *Locator debet vitia occulta rei locatæ manifestare conductori. Alias tenetur ad damna inde secuta, nisi bona fide et ignorantia inculpabili locasset.* — Quarto obligatur, conductori manifestare occulta rei locatæ vitia, ita quidem, ut si ex vitio non manifestato, conductori damnum sequatur, vel res locata eidem minus utilis evadat, teneatur ad restitutionem, l. Sed addes. 19. § 1. ff. h. t. juncta l. Tenetur. 6. § Sed si vas. ff. de Action. empti.; Navarrus, Manual. c. xvii, n. 196; Molina; disp. 494; Sylvester, §. Locatio. q. 18. Hinc si quis equum assuetum esse in aquam mittere alteri locavit, tenetur merces exinde perditas, aliaque propterea secuta damna resarcire, si conductorem non movit: idem est, si quis pascuam ferentem herbas nocivas elocet, cit. l. XIX. § ff. h. t. Quod si tamen vitium occultum locator ipsemet ignoraret, ad solum pretium, non item ad interesse teneretur, cit. l. XIX. ff. h. t. juncta l. XV. XXXIII. et XXXIV. ff. h. t. Molina, loc. cit., Bonacina, de Contract. dis-

3. q. 7. punct. 3. n. 3. nisi rem locatam vitio carere expresse affirmet, et pro tali eam elocet, tunc enim non obstante ignorantia ad damna ex vitio occulto secuta tenetur conductori, l. Tenetur. 6. § Sed si vas. ff. de Action. empti. et docet cum communi aliorum Molina, loc. cit. n. 5. Pariter ad secuta damna tenetur, si etiam bona fide, et ignorans dolia, vel alia vasa vitiosa vendidit, ob specialem dispositionem juris, l. Sed addes. 19. § 1. ff. h. t. Ratio est; quia lex præsumit in simili doliorum locatione adesse ignorantiam culpabilem, cum attendere deberet locator qualia elocet vasa. Verum hoc ipso, quod lex hæc fundatur in præsumptione ignorantiae culpabilis, non foro interno, si culpabilis ignorantia revera abest; prout cum Molina et Bonacina citatis docet communis doctorum.

37. *Tributa et alia onera, rei locatæ imposita solvit locator.* — Quinto obligatur tributa et onera rei locatæ imposita præstare, l. Ediles studeant. un ff. de Via publica; ibi: « Construat vias publicas unusquisque secundum propriam domum: et aquæductus purget, qui sub dio sunt: et construat ita, ut non prohibeatur vehiculum transire. Quicunque autem mercede habitant, si non construat dominus, ipsi construentes computent dispendium in mercedem. » Layman, lib. III. tract. IV. cap. xxii, n. 4. Bonacina, loc. cit. n. 7.

38. *Si propter sterilitatem, vel alios casus absque culpa conductoris evenientes, conductor nullos vel paucos percipit fructus, merces ex toto, vel pro rata eidem remitti debet.* — Quæritur II. An locator teneatur remittere mercedem seu pretium, quando ob sterilitatem aut alium casum fortuitum absque culpa conductoris supervenientem, v. g. ob grandines, inundationem aquarum, nives, vermes, hostilemve incursionem segetes depopulantem, etc. conductor non percipit fructus ex re locata frugifera? Resp. I. Regulariter loquendo, si ob sterilitatem, vel alios sine culpa conductoris evenientes casus, conductor ex re frugifera locata fructus non percipit, tenetur locator remittere mercedem, et quidem totam, si omnino nullus percipit fructus, vel pro parte, et rata, si paucos exiguos colligit. Abbas, in c. Propter. 3. h. t. n. 1. Ancharanus, ibid.; Lessius, lib. II. cap. xxiv. n. 15. Pirhing, h. t. n. 4. cum communi et certa aliorum ob clara jura, c. Propter sterilitatem. 3. h. t. ibi: « Propter magna sterili-

tatem, quæ magno incommodo conductores afficit, et sine culpa ipsorum, vel casu fortuito evenit, ipsis colonis pro rata est pensionis remissio facienda. » Item. l. Ex conducto. 15. § 2. ff. h. t. ibi. « Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono præstare debere ait: ut putr, fluminum, graculorum, sturnorum, et si quid simile acciderit: aut si incursus hostium fiat. » Concordat, l. Si merces. 25. § 6. ff. eod. et l. licet. 8. c. eod. Ratio est, quia in locatione rei frugiferæ merces constituitur in compensationem fructuum percipiendorum: ergo. Ratio et æqualitas postulat, ut si nulli, vel exigui percipiuntur fructus, pensio ex toto, vel ex parte pro rata juxta proportionem damni remittatur. (ADNOTATIO XXIII.)

39. *Solvitur objectio.* — Nec obstat, quod dicitur l. Ex conducto. 15. § 5. ff. h. t. « Cum quidam de fructuum exiguitate quereretur, non esse rationem ejus habendam, rescripto divi Antonini continetur. » Resp. enim ibi sermonem esse de casu, quo ob modicum tantum damnum, aut defectum in fructibus, colonus conquestus est; cui nihil remittendum esse de mercede, ipsi fatemur infra n. 45. Ita autem explicare hanc legem debemus; quia alias aperte sequeretur jurium contradictio, quæ pro possibili evitari debet c. Cum expediat. de Elect. in 6.

40. *Propter sterilitatem nihil tenetur remittere locator, si specialiter ita conventum est.* — Dicitur autem notanter, « regulariter loquendo, » quia patitur conclusio aliquas limitationes. Et quidem primo limitatur, si specialiter conventum sit, quod conductor omne periculum in se suscipere, et non obstante quocunque casu fructuum perceptionem impediante, pensionem solvere debeat. Communis ac certa: textu claro l. Si quis. 9. § 2. ff. h. t. ibi: « Si quis fundum locaverit, ut etiam si quid vi majori accidisset, hoc ei præstaretur, pacto standum esse. » Ratio est, « quia contractus ex conventionione legem accipiunt, » reg. 85. jur. in 6. quæ lex, si cæteroquin nihil iniquum continet, servari debet, l. Ex empto. 11. ff. de Action. empti. Qua tamen in conventionione generali comprehensi non videntur casus omnino insoliti, ac plane extraordinarii, atque in simili regione nunquam auditi, de quibus penitus nulla cogitatio aut timor concipi poterat; uti cum communi aliorum contra Pinellum et alios apud Molinam docet Moliu., disp. 495, n. 20; Bonacina, loc. cit. n. 13; Pirhing, h. t. n. 6.

arg. l. Fistulas. § Frumenta. ff. de Contrah. empt. ut autem reputetur casus pro penitus insolito, non sufficit, quod a longo tempore v. g. a quadraginta annis non contigerit; sed debet talis esse, qui in hujusmodi regione nunquam contigit, aut omnem memoriam hominum superat; alias enim in conventionione generali includitur, hoc ipso, quod de illo cogitatio aut timor concipi potuerit.

41. *Vel sterilitatis damnum fertilitate præcedentium aut subsequentium annorum compensatur.* — Limitatur secundo, si ob præcedentium, vel subsequentium annorum fertilitatem, damnum quod in fructibus conductor de præsentibus patitur, compensatur. Textu expresso c. Propter sterilitatem. 3. h. t. ibi; « Nisi præcedentis, vel subsequentis anni ubertate compensetur. » Concordat, l. Licet. 8. c. h. t. Nec refert, sive continuus, sive interpolatis annis sterilitas ubertate compensetur, ut bene observat Molina, loc. cit.: Barbosa, in cit. c. Propter. 3. h. t. n. 18; Pirhing, eod. n. 6. arg. l. Ex conducto. 15. § 4. ff. h. t. Imo si ob præsentis anni sterilitatem locator mercedem ex toto, vel parte remittit, eandem iterum repetere potest, si immediate sequenti, vel etiam in secundo, tertio, aut quarto anno ubertate compensatur damnum illatum, doctores citati. Textus est in cit. l. Ex conducto, § 4. ff. h. t. ibi: « Papinianus ait, si uno anno remissionem quis colono dederit ob sterilitatem, deinde sequentibus annis contingit ubertas, nihil obesse domino remissionem; sed integram pensionem etiam ejus anni, quo remisit, exigendam. »

42. *An si loco mercedis certa pars fructuum datur.* — Limitatur tertio in colono partiaro, qui loco mercedis pecuniariæ certam partem fructuum, tertiam v. g. vel quartam præbet. Abbas, in c. Propter. 3. h. t. n. 14; Molina, loc. cit. n. 22; Menochius, consil. 669. n. 12. et seqq.; Pirhing, loc. cit. n. 7. arg. l. LII. § 4. ff. Pro socio, et l. Si merces. 25. § ff. h. t. ubi ratio redditur, videlicet, quia « partiarus colonus quasi societatis jure damnus, et lucrum cum domino fundi partitur. »

43. *Idem si sterilitas est consueta, et proveniens ex vitio ipsius rei.* — Limitatur quarto, si sterilitas est consueta, vel oriatur ex vitio ipsius rei, ac intrinseca ejus qualitate, l. Ex conducto. 15. § 2. ff. h. t. ibi: « Si qua tamen vitia ex re oriuntur, hæc damno coloni esse, etc. si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. » Ratio est; sibi