

jus neggentia, vel culpa incendium exortum sit; prout contingere solet, si, ut specificat id Menochius, loc. cit. ob varietatem inhabitantium ignoratur, quinam eorum causa incendii fuerit: v. g. si tempore nocturno in caupona seu publico hospitio, in quo non solum adest catponis familia, sed et plures hospites, Baldus, in l. *Si creditor*. ff. de *Pignoratit. act.* Vel si in domo ampla duæ vel plures familiæ sint, quarum una in inferiori, altera in superiori contignatione habitat, et ignoratur, quænam culpam incendii præbuerit, Menochius, ibid. citans alios, qui plures similes casus recensent.

73. *Que dicta sunt de casu incendii, etiam de aliis damnis, in re locata in contingentibus, proportionaliter intelligi debent.* — Porro quæ dicta sunt de casu incendii, quod nempe in dubio, non conductori, sed locatori incumbat probatio, a fortiori etiam intelligi debent de aliis casibus, in quibus dubitatur, vel ignoratur, an res locata, culpa levi, latave conductoris, vel inhabitantium; an vero casu, vel levissima culpa petierit, aut deterior facta sit, eo quod in his contra conductorem vel domesticos nulla habeatur juris præsumptio, uti in casu incendii; Azorius, p. 3, lib. VIII. cap. VII, q. 5, ad fin. argumento desumpto ex citatis juribus n. 68. ubi tamen cum communi aliorum limitat in casu, quo conductor vi conductionis etiam specialiter deputatur custos rei, l. *Si quis ex argentariis*, ff. de *Edendo*, uti patebit, § seq.

74. *Quando conductor uti non potest re locata ob impedimentum ex parte sua, vel ratione sui proveniens, tenetur nihilominus ad totam mercedem.* — Quæritur II. An conductor teneatur solvere mercedem, casu quo uti non potest re locata? Resp. I. Si impedimentum, ob quod conductor uti vel frui non potest re conducta, proveniat ex ipsius conductoris culpa; vel si absque ejusdem culpa, saltem ratione illius proveniat, ab eoque originem habeat, ac præcise ex parte illius se teneat, obligatur integram mercedem solvere locatori, Lessius, lib. II. cap. XXIV, n. 8; Sylvester, §. *Locatio*, q. 41, n. 12; Bonacina, de *Contract.* disp. 3, q. 7, punct. 3, n. 6; Sa, §. *Conductio*, n. 41; Rebell., p. 2, lib. XIV, q. 44. et communis aliorum, arg. l. *Habitatores*, 27, § 1, ff. h. t. l. *Dominus*, 53, § 2, ff. eod. Ratio est, tum quia æquitas non patitur, quod locator damnum patiatur ex culpa conductoris, vel ob impedimentum aut casum ex parte conductoris, et ratione illius præ-

cise proveniente, tum quia uti infra n. 76. dicitur, quando impedimentum, quo minus conductor uti potest re conducta, provenit ex culpa locatoris, vel ob impedimentum ratione illius proveniens, mercede carere, et damnum pati debet locator: ergo vicissim si impedimentum ex parte conductoris provenit, ipse quoque damnum sentire, et mercedem præstare debet: cum obligatio conductoris, et locatoris sit reciproca, et correlativa, « Correlativorum autem idem est iudicium, eademque disciplina. »

75. *Illatio practica.* — Infertur conductorem teneri solvere integram mercedem, si vitandi damni, vel procurandi lucri proprii causa debeat alio pergere, et propterea domo conducta v. g. uti non possit: vel si promotus ad dignitatem, vel ob matrimonium contractum indiget ampliori domo, et propterea domum conductam deserat. Nisi forsitan locator similem domum, vel aliam rem a conductore deserat, statim alteri pro æquali mercede eiocasset, ac consequenter ob discessum conductoris prioris, damnum non sentiret; uti citati doctores bene limitant ob rationem et jura allegata infra n. 93.

76. *Si vero uti non potest re conducta ob impedimentum non ex sua culpa, nec ratione sui, sed aliunde proveniens, mercedem solvere non tenetur.* — Resp. II. Si impedimentum, vel casus, ob quem conductor uti non potest re conducta, non proveniat ex culpa conductoris, nec ex illo originem trahat, neque ratione illius oriatur, sed vel ex culpa locatoris, vel absque illius culpa, saltem ratione ejusdem, aut casu fortuito proveniat, non tenetur conductor solvere mercedem pro illo tempore, quo re conducta uti non potuit. Ita doctores n. 74. citati cum communi aliorum, arg. *Citata*, l. *Habitatores*, 27, § 1, ff. h. t. l. *Si fundus*, 33, l. *Perinde*, 34, l. *Et hæc*, 35, ff. eod. Ratio est, quia conductor tempore contractus non censetur se obligasse; nec a locatore rationabiliter obligari potuit ad solvendam mercedem pro tempore, quo absque omni sua culpa, vel ob impedimentum ratione illius non proveniens, uti nequit re conducta. Contractus autem non obligat ultra intentionem contrahentium; ergo.

77. *Illatio practica.* — Infertur, quod conductor mercedem pro rata temporis deducere possit: si domus conducta absque sua culpa incendio, chasmate, aut hostili incursu pereat: vel si reparatur a locatore, ita ut ipse

interea ibi habitare nequeat: vel si a domo ob pestem aut bellum, aut quia vexator a spiritibus, discedat: multo magis si injuste a locatore ante tempus expellatur, aut domus vendatur, prout amplius diximus, et ex jure probavimus supra n. 30, 31. et n. 59.

78. *Conductor non tenetur augere mercedem ob ubertatem, quæ provenit ex ejus industria.* — Quæritur III. An conductor teneatur augere mercedem, si tempore ubertatis, ac fertilitatis majores solito fructus percipit ex conducta re frugifera, agro v. g. vel vinea, etc. sicut tenetur locator eidem remittere mercedem, si ob sterilitatem defectum in fructibus patiatur? juxta dicta n. 38. Resp. I. Si ubertas et fertilitas provenit ex speciali diligentia ipsius conductoris, quia v. g. diligentius, et exactius colit agrum, non tenetur propterea augere pensionem, Abbas, in c. 3, h. t. in fin.; Lessius, lib. II. cap. XXIV, n. 20; Azorius, loc. cit., c. p., 40, q. 3; Molina, disp. 495. n. fin.; Pirhing, h. t. n. 8. et doctores fere omnes. Ratio est, quia illud incrementum fructuum sunt fructus industriales, qui haud dubie illius esse debent, qui industriam adhibet, arg. l. fin. c. de *Altitacion*, ubi ratio redditur, videlicet, « ne doleant diligentes operam suam agri dedisse culturæ, ne diligentiam sibi damnosam judicantes intelligant. »

79. *Neque si provenit ex cæli clementia.* — Resp. II. Neque tenetur augere pensionem, quando ubertas provenit ex clementia cæli et aeris. Molina, disp. 495. n. fin.; Zoësius, h. t., n. 12; Engel, h. t. n. 6; Camillus, h. t. n. 9; Barbosa, in c. III, h. t.; contra Pirhing, h. t. n. 8; Bonacm., loc. cit. punct. 3, n. 44, et alios. Probatur ex l. *Si merces*, 25, § 6, ff. h. t. ubi ideo « modicum damnum a quo animo ferre debet colonus, » quia etiam « immodicum lucrum ei non auferatur. » Nec dicas cum adversariis, ibi legislatorem loqui de immodico lucro proveniente ex speciali industria ipsius conductoris. Nam contra est; tum quod hoc omnino gratis dicitur; tum quia non videretur motivum rationabile ad persuadendum conductorem, ut doleret modicum damnum, quod eidem relinquatur lucrum industria; cum de hoc nulla sit controversia, et fructus industriales alio titulo jam sint conductoris; consequenter loquitur de fructibus aliunde provenientibus. Confirmatur: In jure, et quidem l. *Ex conducto*, 15, § 4, ff. h. t., unicus exprimitur casus, in quo conductor augere debet pen-

sionem ob ubertatem, si nempe ob præcedentem sterilitatem ei pensio est remissa; ergo extra hanc causam augere non tenetur; quia inclusio unius, est exclusio alterius, l. *Cum prætor*, 42, ff. de *Judic.* Accedit conducto pro sententia nostra passim vigens.

80. *Solvitur objectio.* — Dices: « Contrariorum eadem est ratio » ac disciplina, l. I. ff. de *His, qui sui, vel alieni jur.*; ergo si ob sterilitatem remitti debet conductori merces, hic ob ubertatem augere mercedem debet. Præsertim quia « secundum naturam est, commoda cujusque rei eum sequi, quem sequuntur incommoda, » reg. 40, ff. de *R. I.* Resp. Distinguendo ant. Contrariorum eadem est disciplina nisi specialis et diversa utrobique militet ratio, conceditur; si militat, ut in casu nostro, negatur; in casu enim sterilitatis conductor agit de damno vitando, locator vero in casu ubertatis de lucro acquirendo. Potius autem succurritur agenti de damno vitando, quam agenti de lucro acquirendo, arg. reg. 33. de *R. I.*

81. *Conductor competit actio ex conducto contra locatorem.* — Quæritur IV. Quæ jura et actiones competant conductori? Resp. I. Conductor competit jus et actio ex conducto ad ea cuncta prosequenda, ad quæ eidem obligatur locator, Azorius, loc. cit., cap. XVI, cum communi et certa aliorum, arg. l. *Præses*, 17, c. h. t. Ad quænam autem locator obligetur conductori, diximus § præced.

82. *Et hæredes ejus.* — Resp. II. Non tantum contra locatorem, sed etiam contra hæredes ejus competit conductori actio ex conducto. Molina, disp. 489. in fin.; Azorius, loc. cit. cum communi aliorum, l. *Sed ad des*, 49, § 9, ff. h. t. ubi hæredes defuncti jubentur solvere mercedem servo conducto a domino defuncto. Concordat, l. *Viam veritatis*, 10, c. eod. Ex quo sequitur, quod hæres defuncti locatoris non possit augere mercedem, nec conductorem ante tempus conductionis finitum expellere, sed ad omnia illa servanda obligatus sit, ad quæ tenebatur locator ipse l. *Veteris*, 43, c. de *Contrah. et commit. stipul.*

83. *Successor ecclesiasticus non tenetur stare locationis factæ ab antecessore nomine proprio.* — Quæritur V. An conductor et hæredes ejus habeant etiam jus et actionem contra successorem prælatum Ecclesiæ, casu quo antecessor ipsius locationem fecit? seu quod idem est, an teneatur successor stare loca-

tionem factam a prædecessore? Resp. I. Si prælatus, seu superior ecclesiasticus, seu beneficiatus, locat res suæ dignitati, aut beneficio deputatas, atque ad suos redditus particulares, suamque sustentationem pertinentes, adeoque suo, et non Ecclesiæ nomine, non tenetur locationi stare successor, consequenter nec datur actio contra eum. Molina, disp. 492, n. 5; Covarruvias, lib. II. *Variar. resolut.*, cap. xv, n. 6; Tuschus, lit. E. concl. 419; Glossa, in c. fin. *Statutum terminum*, « Ne prælati vices suas, » etc.; Pirhing, h. t. n. 26. et communis aliorum. Ratio est, quia locatio talis morte locantis expirat, hoc ipso, quod redditus et fructus beneficii a die mortis beneficiarii pertineant ad successorem, eique reservari debeant, in cuius præiudicium facere nihil potest antecessor, c. fin. *de Offic. judic. ordin. et c. Relatum. de Testam.* Idem est, si ante tempus conductionis finitum beneficiatus, parochus v. g. beneficium resignat, mutat, vel ab eo privatur, uti post Covarruvias, loc. cit. bene observat Pirhing, h. t. n. 26.

84. Bene vero locationis factæ de rebus ad ecclesiam ipsam pertinentibus, ac nomine Ecclesiæ. — Resp. II. Si prælatus ecclesiæ debita juris solemnitate, modoque et tempore a jure concesso locat res non ad se, suamque propriam sustentationem specialiter deputatas, sed ad Ecclesiam ipsam, vel monasterium pertinentes, adeoque non suo, sed Ecclesiæ nomine, cuius administrator est, tenetur locationi stare etiam successor, consequenter contra ipsum actio ex conducto datur. Ita doctores citati cum Abbate, in c. fin. n. 5. « Ne prælati vices suas, » et communis aliorum. Ratio est, quia prælatus est legitimus administrator bonorum Ecclesiæ: consequenter locatio ejusdem ita se habet, ut locatio bonorum facta a tutore, vel curatore nomine pupilli aut minoris; huic autem stare tenentur et minores, et successores curatorum, l. *Tutelæ*. 8. ff. *de Administrat. tutor.* Advertunt tamen hic communiter doctores quod si Ecclesia per locationem antecessoris graviter esset læsa, eidem competeret beneficium restitutionis in integrum, c. 1. *de In integrum restitut.* et c. 1. eodem in 6; Tuschus, loc. cit. ubi totam quæestionem prolixè et solide tradit. Porro quid observare oporteat, ut locatio nomine Ecclesiæ rite fiat, dictum est supra, tit. XIII. *de Rebus Eccles. alien.*

85. Jura, et obligationes conductoris tran-

seunt ad hæredes ejus. — Quæritur VI. An jura et obligationes conductoris transeant ad hæredes ejus? Resp. affirmative. Molina, disp. 489, n. 4; Azorius, loc. cit. cap. v. q. 1, et communis aliorum. Et quidem, quod jura transeant, clare patet ex textu § fin. Instit. h. t. ibi: « Mortuo conductore inter tempora conductionis, hæres ejus eodem jure in conductione succedit. » Concordat, l. *Viam*. 10. c. h. t. Quod autem obligationes et onera transeant, constat ex l. *Veteris*. 13. c. *de Contrah. et Commit. stipul.* ubi universaliter ita statuitur: « Generaliter sancimus omnem stipulationem sive in dando, sive in accipiendo invenitur, et ad hæredes, et contra hæredes transmitti. » Ubi etiam ratio redditur: « Cur enim, quod in principalibus personis justum est, non ad hæredes et adversus hæredes transmittatur? » Hinc sequitur, quod hæredes conductoris ad ea omnia præstanda obligentur, ad quæ vi conductionis tenebatur conductor.

§ IV.

DE OBLIGATIONIBUS, ET JURIBUS LOCATORIS OPERARUM ET CONDUCTORIS EARUMDEM, SEU DE OBLIGATIONIBUS ET JURIBUS FAMULORUM, OPERARIORUM, OFFICIALIUM, ETC. AC DOMINORUM.

86. *Hi qui operas suas aliis locant, tenentur ex justitia fideliter laborare, et in casu negligentiae restituere.* — Quæritur I. Quæ sint obligationes locatorum operarum, seu illorum, qui se ipsos vel potius operas, et labores suos alteri locant? cujusmodi sunt servi, famuli, officiales, operarii, artifices, custodes, etc. Resp. I. Hi omnes ex justitia obligantur juxta locationis conductionis tenorem fideliter præstare operas et labores locatos, ita ut pro rata laboris debiti omissi vel negligenter peracti (quatenus non pervenit ad gradum infimum justitiae laboris) teneantur mercedem remittere, vel jam acceptam restituere. Navarrus, *Manual.*, cap. xvii, n. 197; Molina, disp. 944, n. 9; Sylvester, *de Locatio*. q. 12; Bonacina, *de Contract.* disp. 3, q. 7, punct. 4, n. 1. et communis aliorum, arg. l. XV, § 6, ff. h. t. et l. fin. c. *de Condict. ob causam*. Ratio patet, quia his merces et stipendium datur ob labores et operas; consequenter si hi omnino non vel non debite præstantur, pro rata laboris omissi, vel non debite præstiti mercedem remittere, vel restituere debent.

87. *Atque rescire damna inde secuta domino.* — Resp. II. Præfati operarum suarum locatores tenentur etiam ad interesse, et damna, si quæ ex lata vel levi, non item quæ ex levissima eorum culpa domino emergunt. Azorius, loc. cit. c. XIII, n. 7; Navarrus, loc. cit.; Bonacina, loc. cit.; Reginaldus, lib. XXV. cap. xxxix. n. 552. et communis aliorum, arg. l. *Si in lege*. § 10. ff. *ad Legem Rhodiam*. Ratio est, quia, ut supra n. 61. diximus, in contractibus, qui fiunt in gratiam utriusque, ex culpa lata vel levi, non item levissima obligantur contrahentes. Hinc si quis mercede conducitur ad opus faciendum, et illud ob imperitiam suam, vel ob non adhibitam competentem in qualitate aut quantitate materiam, vel aliam ob causam sua culpa opus imperfecte, aut vitiose perficit, ad interesse, et damna rescarcienda tenetur. Molina, loc. cit. n. 10, cum communis aliorum, l. *Si in lege*. in prin. 24, l. *Opus*. 36. l. *Ea lege* § *Locavi*. ff. h. t.

88. *Custodes gregum et aliarum rerum tenentur restituere, si eorum lata, vel levi; non item si levissima eorum culpa res perit, vel perditur.* — Infertur, quod pastores gregum, si eorum levi, vel lata culpa animal perit, vel perditur, ad restitutionem teneantur. *Si quis domum*, 9. § 4, ff. h. t. Idem est de omni illo, qui mercedem pro custodia accipit alicujus rei l. *Qui mercedem*, 40. ff. h. t. Azorius, loc. cit. putat custodem rei mercede conductum, teneri etiam de culpa levissima, citatque pro hac opinione omnes. Verum ut bene observat Molina, disp. 944, n. 12. Hæc sententia nimium rigida, consequenter practicabilis non est. Plane in jure fundata non videtur; tum quia universaliter ex contractu in gratiam utriusque facto, ex sola culpa lata, vel levi non item levissima obligantur contrahentes, nisi aliud specialiter fuerit conventum, vel adsit in aliquo specialis dispositio legis, quæ in contractu custodiæ non habetur; cum ex l. *Si quis fundum*. § 4. ff. h. t., quam Azorius pro se citat, minime probeatur, ut legenti textum patebit. Nec ex l. *Qui mercedem*. ff. h. t. ex qua alii pro parte conantur.

89. *Tenantur probare quod res perierit, et quod eorum culpa non perierit.* — Illud tamen constituti pro mercede custodes rerum speciale onus habent, quod licet alias in dubio, an res culpa conductoris vel causa perierit, conductor probare non teneatur, quod ejus culpa res non perierit, sed probatio locatori

rerum incumbat, culpa conductoris damnum contigisse; custodes tamen rerum probare teneantur, non tantum, quod res perierit, sed etiam quod ipsorum culpa factum non sit, casu quo circa hoc dubium existat, Molina, loc. cit. n. 13; Layman, loc. cit. n. 5, citans communem; Mascardus, concl. 272. arg. l. *Si quis domum*. 9. § *Imperator*. ff. h. t. l. *Si quis ex argentariis*, prope fin. ff. *de Edendo*, juncta l. fin. ff. *de Custod. et exhib. reorum*. Unde si custos dicat, rem sibi furto, vel rapina ablatam esse, alias periisse, aufugisse, etc. probare debet, quod hoc factum sit, et quod sua culpa factum non sit, ita arg. cit. jur. citati doctores cum communi aliorum.

90. *Famulus ante finitum locationis tempus discedens, perdit totum salarium, teneturque ad damna domino inde secuta.* — Resp. III. Si famulus, vel alius locans operas suas, ante tempus locationis finitum absque legitima causa ex malitia et culpa sua discedat, tenetur ad damna domino inde secuta. Azorius, loc. cit. num. 13, q. 6; Bonacina, loc. cit. n. 12; Filiucius et communis aliorum, arg. l. *Dominus*. 55, § 2, ff. h. t., juncta l. l. c. *de Servis fugitivis*; ubi ratio additur, videlicet, « Ne servorum fuga dominis suis ex quacunque causa fiat damnosa. » Accedit, quod revera intersit reipublicæ, ne famuli pro libitu servitia dominorum contra locationis tempus deferant, ubi bene observat Azorius, loc. cit. Bonacina tamen limitat in casu, quo ex discessu famuli herus damnum emergens, vel lucrum cessans non patitur; utpote, quia statim alium æque idoneum ad manum habuit; tunc enim non totum salarium, sed tantum pro rata temporis negare potest. Quæ limitatio in utroque foro procedit, si famulus non ex malitia et culpa sua, sed ob aliquam rationabilem causam, vel impedimentum ratione ipsius præcise proveniens dicenda infra n. 94. et seq. Num autem etiam locum habeat si famulus ex malitia et culpa sua discedat, doctores non conveniunt; pro foro interno tamen, et ante iudicis sententiam eam tali quoque casu procedere bene probat Bonacina, loc. cit. et patebit ex n. 93.

91. *Conductor alienarum operarum tenetur fideliter solvere pretium, ac usuras ejus, et tempore debito non solvit.* — Quæritur I. Ad quid obligentur conductores alienarum operarum, id est, illi qui pro mercede conducunt operas, et labores officialium, fa-