

- 23 Locatio rei Ecclesiasticae diversimodè contingere potest. Et num. seq.
- 25 Locatio ultra triennium facta, nec quoad primum triennium valet, si post illud à locatore vi contractus revocari non possit.
- 26 Probatur ex Clem. I. de Rebus Eccles. non alienand.
- 27 Alius si non valet, ut sit, nec valebit ut fieri potest.
- 28 Clausula adjecta de repetenda Locatione post triennium non valet.
- 29 Utile per Inutile non debet vitari: quomodo intelligendum?

Quæritur I. Quid sit Locatio Conductio? & an & 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 & tota hujus contractus natura ex declaratione verborum. Dicitur *Conductio* loco generis. Est enim Locatio Conductio verissimus contractus, & 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 respectu utriusque significetur, l. *Locatio*. 4. & l. 20. ff. h. t. Dicitur *bonæ fidei*: quia inter contractus bonæ fidei expressè numeratur Locatio Conductio §. 28. *Instit. de Actio.* Additur *solo consensu* initus: quia consensu contrahitur, sicut emptio & venditio, l. 1. ff. *Locati Conducti*.

3 Dicitur, quo pro re aliqua utenda vel fruenda, quia res aliæ locantur & conducuntur ad solum usum, ut domus, æquus &c. l. 9. *prin. ff. h. t.* quarum fructus alius non est, quam usus ipsarum. Aliæ vero ad fructus ex eis percipiendos, ut ager, vineæ, pascua, Jura, & redditus, l. *Sed addes*. 19. §. 1. ff. h. t. Contractus, quo res utenda vel fruenda locantur, Locatio rerum communiter dicitur. Quod reducitur etiam conventio illa, quæ oves, & vaccæ eâ lege locantur, ut conductor singulis annis certam quantitatem lanæ, butiri, vel casei, loco pretii domino præbeat. Germanicè, *das Vieh auff den Bestand thun*. Italis *Socida*. Item contractus, quo prædium rusticum non pro pecunia, sed pro certa parte fructuum, media v. g. vel tertia umb die *Helfste*, oder *umbs Dritt* impensis, & periculis conducentis locatur, l. *Et hæc*. 35. in *fine ff. h. t.* l. *Si olei*. 21. c. eod. Qui contractus alio nomine *Affictus* dicitur. Pariter ad Locationem rerum pertinet contractus, quo redditus alicujus Provinciæ, Civitatis, districtus &c. alicui pro certo pretio ad tempus percipiendi conceduntur, ab aliis *Admodiatio* dicitur. *Beold. Theaur. pract. v. Amodiatio*.

4 Dicitur pro operis personæ: siquidem non tantum res, sed etiam personæ, seu potius operæ, & labores personarum locantur & conducuntur: *locat enim artífes operam suam*. l. *Item si*. 22. §. 2. ff. h. t. sic enim famulæ se, vel suas operas ad certum tempus locant dominis, & ab his conducuntur. Idem est de Operariis, Officialibus, Opificibus, qui se, seu operas suas aliis locant, & ab aliis conducuntur. Et hæc *Locatio operarum*, seu, *faciendi* dicitur.

5 Dicitur, certum præstatur pretium. Merces siquidem seu pretium in locatione intervenire debet. *Quæ enim Locatio, cum merx non intercesserit?* Interrogat Ulpianus, l. *Si convenerit*. 23. in *fine ff. Communi divid. d.* Et in hoc differt à Commodato, & Precario, viguorum res ad ulum gratis conceduntur, juxta dicta superius Tit. de Commodat. & Tit. de Precar. De-

bet autem hoc pretium esse certum ac determinatum qua de causa si sarcinatori sarcienda vestimenta quis dederit, nullâ statim mercede constituta, sed postea tantum daturus, quantum interea convenerit, non propriè Locatio & Conductio contrahi intelligitur, sed eo nomine actio præscriptis verbis datur. Sunt verba §. 1. *Instit. h. t.*

Utrum autem pretium in Locatione necessariò consistere debeat in numerata pecunia, vel loco pecunie etiam alia res dari possit, non conveniunt DD. Molina namque *Disp.* 386. n. 2. Azorius p. 2. lib. 8. de *Locar. & Conduct.* cap. 5. q. 4. Lessius lib. 2. cap. 21. & cap. 24. n. 1. Pirking h. t. nu. 2. Bartolus, testibusque Molina & Azorio communis aliorum volunt, pretium debere in pecunia consistere, aliis Locationem non esse. Pro qua opinione habetur textus expressus §. 2. *Instit. h. t.* l. *Natur alis*. 5. §. *At cum*. 2. ff. de *Prescrip.* ibi: *Cum do, ut facias; si tale sit factum, quod locari solet, puta, ut tabulam pingas, data pecunia Locatio erit: & si res, non erit Locatio; sed nascetur vel civilis actio in hoc, quod mea interest, vel ad repetendum conditio.* Vallensis contra h. t. n. 2. cum nonnullis aliis vult, pretium Locationis non necessariò consistere in pecunia, sed etiam in aliis rebus præsertim fungibilibus, l. *Et hæc*. 35. in *fine ff. h. t.* & l. *Si olei*. 21. c. eod. ubi aliæ quoque res loco pretii in Locatione admittuntur. Pro concordantia Legum & Doctorum dicendum videtur in Locatione propriè ac strictè tali requiri numeratam pecuniam, in Locatione vero largè tali etiam alias res, præsertim fungibiles loco pretii ferre posse; de qua proin largè nemp sumpta Locatione, l. 35. ff. & l. 21. c. h. t. loqui; reliqua autem Jura pecuniam requirementia de Locatione strictè intelligenda esse, post Zoëlium in *Comment. ff. h. t.* n. 4. bene docet Pirking h. t. n. 2. Molina l. *cit.*

Ex contractu Locationis Conductionis varia nomina sortiuntur contrahentes. Et quidem universaliter ille, qui pretium vel mercedem pro opera personæ, aut usui, fructuque rei dat, Conductor; Ille vero, qui pro usu, vel fructu rei, aut operis suas mercedem recipit, Locator dicitur, totis Tit. ff. & C. h. t. Specialiter autem si quis prædium urbanum, vel domum conducit, *Inquilinus* nominatur, l. *Sed addes*. 19. §. 4. & 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 vestigia, *Publicanus*.

Resp. II. Quamvis inter emptionem venditionem, & ac Locationem Conductionem maxima sit convenientia, adeò quidem, ut in quibusdam casibus dubium sit, an emptio venditio, an vero Locatio Conductio sit; uti habetur, l. 2. §. 1. ff. h. t. ubi etiam in principio dicitur: *Locatio & Conductio, proxima est emptioni & venditioni, iisdem Juris regulis consistit*: Nihilominus ab ea essentialiter in hoc differt, quòd in contractu emptionis leuata traditione transferatur in emptorem dominium, si venditor fuit dominus rei, juxta dicta Tit. *preced.* non vero in Locatione, l. *Non solet*. 39. ff. h. t. ibi: *Non solet Locatio dominium mutare*.

Quæritur II. Quam locare, & conducere possunt? Resp. I. Omnes, qui à jure specialiter non prohibentur. Communis & certa. Ratio est; quia in materia communiter non prohibita, qualis est Locatio Conductio, utpote de Jure gentium l. 1. ff. h. t. procedit illud vulgatum *Glossæ in c. Inter corporalia*. §. *Non invenitur, de Transf. Episc. Concessum intelligitur, quod non expressè prohibetur*.

Resp. II. Plures sunt, qui de Jure Locare & Conducere non possunt. Probatur inducione. Sic imprimis Milites de Jure conducere nequeunt prædia ad colendum, l. *Licet retrò*. 35. & l. *Milites*. 31. c. h. t. ibi: *Milites nostros alienarum rerum conductores &c. fieri*

fieri prohibemus. Ratio ibidem assignatur, videlicet, ne amisso armorum usu ad opus ruris se conferant, & vicinis graves præsumptione cinguli militaris existant. Transgressores ipso Jure infames sunt, militiæ gradum & honorem amittunt, invaldeque contrahunt, *cit. l. Licet retrò*. c. h. t. Quo tamen non obstante possunt Milites conducere domum ad necessariam habitationem, stabulum ad equos nutriendos, & conservandos, *Glossa in cit. l. Milites*. §. *Conductores*. c. h. t. Azorius l. *cit.* c. 3. q. 1.

II. Secundò. Conducere prædia de Jure non possunt Curiales, id est, obstricti & obligati Curie, l. *Curialis*. 30. c. h. t. ubi etiam irritus declaratur Locatiois Conductionis contractus ab iis initus. Ratio est; ne per curas, & negotia prædicti conducti, officii sui obligationes distrahantur. Nihilominus sicut Milites, ita & Curiales necessaria conducere non prohibentur. Imò, ubi contraria legum introducta habetur consuetudo, utiam prædia, & alia conducere possunt Curiales, sicut & Milites, arg. c. *fin. de Consuetud.*

III. Tertiò. Clericis & Monachis de Jure expressè prohibetur alienarum possessionum, & secularium rerum conductores esse, *can. 1. cav. 21. q. 3. & c. 1. Ne Cleric. vel Monach.* Intellige turpis lucri gratia, quia necessitatis causa domum v. g. pro habitatione, & alia necessaria conducere non minus, ac alii possunt, *cit. c. 1. Ne Cleric. vel Monach.* Azorius l. *cit.* q. 7.

IV. Quartiò. Tutores, & Curatores quamdiu administrant, aut donec rationes tutelæ vel curæ reddant, ad conducenda vestigalia, & prædia fiscalia non admittuntur, l. *un. c. Ne tutor, vel Curator*, junctâ l. 1. §. 2. ff. ad *Leg. Cornel. de Falsis*. Transgressores puniuntur pœna falsi, *cit. l. un. c. Ne tutor, vel Curator*.

V. Quintò. Fabri, alique artifices, qui artem streperam exercent, prohibentur conducere domos vicinas scholares publicis, si ex illorum strepitu Professores & Scholares à studiis impediuntur, arg. l. *un. c. de Liberalibus studiis*. Urbis Rom. Bonacina de *Contract.* *Disp.* 3. q. 7. *pun. l. n. 2.* qui idem tenet de Fabriis conducere volentibus domos vicinas Monasteriis, arg. *can. Pridem*. 7. *cau. 18. n. 2.* ubi Episcopus jubetur etiam Baptistarium prope Monasterium erectum aufferre, ne ob strepitum, Monachi in divinis officiis impediuntur aut distrahantur.

Quæritur III. Quænam res locari, & conducì queant? Resp. I. Omnes res, quæ emi, vendique, etiam locari & conducì potest, nisi specialiter à Jure eximatur. Communis & certa DD. l. 1. ff. h. t. Hinc quia omnium rerum, quas quis habere, vel possidere, vel persequi potest, venditio rectè fit, l. 24. §. 1. ff. de *Contract. empt. Et eorum, quia quas natura, vel gentium Jus, vel mores Civitatis commercio exuerunt, earum venditio nulla est, cit. l. 34.* idem de Locatione & Conductione erit dicendum: ut proin parùm referat, an res locanda sit mobilis, vel immobilis, corporalis, vel incorporalis, propria, vel aliena. Nam

II. Resp. Non tantum propria, sed & alienam rem locare quis potest. Azorius l. *cit.* cap. 4. q. 8. Engel h. t. n. 1. Molina *Disp.* 489. n. 1 & communis aliorum, l. *Si tibi alienam*. 7. & l. *Si quis*. §. 6. ff. h. t. Hinc Vasallus rem feudalem *Tr. q. lib. 2. Feud. Emphyteuta* rem emphyteuticam, *Usufructuarius* rem usufructuariam locare valide, & licet potest, l. *Arboribus*. 12. §. 2. ff. de *Usufruct.* & quemadmodum l. 9. §. 1. ff. h. t. Imò potest conductor rem conductam alteri locare, *cit. l. Si tibi*. 7. ff. h. t. nisi alter conventum sit, l. *Nemo c. h. t.* ibi: *Nemo prohibetur, rem quam conduxit, alteri locare, si aliud non conventum*. Et Locatio fiat æquè idoneo, sine damno domini. *Tulchus Lit. E. concl. 413.* Bonacina l. *cit.* n. 4.

III. Notat tamen bene Engel, quod si usufructuarius rem, in qua usufructum habet, alteri ad certum tempus v. g. quinquennium locaverit, & interea ter-

tio v. g. vel secundo anno moriatur, hoc ipso expiret hæc secunda Locatio; eò quòd usufructus sit personalis & 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 restitutum teneatur; ita clarè deciditur l. *Si quis*. 9. §. 1. ff. h. t.

Porrò si quis rem profrus alienam, in qua nec dominiū utile, nec usum, aut usufructum habet, alteri locat, valet quidem Locatio, locator tamen tenetur conductori totum refundere pretium, casu quo res aliena taliter locata, postea à domino evincatur, ita ut eâ frui conductor non possit. Textus est, in l. *Si tibi alienam*. 7. & l. *Si quis*. 9. *prin. ff. h. t.* Imò non tantum pretium, sed etiam id, quantum interest conductoris, quòd re conducta frui non possit, præstare debet, si rem profrus alienam locat, l. *Nos videmus*. 8. ff. h. t. nisi forsitan justam ignorantiam, & bonam fidem doceat, l. *Si fundus*. 33. ff. h. t. Quòd si locator rei aliene, in casu evictionis conductori aliam æquè commodam rem substituat, conductor contra eum pro refusione pretii agere non potest, *cit. l. Si quis*. 9. *prin. ff. h. t.* ibi: *Plane si locator paratus sit, aliam non minus idoneam habitationem præstare, æquissimum est, ait (Pomponius) absolvi locatorem*.

III. Plures sunt res, quæ locari de Jure non possunt. Patet inducione. Nam primò locari nequeunt serviutes prædiales, seu reales: uti funt iter, actus, via, jus pascendi pecora &c. l. *Locare*. 44. ff. h. t. ibi: *Locare serviutem nemo potest*. Ratio est; quia Locatio fit tantum ad tempus: *Serviutem autem ipso quidem Jure neque ex tempore, neque ad tempus constitui possum, l. Serviutes*. 4. ff. de *Serviutibus*. Bonacina l. *cit.* n. 2. Azorius l. *cit.* c. 4. q. 2. Serviutem tamen personales locari non prohibentur §. 1. & 5. *Instit. de Usu, & habit.* junctâ l. *Inque eo*. 11. & *Plenum*. 12. §. *fin. ff. eod.*

Secundò locari de Jure prohibentur res fungibiles in pondere, numero, & 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, eâ lege, ut elapso Locationis termino res eadem numero reddatur; quod in fungibilibus, quæ usu consumuntur, fieri nequit. Si quis tamen solummodò ad pompam & ostentationem res fungibiles conducere vellet, locari eidem sicut & commodari possunt, *cit. l. 3. ff. Commodati*, ibi: *Nisi ad pompam, & ostentationem quis accipiat*.

Tertiò nemo de Jure validè conducere potest rem sibi aliis propriam, casu quo eam existimat alienam, l. *Si quis*. 9. §. *fin. ff. h. t.* l. *Neque*. 45. ff. de *Reg. Jur.* ibi: *Locatio rei sue consistere non potest*. l. *Qui rem*. 20. c. h. t. *Qui rem propriam conduxit, existimans alienam &c. inefficacem Conductionis contractum facit*. Nisi forsitan quis rem suam alteri oppignoraverit; quia in hoc casu potest pro conductore *Jud. debitor* uti, l. *Cum & fortis*. 35. in *fin. ff. de Pignorat.* Concordat l. *Si pignus* 37. ff. *eod.*

Quartiò absque requisita Juris solemnitate (de qua 28 supra Tit. 13. de *Rebus Eccles. alien.*) locari nequeunt ultra triennium res Ecclesiasticæ immobiles *Extravag. Ambrosiæ. de Rebus Eccles. non alien.* Debet tamen triennium hoc accipi pro utili & fructuoso. Hinc ager, qui alternis tantum annis fertilis est, ad sexennium absque ulla Juris solemnitate valde ac licet locari potest, *Covarruvias lib. 2. Variar. Resol. cap. 16. nu. 6. Pignatell. Tom. 4. Consult. 223.* ubi plures Rotæ decisiones assert, vi quarum ad novennium absque solemnitate facta approbatur Locatio, quæ locabantur res Ecclesiasticæ immobiles singulis triennis solummodò fructum afferentes.

Porrò an, & quando valet Locatio rei Ecclesiasticæ

sticæ immobilis saltem ad primum triennium, casu quo ad plures annos facta est, diximus quidem supra Tit. 12. de Rebus Ecclesie alien. §. 2. n. 42. & 43. Nihilominus quia questio hæc valde celebris est, & ad hunc Titulum propriè pertinet, id, quod ibi diximus, hic uberius declarandum utile duximus. Pro quo notandum, Locationem ultra triennium variè præcipuè verò tribus modis fieri posse. Primò 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 Ecclesie Reſtor pro uno triennio rem locans, nullatenus se obliget, ad eandem elapso triennio ulterius locandum; quamvis eandem nihilominus denuò, liberè tamen, ad novum triennium, & sic deinceps successivè, ad viginti vel triginta annos locet. Quem locandi modum ultra tempus trienni licitum, ac validum esse, omnes fatentur, & quotidiana docet praxis. Ratio est; quia Jura non prohibent repetitis illique liberis contractibus rem Ecclesiasticam ultra triennium locare, si post elapsum triennium semper liberum manet Locatori Ecclesiastico, Locationem continuare, vel omittere.

24. Secundo fieri potest Locatio ultra triennium taliter, & 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. Tertiò fieri potest taliter, quòd uno eodemque indivisibili contractu non repetendo, res Ecclesiastica ultra triennium pro pretio sive simul & semel, sive successivè præstando elocetur. Hoc prænotato

25. Resp. IV. Si locatio rei Ecclesiasticæ fiat secundo, & tertio modo, illicita ac invalida est etiam quoad primum triennium. Ita docet Gutierrez Canon. g. q. lib. 2. cap. 13. num. 12. Covarr. Variar. Resolut. lib. 2. cap. 16. num. 5. §. Tandem ut liberè sententiam dicam. Navarr. de Alienat. rerum Eccles. num. 21. Bartolus in Authen. Qui rem. C. de SS. Eccles. nu. 7. Jason in eandem. n. 21. Alexander lib. 4. Consil. 17. n. 10. & plures alii à Gutierrez & Covarruvia lo. cit. allegati; eandem sententiam tenet Rota Decis. 709. n. 6. p. 1. divers. & Decis. 30. num. 3. p. 1. recent. Probatur primò per Extravag. Ambrosiæ, ubi habetur, quòd aliter ac præscribitur, facta alienatio & 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 secundo ex Clem. 1. de Rebus Eccles. non alien. ubi expressè statuitur, quòd si res Ecclesiasticæ immobilis 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. §. Aut eorum. bene advertit Gutierrez & Navarrus l. c. consequenter nec pro primo triennio valebit, alias enim jam aliquod jus ex illa acquireretur.

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

28. Nec juvat, si juxta num. 24. specificatum modum adjiciatur clausula, quòd elapsi 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 vicontractus primi debeat, Locationem Juri conformem minime reddidit, nec aliquid operatur. Nam

à parte rei planè nullum discrimen est, nec aliquid refert, utrum una Locatione non amplius repetenda, vel pluribus vi clausula necessariò, & non liberè repetendis 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 necessariò debeat. Ut proin DD. bene advertant clausulam illam revera tantum in fraudem Legis, consequenter 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.

Objiciunt Adversarii principaliter Reg. 37. Jur. in 29. 6. Utile per inutile non debet vitari. Concordat l. Sancimus. 34. & l. penult. C. de Donat. ubi statutum reperitur, quòd donatio ultra quantitatem à Jure permittam facta vitietur tantum quoad excessum, quoad reliquam verò partem firma permaneat. Resp. cum Covarruvia distinguendo: Utile per inutile non debet vitari, si unum ab altero separari potest, conceditur; si 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 necessariò debeat, consequenter unum tempus ab alio vi contractus separari nequeat.

§. II.

De Obligationibus, & Juribus locatoris rerum.

SUMMARIUM.

- 30 In Locatione attendenda est specialis conventio, & consuetudo locorum.
- Locator rei debet facere, quòd conductor ea liberè uti, vel frui valeat; aliàs restituere debet mercedem, ac interesse, si ob ejus causam re frui non possit conductor. Ibid.
- 31 Si absque culpa locatoris conductor impeditur re conductà frui vel uti, mercedem remittere debet locator, non item interesse præstare.
- 32 Locator obligatur reparare reparanda in domo, vel in re locatà.
- 33 Tenetur etiam refundere expensas, quas conductor necessariò, & utiliter in rem fecit. Utiliter tantum factas, si immodicæ sunt, restituere non tenetur. Ibid.
- 34 Expensas ordinarias pro colligendis fructibus factas non refundit locator.
- 35 Si expensas necessarias non refundat locator, potest conductor re locatà uti & frui, donec ei satisfiat. Vel potest meliorationes in rem factas secum auferre, si absque deterioratione rei locatæ, & proprio commodo fieri potest. Ibid.
- 36 Locator debet vitia occulta rei locatæ manifestare conductori. Aliàs tenetur ad damna inde secuta, nisi bonà fide & ignorantia inculpabili locasset. Ibid.
- 37 Tributa & alia onera, rei locatæ imposita solvit locator.
- 38 Si propter sterilitatem, vel alios casus absque culpa conductoris evenientes, conductor nullus vel paucos percipit fructus, merces ex rota, vel prorata eidem remitti debet.
- 39 Solvitur objectio.
- 40 Propter sterilitatem nihil tenetur remittere locator, si specialiter ita conventum est.
- 41 Vel sterilitatis damnum fertilitate præcedentium aut subsequenitum annorum compensatur.
- 42 Aut si loco mercedis certa pars fructuum datur.

43 Item si sterilitas est consueta, & proveniens ex vitio ipsius rei.

44 Sicut etiam, si sterilitas proveniat ex culpa conductoris.

45 Et universaliter, si damnum in fructibus est modicum.

46 Damnum modicum quale censetur, variæ opinionibus DD. & num. seqq.

48 Eligitur probabilior: & quæ illa?

49 Locatori adversum conductorem competit actio ex locato.

50 Ante finitum Locationis tempus locator absque legitima causa non potest expellere conductorem.

51 Dantur quatuor causæ ante tempus expellendi conductorem etiam invitum. Prima est, si debito tempore non solvit Locationis pretium.

52 Secunda est, quando locator ipsemet necessariò indiget re locatà.

53 Prose, aut sibi proximè conjunctis.

54 Tertia est, si res locata indigeat reparatione prius incognitâ.

55 Quarta est, si re locatâ malè utatur, vel contra bonos mores, vel eam deteriorando.

An in hoc casu tenetur remittere mercedem prorata, respondetur cum distinctione. Ibid.

56 Ob privatas causas potest locator propriâ auctoritate conductorem expellere: quamvis securius imploret officium Judicis.

30. Quæritur I. Quæ sint obligationes locatoris rerum?

Resp. I. Ante omnia attendendum esse ad speciales conventiones contrahentium, & particulares locorum consuetudines, l. Circa Locationes. 19. C. h. i. His autem suppositis Locator vi Locationis plures, præsertim verò sequentes contrahit obligationes. Primò obligatur, rem locatam juxta modum & tempus per Locationem conventam præstare conductori, ita, ut conductor tempore modoque convento, re locatâ liberè uti valeat, l. Ex conducto. 15. l. Si in lege. 24. §. 4. l. Si merces. 25. §. 1. & 2. ff. h. t. Hinc si per locatorem steterit, quo minus conductor tempore modoque convento, re conductâ frui queat, tenetur ad refundendum pretium, & simul ad interesse, cit. l. 15. §. 8. l. 24. §. 4. ff. h. t. Id contingit, si v. g. conductorem è domo locatâ injustè expellat, vel eâ frui non permittat, l. 24. §. 4. ff. h. t. vel si ante tempus locationis finitum rem vendat, cit. l. 25. §. 1. ff. h. t. Berlich p. 2. concl. 45. nu. 10. nisi forsitan emptor conductorem re locatâ 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 & ad interesse conductori tenetur locator, si impedimentum ab alio proveniens non impedit, vel suffulit, dum potuit, l. Ex conducto. 15. §. 8. ff. h. t. & l. Si fundus. 33. ad fin. ff. eod. ibi: Nam si colonus tuus frui re à te, aut ab eo prohibetur, quem tu prohibere, ne id faciat, possis, tantum ei præstabis, quantum ejus inter fuerit frui, sin verò (pergit ibidem Lex) ab eo impellatur, quem tu prohibere propter vim majorem, aut potentiam ejus non poteris, nil amplius ei, quam mercedem remittere, aut reddere debebis.

31. Eodem modo ad solum pretium pro rata temporis non item ad interesse tenetur, si impedimentum non ex causa locatoris, sed aliunde proveniat, quòd conductor re locatâ, modo & tempore convento frui non possit, v. g. si res aliena, bonâ fide conductori elocata, ab alio evincatur, l. Si quis. 9. prin. ff. h. t. vel si incendio, chasmate, irruptione hostili &c. pereat, l. Ex conducto. 15. §. 2. & l. Perinde. 34. ff. h. t. Vel, si exigente necessitate locator domum, vel aliam rem locatam reficiat, & conductor re conductâ uti non possit; tunc enim non nisi ad restituendum vel remittendum

tendum pretium pro rata temporis locator tenetur; 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 utu illius impediret, cit. l. 30. & 35. ff. h. t.

Secundò obligatur locator, necessariò reparanda, 32 in re locata ita reparare, & reficere, ut conductor modo & tempore convento, eâ frui commodè 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. 15. §. 1 ff. h. t. Eadem intelligimus, si ostia, fenestrasque nimium corruptas locator non restituat, l. Si merces. 25. §. 2. ff. h. t. Idem est de aliis.

Tertiò obligatur refundere expensas extraordinarias 33 tam necessarias quam utiles à conductore in rem locatam factas, l. Dominus. 55. §. 1. ff. h. t. sin conducto fundo (vel alia re locatâ) conductor sua operâ aliquid necessariò, 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 & Castrensi, quòd quamvis expensæ necessariò factæ, vi dictarum Legum & juxta communem, sine ulla limitatione restituendæ, vel compensandæ sint conductori: De expensis tamen non necessariò, sed utiliter tantum factis in rem locatam, distinguendum esse, ita, ut si expensæ valde magnæ, aut graves non sint, sed moderatæ, eas etiam incipio locatore factas refundere conductori tenetur, l. 55. §. 1. h. t. junctâ l. Sed addes. 19. §. 4. & 5. eod. dummodo sint tales, quæ non pro solo conductoris usu & commodo, tempore locationis serviunt, fed etiam post tempus locationis pro commodo locatoris adhuc durant; bene observat Bart. in l. Impensæ. ff. de Impensis. Expensas immodicæ verò & valde graves absque voluntate locatoris in rem utiliter tantum, & non necessariò factas restituere non tenetur, arg. l. Paulus. 14. ff. de Doli mali excepti. Ratio est; quia iniquum videtur, ut, dum inquilinus in domo aliena absque præfuitu & consensu domini ædificat, vel sumptuosas ac non necessarias reparaciones aut melioraciones pro libitu facit, locator dominus impensas postea præstare invitus cogatur.

Dicitur autem notanter ab initio hujus num. impensas extraordinarias in rem locatam factas; quia impensas ordinarias non in rem, sed pro colligendis fructibus factas, v. g. in arando, serendo, metendo, stercoreando &c. refundere locator nullatenus tenetur; cum propterea locator uberiores fructus percipiat, uti cum Paulo Castr. lib. 2. consil. 270. & communi aliorum bene notat Engel h. t. num. 10.

Cæterum si expensas necessarias, vel utiles moderatas refundere detrectat locator, potest conductor rem locatam retinere, eaque uti tandiu, donec eâ locatore fuerit satisfactum, l. 5. prin. ff. de Impensis in rem dot. vel, si mavult, melioraciones five utiles, five necessarias, five magnas, five parvas à re locata separare & auferre, atque de eis pro libitu disponere potest, l. Sed addes. 19. §. 4. & 5. ff. h. t. dummodo, ut ibidem bene limitatur, caveat, ne in aliquo, dum aufert, deteriorem causam ædium (vel alterius rei locatæ) faciat, sed ut pristinam faciem ædibus reddat. Porro circa beneficium aufferendi notandum, id tunc locum habere, quando aufferens inde aliquid commodum adhuc sperare potest: secus verò, si absque ullo suo commodo ex sola invidia, aut malitia picturas v. g. corraderet, ornamenta horti destrueret &c. vellet, l. In fundo. 38. §. Constitutum. ff. de Rei vindic. ibi: Non est enim malitius hominum indulgendum, qui nihil aliud agunt, quam ut nocent.

Quartò obligatur, conductori manifestare oc-

cultra rei locata vitia, ita quidem, ut si ex vitio non manifestato, conductori damnum sequatur, vel res locata eidem minus utilis evadat, teneatur ad restitutionem. *l. Sed adde. 19. §. 1. ff. h. t. junctim l. Teneatur. 6. §. Sed si vas ff. de Action. empti. Navarrus Manual. c. 17. num. 196. Molina Disp. 494. Sylvester ff. Locatio. q. 18. Hinc si quis equum aliumtuse sese in aquam mittere alteri locavit, teneatur merces exinde perditas, aliisque propter ea secuta damna refarcire, si conductorem non movit: idem est, si quis piscum ferentem herbas nocivas elocet, *cit. l. 19. §. 1. ff. h. t.* quod si tamen vitium occultum locator ipsemet ignoraret, ad solum pretium, non item ad interesse teneretur, *cit. l. 19. ff. h. t. junctim l. 15. 33. & 34. ff. h. t. Molina lo. cit. Bonacina de Contract. Disp. 3. q. 7. pun. 3. num. 3.* nisi rem locatam vitio carere expressè affirmet, & pro tali eam elocet; tunc enim non obstantia ignorantia ad damna ex vitio occulto secuta tenetur conductori, *l. Teneatur. 6. §. Sed si vas. ff. de Action. empti.* & docet cum communi aliorum Molina lo. cit. n. 5. Pariter ad secuta damna tenetur, si etiam bona fide, & ignorans dolia, vel alia vasa vitiosa vendidit, ob specialem dispositionem Juris, *l. Sed adde. 19. §. 1. ff. h. t.* Ratio est; quia Lex præsumit, in simili doliurum locatione adesse ignorantiam culpabilem; cum attendere deberet locator, qualia elocet vasa. Verum hoc ipso, quod Lex hæc fundetur in præsumptione ignorantie culpabilis, non procedit in foro interno, si culpabilis ignorantia revera abest; prout cum Molina & Bonacina citatis docet communis DD.*

37 Quinto obligatur, tributa, & onera rei locatae imposita prestare, *l. Aediles studeant. un. ff. de Via publicis; ibi: Construat vias publicas unusquisque secundum propriam domum: & aquæ ductus purget, qui sub dio sunt: & construat ita, ut non prohibeatur vehiculum transire. Quicumque autem mercede habitant, si non construat domus, ipsi constructores computent Dispendium in mercedem. Layman. lib. 3. Tract. 4. cap. 22. n. 4. Bonacina lo. cit. n. 7.*

38 Quæritur II. An locator teneatur remittere mercedem seu pretium, quando ob sterilitatem aut alium casum fortuito absque culpa conductoris supervenientem, v. g. ob grandines, inundationem aquarum, nives, vermes hostilive incursum segetes depopulantes &c. 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, & quidem totam, si omnino nullos percipit fructus, vel pro parte, & rata, si paucos & exiguos colligit. Abbas in c. Propter. 3. h. t. nu. 1. Ancharanus ibid. Lessius lib. 2. cap. 24. n. 15. Pirhing h. t. n. 4. cum communi & certa aliorum ob clara Jura, c. Propter sterilitatem. 3. h. t. ibi: Propter magnam sterilitatem, que magno incommodo conducto res afficit, & sine culpa ipsorum, vel casu fortuito evenit, ipsi 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 colonum prestare debere ait: ut putâ, fluminum, graculorum, sturnorum, & si quid simile acciderit: aut si incursum hostium fiat. Concordat l. Si merces. 25. §. 6. ff. eod. & l. Licet. 8. C. eod. Ratio est; quia in Locatione rei frugiferae merces constituitur in compensationem fructuum percipiendorum: ergo Ratio & æqualitas postulat, ut si nulli, vel exigui percipiuntur fructus, pensio ex toto, vel ex parte pro rata, juxta proportionem damni remittatur.

39 Nec obstat, quod dicitur l. Ex conducto. 15. §. 5. ff. h. t. cum quidam de fructuum exiguitate quereretur, non esse rationem ejus habendam, rescripto D. 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 hæc Legem debemus; quia alias aperte sequeretur Jurium contradictio, quæ pro possibili evitari debet, c. Cum expediat. de Elect. in 6.

Dicitur autem notatæ regulariter loquendo, quia patitur conclusio aliquas limitationes. Et quidem primo limitatur, si specialiter conventum sit, quod conductor omne periculum in se suscipere, & non obstante quocunque casu fructuum perceptionem impediens, pensionem solvere debeat. Communis est certa: textu claro l. Si quis. 9. §. 2. ff. h. t. ibi: Si quis fundum locaverit, ut etiam si quidvi majori accidisset, hoc ei præstaretur, pacto standum esse. Ratio est; quia contractus ex conventionem legem accipitur, Reg. 85. Jur. in 6. quæ lex, si cæterogque nihil iniquum continet, servari debet. l. Ex emptio. 11. ff. de Action. empti. Quæ tamen in conventionem generali comprehendi non videntur casus omnino insoliti, & ac plane extraordinarii, atque in simili regione nunquam audit, de quibus penitus nulla cogitatio aut timor concipi poterat; uti cum communi aliorum contra Pinellum & alios apud Molinam docet Molina. Disp. 495. num. 20. Bonacina lo. cit. n. 13. Pirhing h. t. n. 6. arg. l. Fructus. §. Frumenta. ff. de Contract. empti. ut autem reputetur casus pro penitus insolito, non sufficit, quod à longo tempore, v. g. à quadraginta annis non contigerit; sed debet talis esse, qui in hujusmodi regione nunquam contigit, aut omnem memoriam hominum superat; alias enim in conventionem generali includitur, hoc ipso, quod de illo cogitatio aut timor concipi poterit.

Limitatur secundò, si ob præcedentium, vel subsequentium annorum sterilitatem, damnum quod in fructibus conductor de presenti 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, si vive continuis, sive interpolatis annis sterilitas ubertate compensetur, ut bene observat Molina lo. cit. Barbofa in cit. c. Propter. 3. h. t. nu. 18. Pirhing eod. num. 6. arg. l. Ex conducto. 15. §. 4. ff. h. t. Imò si ob presentis 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, DD. citati. Textus est in cit. l. Ex conducto. §. 4. ff. h. t. ibi: Papinianus ait, si uno anno remissionem quis colonus dederit ob sterilitatem, deinde sequentibus annis contingit ubertas, nihil obesse domino remissionem; sed integram pensionem etiam ejus anni, quo remissio exigendam.

Limitatur tertio in colonio partiario, qui loco mercedis pecuniariae certam partem fructuum, tertiam v. g. vel quartam præbet. Abbas in c. Propter. 3. h. t. n. 14. Molina lo. cit. n. 22. Menochius Consil. 669. n. 12. & l. 1. Pirhing lo. cit. n. 7. arg. l. 52. §. 4. ff. Pro socio. & l. Si merces. 25. §. 6. ff. h. t. ubi ratio redditur, videlicet, quia partiarium colonus quasi societatis jure damnum, & lucrum cum domino fundi partitur.

Limitatur quarto, si sterilitas est consueta, vel oritur ex vitio ipsius rei, ac intrinseca ejus qualitate, l. Ex conducto. 15. §. 2. ff. h. t. ibi: Si qua tamen vitia ex re oriantur, hæc damno coloni esse &c. si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. Ratio est; quia sibi imputare debet colonus, quod conducatur rem cum manifesto periculo, quod scit, & prævidet, vel scire debet. Hinc Azorius p. 3. lib. 8. cap. 10. q. 2. bene infert, ob fructus non perceptos non posse prætereundem remissionem mercedis colonum illum, qui conductum juxta flumen, quod sæpius exundat: vel qui tempore belli conducit prædium in vicinia, ubi periculum hostilis incursum prudente timetur;

§. II. De obligationibus, & Juribus locatoris rerum. 311

timetur; sequitur Gail. Observ. 23. Pirhing h. t. numer. 7.

44 Quinto limitatur, si sterilitas, vel damnum in fructibus proveniat ex culpa ipsius conductoris, Molina lo. cit. n. 13. Azor. Gail. Pirhing lo. cit. arg. l. Ex conducto. 15. §. 2. ff. h. t. ibi: Cui resisti non potest. Ratio est; quia damnum, quod quis sua culpa sentit, sibi debet, non aliis imputatur. Reg. 86. Jur. in 6. Hinc si colonus in colendo, vel stercorendo agro est negligens: item si in vinea debito modo, aut tempore vites intorto stramine non vestivit, remissionem pretii ob defectum fructuum exigere nequit. Quod procedit etiam in casu, quo non propria, sed servorum culpa damnum accidit, saltem si in eligendis servis fuit negligens juxta dicenda infra n. 64.

45 Sexto limitatur, si damnum ex sterilitate, aut casu fortuito proveniens sit modicum, l. Si merces. 25. §. Vis major. 6. ff. h. t. quia, ut ibidem dicitur, modicum damnum æquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferatur, hoc est, cui, si ob unius, vel plurium annorum ubertatem, ac fertilitatem copiosiores soliti crescant fructus, lucrum inde proveniens non auferatur; cum propterea solita merces non augetur; consequenter ferre æquo animo debet modicum damnum; utpote quod aliorum annorum fertilitate facile compensatur.

46 Verum quodnam damnum censeri debeat parvum & modicum, ad hoc, quod propterea remissio pensionis consistere exigi nequeat: & econtra quodnam magnum notabile vel immodicum, ita, ut ob illud remissio fieri debeat, magna est opinio diversitas, quas refert Abbas in c. Propter. 3. h. t. num. 12. & 13. Aliqui enim volunt, tunc solummodo magnum, seu immodicum censeri damnum obligationem remittendi mercedem inducens, quando nec semen in terram jam factum recipitur, vel si id solum colligitur; sed hæc opinio utpote colonis nimis dura merito rejicitur ab Abbate lo. cit. præsertim cum versetur extra statum questionis; nam contingente tali casu debet tota merces remitti, cum nulli fructus percipiatur, arg. l. Fructus. 7. prin. ff. Solutio maritim. ibi: Fructus esse constat, qui deducta impensa supererunt. Ad præsens autem est quæstio de casu, quo ob defectum non omnium, sed aliquorum solummodo fructuum merces non ex toto, sed pro rata remittitur, c. Propter. h. t. Alii, inter quos est Bartolus in l. Si merces. §. Vis major. ff. h. t. docent, tunc solum adesse magnum damnum, si deductis impensis nihil percipit, vel lucratum colonus. Sed & hæc opinio ob rationem jam dictam rursus merito rejicitur ab Abbate lo. cit.

47 Alii, itaque facti multi, inter quos numeratur Molina lo. cit. n. 5. volunt, tunc demum adesse datum notabile, si detracto semine, & impensis tot fructus non percipiuntur, quod adæquent mediam partem pensionis annuæ præstantæ. Movetur; quia in Jure magna læsio adesse non censetur, nisi sit ultra dimidium justis pretiis, per ea quæ diximus Tir. præced. §. 11. Abbas vero lo. cit. quem sequitur Azorius l. 8. cap. 10. q. 1. Covarruvias, & alii dicunt, tunc adesse notabile damnum, si nec duas tertias, multò magis, si nec mediam partem percipit de fructibus, quos alias ordinariè fundus profert. Utraque hæc sententia probabilis censetur.

48 Probabilior autem videtur sententia docens, id desumendum esse ex communi viciniarum opinione & consuetudine, vel relinquendum esse prudentis Judicis arbitrio. Gail. Observ. 23. n. 1. Layman lib. 3. trac. 4. cap. 22. nu. 7. Menochius de Arbit. Judic. Pirhing h. t. num. 5. arg. l. 1. ff. de Jur. delib. junctim l. Circa locationis. 19. C. h. t. ubi decernitur circa contractum Locationis attendendum esse ad regionum consuetudines.

Porrò an vicissim merces augeri debeat ob fertili-

tatem & ubertatem annorum, uti remittitur ob sterilitatem, dicitur §. seq. de Obligatione conductoris.

Quæritur III. Quæ jura, & actiones competant 49 locatori rerum, adversum conductorem? Resp. Locatori competit jus & actio ex locato ad omnia profutura, ad quæ eidem obligatur conductor vi locationis, l. Præses. 17. C. h. t. ibi: Præses Provinciae eas, quæ locatione debentur, ex solvi sine mora curabit non ignarus, ex locato, & conducto actionem admittere. Ad quamnam autem eidem, vi Locationis tenetur conductor, dicitur §. seq. Interea.

Quæritur IV. An, quando, & quomodo locatori 50 competat jus expellendi colonum, vel inquitum etiam invitum, vel privandi eundem usu, fructu vel locatae ante tempus Locationis finem. Resp. Absque legitima causa non potest locator ante tempus Locationis finem, conductorem invitum esse domo, vel fundo conducto expellere, vel eum usu fructu rei locatae privare, etiam si alius majus pretium offerat. Communis est. Claris Juribus, l. Aede. 3. & l. Si olei. 21. C. h. t. Quod si illegitimè expellat, pretium restituere, ac interesse prestare tenetur, l. Si in Lege. 24. §. 4. ff. h. t. & diximus amplius supra numer. 30.

Resp. II. Quatuor sunt causæ, ob quas locator conductorem etiam invitum, ante finem Locationis tempus expellere, usque, vel fructu rei locatae privare potest. Abbas in c. Propter. 3. h. t. Molina Disp. 499. Azorius lo. cit. q. 2. cum communi aliorum, l. Aede. 3. C. h. t. & c. Propter. 3. h. t. ubi quatuor causæ expellendi invitum conductorem expressè allegantur, & sunt sequentes. Prima est, si mercedem constitutam per biennium conductor in solidum non solverit. c. Propter. h. t. ibi: Si canonem per biennium non solverit. Concordat l. Quæro. 54. & l. Cum domini. 56. ff. h. t. junctim l. 3. C. eod. Neque sufficit, quod per partes solverit, quia, cum sæpe solutio partium non minima incommoda habeat, l. Planè. 3. ff. Famil. Herciscund. non juvat conductorem, quin adhuc à locatore expelli possit; uti bene observat Glossa in cit. l. Aede. §. In solidum. C. h. t. Porrò tempus biennale ad repellendum requisitum, intelligendum est, si Locatio celebrata fuit ad longum tempus, puta 10. annos vel etiam ad 5. annos; ad brevius autem tempus v. g. duos, aut tres annos si contraxerunt, statim repelli potest, si constituto tempore pensionem non solverit; uti post Glossam in c. Propter. §. Canonem. h. t. notat Abbas in cit. c. Propter. n. 10. Azorius lo. cit. Sylvester ff. Locatio. q. 9. Navarrus Manual. cap. 17. n. 193. Pirhing h. t. n. 16. cum communi aliorum, arg. l. Aede. C. h. t. & l. Quæro. §. 1. ff. eod. Imò etiam Locatione ad longum tempus celebrata invitum ante tempus expelli potest conductor, si in contractu pro solutione totius mercedis certum tempus fuit determinatum, & à conductore non observatum. Abbas lo. cit. Ratio est; quia frangenti fidem fides servanda non est: uti docet communis apud Barbofam Axiom. 98. nu. 7. arg. l. Eum qui. 21. §. 1. ff. de Inoff. testam. Secus est, si tempus determinatum non sit, vel merces in singulos annos solvenda constituitur.

Secunda causa est: quando locator ipsemet indiget 52 domo, vel aliâ re locatâ propter necessitatem aliam, quæ tempore Locationis non erat, & cui de factò aliter providere nequit, l. Aede. 3. C. h. t. ibi: Nisi propter usus domus eam necessariam probaverit. & c. Propter. h. t. ibi: vel si necessitas domum inhabitandâ (quæ tamen tempore Locationis non erat) id exposcat, ubi notanda verba quæ tamen tempore Locationis non erat; quia si tempore Locationis præsens jam erat, vel prudenter provideri poterat, expellere ante tempus conductorem invitum non potest, sed sibi imputare debet, quod domum sibi necessariam locaverit. Pirhing

Pirhing h. t. n. 12. Molina lo. cit. n. 6. & communis aliorum, arg. l. Si is. 3. §. fin. ff. Ut in possess. legat. Pariter expellere non potest, si necessitati aliter provideri potest, Abbas in c. Propter. h. t. n. 6. Navarrus lo. cit. Ratio est; quia si aliter commodè provideri potest, necessitatem veram habere diu non potest locator.

53 Cæterum necessitatem habere dicitur, non tantum si propriis ipsis domus vel alia res necessaria sit: v. g. si domus, in qua locator habitat, incendio pereat, aut corruat, nec habeat aliam domum, in qua habitet; vel si uxorem ducat, indeque ob majorem familiam ampliori domo indigeat, ut exemplificat Glossa in cit. c. Propter. h. t. Verum. Azorius lo. cit. Molina lo. cit. n. 5. & communis aliorum: aut si ibi, ubi habitat, ob appropinquantes hostes, manere non amplius potest, aut alia urgente causa inde discedere debet, Molina lo. cit. Sed etiam si filius locatoris, aut pater ejusdem, vel mater re alteri locata indigeat, Azorius lo. cit. Molina lo. cit. Pirhing lo. cit. Ratio est; quia hi Jure naturali extraneo conductori præferuntur; ut bene observat Baldus in l. AEd. C. h. t. n. 11. Verum si locator ob suam suorumque necessitatem conductorem re locatâ privat, mercedem pro rata temporis remittere tenetur, c. Propter. h. t. ibi: Remissâ pro residuo temporis pensione.

54 Tertia causa est, si domus locata necessariò indigeat reparatione, quâ non indigebat tempore Locationis, & quæ fieri nequit, nisi ad tempus discedat conductor, c. Propter. h. t. l. Et hæc. 25. prim. ff. h. t. l. AEd. 3. C. eod. & communis DD. Quo tamen in casu mercedem pro rata temporis remittere debet. Textu claro c. Propter. h. t. ibi: Remissâ pro residuo temporis pensione. Ac insuper præstare interesse conductori casu, quo necessitate rescindi prævisâ domum conductori id ignoranti locavit, Pirhing h. t. n. 14. Ratio est: tum quia culpâ suâ causam damni dedit, consequenter rescire debet juxta ea, quæ dicta sunt n. 30. Tum quia necessitas, in quam quis se ipsum voluntariè conjicit, neminem excusat, l. 2. §. 8. ff. Si quis caution. Advertit etiam Glossa marginalis in l. 3. y. Cum inquilinus. ff. uti possidetis, reserata domo cogi posse locatorem à conductore, ut iterum ad inhabitandam domum admittatur conductor.

55 Quarta causa est, si conductor re locatâ male, seu perversè utatur c. 3. h. t. ibi: Etiam inde rationabiliter amovetur conductor; si perversè ibi fuerit conversatus, & l. AEd. 3. C. h. t. ibi: Aut tu male in re locata versatus es. Sequuntur omnes. Potest autem conductor re locatâ male uti dupliciter; videlicet vel ita, ut culpâ, & negligentia suâ rem locatam notabiliter defruat aut deteriore reddat; vel ita, ut sine aliquo locatoris damno fortunæ, re abutatur contra mores bonos v. g. recipiendo aut introducendo in eam meretrices, lenones, fures, aut alia illicita cum viciniaz scandalo, aut domus diffamatione ibidem exercendo, Abbas in c. Propter. 3. numer. 16. h. t. Molina Disp. 499. numer. 14. Azorius lo. cit. g. 2. Pirhing h. t. An autem in casu hoc teneatur locator remittere mercedem pro rata temporis, controversia est inter DD. communior ac probabilior distinguit, videlicet, quòd si secundo modo, nempe contra bonos mores abutatur re conductâ, locator mercedem pro rata temporis non teneatur remittere, casu quo pro residuo tempore alium conductorem habere non potest, Abbas in c. Propter. 3. h. t. numer. 16. Molina lo. cit. Pirhing h. t. numer. 15. Lopez, & alii. Ratio est; quia locator ex culpa conductoris damnum sentire non tenetur, sed potius locator illud rescire tenetur, juxta dicta num. 30. Si verò alium inquilinum statim haberet, merces pro rata remittenda foret. Molina lo. cit. Ratio est; quia nullam tunc locator haberet causam, totam mercedem accipiens. Quòd si verò primo modo male utatur re locatâ, competit locatori actio ex locato, ra-

tionem damni illati. Glossa in c. 3. h. t. y. Perversè. & DD. citati, arg. l. 17. C. h. t. mercedem tamen pro rata remittere debet, si pro tempore residuo alium inquilinum habet: scilicet, si non habeat; ob rationem jam dictam. Si autem res locata foret Ecclesiastica, absolute observari debet, quòd statuitur Auth. qui rem. C. de SS. Eccles. videlicet, ut solvat totius temporis pensionem, & id, in quo rem lesit, resarciat, non petiturus, si quid impendit nomine meliorationis.

Quæritur V. An ex causis præfatis locator propriâ autoritate possit conductorem ante tempus conventum privare re conductâ, an verò requiratur autoritas Judicis? Resp. quamvis stando Juri communi improbabile non sit, quòd ex allegatis causis possit locator propriâ autoritate conductorem privare re locatâ; uti docet Molina lo. cit. Azorius lo. cit. & alii, arg. l. Si duo. §. Cum inquilinus. ff. Ut possidetis, tutior tamen ac probabilior videtur sententia dicens, implorandum esse officium Judicis; per ea, quæ in simili dicemus infra n. 194. & 195.

Cæterum quæ de potestate expellendi dicta sunt, non tantum de locatis domibus & prædiis, sed & aliis rebus intelligenda sunt, Molina lo. cit. numer. 14. quia ubicunque eadem est ratio, consequitur eadem Juris dispositio.

§. III.

De obligationibus, & Juribus conductoris rerum.

SUMMARIUM.

- 57 Conductor vi Conductionis plures habet obligationes, quarum prima est, ut pretium debito tempore fideliter solvat.
- 58 Secunda est, ut rem conductam non nisi ad conductum usum adhibeat.
- 59 Tertia est, ut rem conductam ante finitum Conductionis tempus non delectat sine justa causa: aut deserens solvat totum pretium.
- 60 Quarta est, ut damnum ex culpa ipsius lata, vel levi, in re conducta emergens, resarciat: non item, quòd contingit casu fortuito.
- 61 Vel culpâ levissimâ.
- 62 Nisi desuper specialis fiat conventio.
- 63 Aut conductor ex culpa sua det causam casui fortuito.
- 64 Tenetur conductor ad rescarciendum damnum sive propriâ sive famulorum culpâ contingat.
- 65 Si fuit negligens in eligendis bonis servis.
- 66 Controversia DD. cuiusnam incumbat probatio emergente damno.
- 67 Opinio eorum, qui volunt conductorem probare debere, quòd suâ culpâ incendium non contigerit.
- 68 Probabilis est, locatori incumbere probationem quòd incendium culpâ conductoris contigerit.
- 69 Solvitur objectio.
- 70 Conductor de incendio culpâ servorum contingendo quando tenetur?
- 71 Locatori non desunt media probationis.
- 72 Quando non constat, unde incendium exortum sit, nec conductor, nec domesticus puniri possunt.
- 73 Quæ dicta sunt de casu incendiis, etiam de aliis damnis in re locata contingentibus, proportionatim intelligi debent.
- 74 Quando conductor uti non potest re locata ob impedimentum ex parte sua, vel ratione sui proveniens, tenetur nihilo minus ad totam mercedem.
- 75 Illatio practica.
- 76 Si verò uti non potest re conductâ ob impedimentum

§. III. De obligationibus, & Juribus conductoris rerum.

tum non ex sua culpa, nec ratione sui, sed aliunde proveniens, mercedem solvere non tenetur.

- 77 Illatio practica.
- 78 Conductor non tenetur augere mercedem ob ubertatem, quæ provenit ex ejus industria.
- 79 Neque si provenit ex cæli clementia.
- 80 Solvitur objectio.
- 81 Conductoris competit actio ex conducto contra locatorem.
- 82 Et heredes ejus.
- 83 Successor Ecclesiasticus non tenetur stare Locationi factæ ab antecessore nomine proprio.
- 84 Bene verò Locationi factæ de rebus ad Ecclesiam ipsam pertinentibus, ac nomine Ecclesie.
- 85 Jura, & obligationes conductoris transiunt ad heredes ejus.

Quæritur I. Quæ sint obligationes conductoris rerum? Resp. I. Circa has pariter ante omnia attendendum esse ad speciales conventiones, & locorum consuetudines, L. Circa Locationes. C. h. t. ibi: Circa Locationes, atque Conductiones maxime fides contrahentium servanda est: si nihil specialiter exprimitur contra consuetudines Regionis. De Jure autem communi conductor vi Conductionis plures, præsertim autem sequentes contrahit obligationes. Prima est, ut integrum pretium fideliter solvat locatori. Communis & certa, l. Quod si. 28. & l. Insulam. 58. ff. h. t. Et quidem tempore per contractum definit, aut quo juxta regionis consuetudinem solvi debet, Reg. Semper 34. ff. de R. Libi: Semper enim in contractibus id sequitur, quòd actum est, aut si non patet, quòd actum est, erit consequens, ut id sequatur, quòd in Regione, in qua actum est, frequentatur. Quòd si alicubi nulla particularis, vel varia vigeat consuetudo, nec tempus solutionis à contrahentibus sit determinatum, solutio in fine anni aut temporis Locationi præfixi præstanda erit, arg. l. Fructus. §. 1. ff. de Solutio matrim. Bonacina pun. 3. numer. 5. Bartolus, Molina, Navarrus, & communis aliorum. Ratio est; quia ante lapsum anni, vel temporis determinati, nondum adimplevit contractum ex parte sua locator. Cæterum si conductor est in mora solvendi, tenetur & pretium, & usuras ejusdem solvere, l. Præses 17. C. h. t. ibi: Præses Provincie, ea, quæ ex Locatione debentur, exsolvi sine mora curabit, non ignorans post moram usuras legitimas admittere. Porro an, & quando locator teneatur aliquid de pretio remittere ob sterilitatem, dictum est supra numer. 38.

Secunda obligatio conductoris est, ne rem conductam ad alium adhibeat usum, ac in Locatione conventum est, l. Qui Junena. 40. ff. de Furtis; nisi forsitan rationabiliter præsumeret, locatorem non fore invitum, l. Qui re 76. ff. eod. Hinc cum aliis bene insert Bonacina loc. cit. pun. 3. eum, qui absque rationabiliter præsumpto domini consensu equo, quem pro equitandò conduxit, ad vendendum utitur, ex locato teneri; sicut & qui eodem, pro itinere Romam versus conducto, utitur Vignam versus.

Tertia obligatio est, ut rem conductam ante tempus Conductionis finitum non delectat: Nam qui contra legem Conductionis fundum (idem est de aliis rebus locatis) ante tempus sine justa & probabili causa deseruerit, ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest, l. Dominus. 55. §. 2. ff. h. t. Notanda sunt autem verba legis sine justa & probabili causa: enim verò, si causa fuisset, cur periculum timeret, quamvis periculum vere non fuisset, tamen non debere mercedem: sed si causa timoris justa non fuisset, nihilo minus debere, merito statuitur, Reiffenhuell Jus Can. Tom. III.

§. III. De obligationibus, & Juribus conductoris rerum.

1. Habitatores. 27. §. 1. ff. h. t. Hujusmodi cause sunt, si domus spectris infestetur, si pestis vel hostiles incurfiones timeantur, si domus ruinam minatur; his enim & similibus de causis rem locatam deleterens non nisi ad pretium pro rata temporis tenetur. Gall. lib. 2. Observ. 23. numer. 7. Azorius loc. cit. cap. 9. q. 4.

Quarta obligatio est, ut re conducta utatur, eamque diligentia custodiat, ac conservet tanquam bonus paterfamilias, ita, ut si ejusdem dolo vel culpâ lata, aut levi res pereat, aut deterior fiat aut restitutionem teneatur, l. Si quis. g. §. 3. & l. Item queritur. 13. §. 1. ff. h. t. Quapropter si dolo, vel culpâ lata, aut levi conductoris, lætæ, senectæ, fornax, ostia &c. confringantur, vel res perdat, pereat, v. g. domus incendio comburatur &c. ipse propriis impensis reparare, vel domum rescicare debet; uti citatis Juribus habet communis & certa DD. apud Azorium loc. cit. cap. 7. Engel h. t. n. 7. Layman lib. 3. tract. 4. c. 22. nu. 6. Molina Disp. 494. nu. 1. qui tamen etiam unanimiter docent, quòd si casu fortuito res periret, aut deterior evaderet, conductor ad nihil teneatur cit. l. 9. §. 3. & l. 13. §. 1. ff. h. t.

Pariter ordinariè & regulariter loquendo, ad nihil tenetur, si culpa solum levissima intercessit. Ratio est; quia in contractibus, qui in gratiam utriusque sunt, nulla datur obligatio ex culpa levissima, Molina Disp. 494. numer. 1. Lessius lib. 2. cap. 24. numer. 30. Layman loc. cit. nu. 4. cum communi aliorum, & dictum est supra Tit. de Commod. numer. 28. arg. l. Si ut certo. ff. de Commodat. Nec obstat, quòd §. 5. Insti. h. t. à conductore talis custodia delideratur, qualem diligentissimus paterfamilias rebus suis adhibet; qui ibidem superlativè diligentissimus adhibitus est pro positivo; id, quòd non raro in Jure contingit, ut post Alciatum in l. Proximus. l. Illa verba, & l. In vulgari. ff. de V. S. bene observat Azorius loc. cit. cap. 7. q. 3. ad finem. vel textus loquitur de casu extraordinario. Porro quid sit culpa lata, levis, & levissima, dictum est supra Tit. XV. de Commod. §. 2. per totum.

Notanter autem dicitur num. præced. Ordinariè & regulariter loquendo; quia dantur casus, in quibus conductor etiam de culpa levissima, quin & de casu fortuito tenetur. Veluti primò, si expressè inter contrahentes conventum est de præstando damno quomodocunque, etiam si culpa levissima, vel casu fortuito contingat, Molina, & Layman loc. cit. cum communi aliorum, quia contractus ex conventionem legem accipiunt, Reg. 35. Juris in 6. Concordat Reg. 34. ff. de Reg. Jur. l. Ex empto. 11. §. 1. ff. de Athon. empti. Ratio est; quia hoc ipso, quòd conductor omne qualecunque tandem periculum liberè in se susceperit, de quolibet tenebitur, arg. l. 1. C. h. t.

Secundò de culpa levissima, & casu fortuito tenetur, si conductor suâ culpâ det causam casui fortuito, ut si in Locatione v. g. conventi ignem non habeto, & habuit, tenebitur, etiam si fortuitus casus admisit incendium; quia non debuit ignem habere: aliud est, ignem innocenter habere. l. Videamus. §. 1. ff. h. t. Idem est, si conductor fuit in mora restituendi rem locatam; quia mora sua cuilibet est nociva, Reg. 25. Jur. in 6. Intellige; nisi res eodem modo peritura fuisset apud dominum juxta dicta superius Tit. XV. de Commod. & Tit. XII. de Empt. n. 218.

Cæterum, quæ de quarta hac obligatione conductoris dicta sunt, intelligi debent, sive res dolo aut ex culpa ipsius conductoris, sive famulorum ejusdem, aut domesticorum aut liberorum, aut eorum, quorum operâ & ministerio utitur, res locata pereat, aut deterioretur: saltem si negligens vel culpabilis est conductor in eligendis bonis ac probatis

servis aut domesticis, Azorius loc. cit. cap. 7. q. 4. arg. l. Videamus. 11. prin. ff. h. t. ibi: Videamus, an & servorum culpam, & quoscunque induxerit, præstare debeat conductor? & mihi ita placet, ut culpam etiam eorum, quos induxit, præstet suo nomine, etsi nihil convenit, si tamen culpam in inducendis admittit, quod tales habuerit, vel suos, vel hospites. Concordat §. fin. ibidem, & l. Qui insulam. 30. §. fin. ff. h. t. junctim l. Si servus servum. §. 9. ff. Ad Legem Aquil. ibi: Si fornicarius servus coloni ad fornacem obdormisset, & villa fuisset exusta, Neratius scripsit, ex locato conventum debere, si negligens in eligendis ministris fuit. Ex quibus citatus Azorius infert, conductorem non teneri de damno proveniente ex culpa servi cæteroque boni, seduli, diligentis, & probati.

65 Engel h. t. n. 6. post Gail. lib. 2. Observ. 21. nu. 6. ubi citat pro se communem, putat conductorem de damno, & culpa servi dato, nunquam teneri; nisi delinquat circa officium quod ei à patrefamilias fuit commissum; v. g. si stabularius ignem in stabulo negligenter custodiat, tenetur conductor de culpa servi; quia sibi imputare debet, quod negligentis hominis utatur opera. Si autem ex culpa ejusdem servi in alio loco, v. g. in culina incendium exoritur, ad nihil tenetur dominus; quia servus non deliquit circa officium sibi commissum, arg. l. 1. §. Familie, ff. de Publicanis. Verùm huic opinioni obviare videntur textus supra citati præsertim l. Si servus servum. ff. ad Legem Aquil. ubi dominus tenetur de damno ex culpa servi, etiam si circa officium suum non deliquerit: hinc Juribus conformiter dicitur, dominum de culpa servi teneri, si in eligendis servis negligens sit vel culpabilis, sive deinde circa officium delinquat sive non. arg. cit. l. 27. ff. ad Legem Aquil. ibi: Si negligens fuerit in eligendis ministris: & l. 11. ff. h. t. ibi: Si tamen culpam in inducendis admittit, quod tales habuerit.

66 Circa quartam hanc obligationem adhuc alia, eaque gravissima oritur controversia inter Doctores. Cùm enim, uti ex dictis constat, conductor ordinariè ad reparanda damna solum tenetur, si ex dolo, vel culpa lata, vel levi, non item, si ex casu fortuito vel levissima conductoris, seu suorum, culpa res conducta perit, vel deterioratur, queritur, an locator probare teneatur, quod culpa conductoris, aut domesticorum ejus, res locata perierit, vel deterior facta sit; an verò ad conductorem spectet probare, id suorumque culpa non contigisse, casu quo dubium existit, an culpa lata vel levi; an verò sola levissima, vel casu damnum secutum sit.

67 Et quidem specialiter loquendo de casu, quo domus, vel villa locata incendio perit, docet Fachin. lib. 1. contro. cap. 87. & Imola in l. Si domus ff. de Legat. apud Mascardum concl. 468. n. 7. conductori incumbere onus probandi, quod incendium suà suorumque culpa lata vel levi exortum non sit. Tum quia locator habet præsumptionem Juris pro se; cùm incendia ordinariè culpa inhabitantium facta præsumantur, l. Si vendita. 11. ff. de Pericul. & commod. rei vend. Præsumptio autem Juris transfert onus in adversarium per vulgaria Juris. Tum quia difficillimum, & vix non impossibile esset locatori, probare ea, quæ sunt in domo, quam ipse non inhabitat, ut proin suadente æquitate naturali probatio illi potius imponenda sit, qui ejusdem media in promptu habet. Quo non obstantè

68 Probabilior, simul & communior est sententia asserens, locatorem teneri probare, quod incendium culpa conductoris contigerit, quo non probato conductorem absolvendum esse. Ita docet Mascardus loc. cit. n. 9. dicens hanc sententiam veram esse ac communem. Menochius de Arbitr. Jud. cap. 390. n. 9. Myning. cent. 6. observ. 88. Layman

loc. cit. n. 7. Gail. lib. 2. Observ. 21. Engel h. t. n. 7. & communis aliorum. Fundamentum est: tum quod Añori incumbat probatio, l. 2. ff. de Proba. & l. 4. C. de Edendo. In casu autem incendii, si à conductore locator prætidet damni compensationem, est actor, uti patet. Tum quia culpa & delictum in dubio non præsumitur, sed probari debet, ut habet communissima apud Mascardum loc. cit. n. 1. arg. l. Meritò. 51. ff. Pro socio. l. Dolum. 6. C. de Dolo. sive dein consistat in omitendo, sive in committendo. Alexander Consil. 100. n. 3. Baldus & Bartolus apud Mascardum loc. cit.

Nec dicas, hoc secundum fundamentum locum non habere in illis, quæ sine culpa ordinariè fieri non consueverunt, & in quibus culpa de Jure præsumitur, uti est in casu incendii respectu inhabitantium, utpote quorum culpa incendium exortum esse, de Jure præsumitur, juxta cit. l. Si vendita. 11. ff. de Pericul. & commod. rei vendit. ibi: Cùm incendium sine culpa fieri non possit, intellige ordinariè. Nam contra est; quod quamvis incendium culpa inhabitantium exortum præsumatur, tamen præsumptio hæc non nisi de culpa levissima intelligenda sit; Mascardus loc. cit. n. 6. Menochius loc. cit. n. 6. ubi dicit, nullum in hoc dissentire, Salic. in l. Quæ fortuitis. col. fin. §. Unum tamen est singulare. De culpa levissima autem non teneri conductorem, fateatur ipsimet Adversarii.

Accedit, quod incendia sæpius culpa, vel negligentia servorum aut domesticorum, quam domini contingant; culpa autem servorum non necat domino, nisi in iis eligendis fuerit negligens, prout diximus supra num. 64. & nu. 65. & confirmatur ex l. Si vendita. 11. ff. de Pericul. & commod. rei vendit. ibi: Neque si servorum negligentia factum est (incendium) continuo dominus in culpa erit.

Ad id, quo dicitur, difficillimum, & quasi impossibile esse locatori, probare ea, quæ sunt in domo, quam ipse non inhabitat, bene respondet Engel loc. cit. videlicet, media probationis locatori non deesse; cùm possit instantiam facere apud Judicem, ut domesticos, sicut & vicinos jurato percipiat, & super incendio inquirat; quæ inquisitio per se etiam incumbit Judici, eò quod causa incendii, sive casu, sive culpa accidit, criminali judicio subjecla sit, teste Myning. centur. 6. Observ. 88.

Ex quibus bene infert Menochius loc. cit. nu. 11. 71 non tantum conductorem, sed & domesticos, sicut & omnes alios ad omni obligatione recompensandi, aliisque poenis Juris immunes esse, si locator probare nequit, nec aliunde constat, unde vel ex cuius negligentia, 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 cauponis familia, sed & plures hospites, Baldus in l. Si creditor. ff. de Pignoratit. act. Vel si in domo ampla duæ vel plures familie sint, quarum una in inferiori, altera in superiori contiguatione habitat, & ignoratur, quænam culpam incendii præberit, Menochius ibid. citans alios, qui plures similes casus recensent.

Porrò quæ dicta sunt de casu incendii, quod nempe in dubio, non conductori, sed locatori incumbat probatio, à fortiori etiam intelligi debent de aliis casibus, in quibus dubitatur, vel ignoratur, an res locata, culpa levi, latave conductoris, vel inhabitantium; an verò casu, vel levissima culpa perierit, aut deterior facta sit, eò quod in his contra conductorem vel domesticos nulla habeatur Juris præsumptio, uti in casu incendii; Azorius p. 3. lib. 3. cap. 7. q. 5. ad fin. argumento desumpto ex citatis Juribus

num. 68. ubi tamen cum communi aliorum limitat in casu, quo conductor vi conditionis etiam specialiter deputatur castus rei, l. Si quis ex argentiariis. ff. de Edendo, uti patet, §. seq.

74 Queritur 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 conductâ, proveniat ex ipsius conductoris culpa; vel si absque ejusdem culpa, saltem ratione illius proveniat, ab eoque originem habeat, ac præcisè ex parte illius re teneat, obligatur integram mercedem solvere locatori, Lessius lib. 2. cap. 24. n. 8. Sylvestr. ff. Locatio q. 11. n. 12. Bonacina de Contract. Disp. 3. q. 7. pun. 3. n. 6. Sâ. ff. Conductio n. 11. Rebell. p. 2. lib. 14. q. 14. & communis aliorum, arg. l. Habitatores 27. §. 1. ff. h. t. & l. Dominus. 55. §. 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, & ratione illius præcisè proveniente, tum quia uti infra num. 76. dicitur, quando impedimentum, quo minus conductor uti potest re conductâ, provenit ex culpa locatoris, vel ob impedimentum ratione illius proveniens, mercede carere, & damnum pati debet locator; ergo vicissim si impedimentum ex parte conductoris provenit, ipse quoque damnum sentire, & mercedem præstare debet: cùm obligatio conductoris, & locatoris sit reciproca, & correlativa, Correlativorum autem idem est iudicium, eademque disciplina.

75 Infertur conductorem teneri solvere integram mercedem, si vitandi damni, vel procurandi lucri proprii causâ debeat aliò pergere, & propterea domo conductâ v. g. uti non possit: vel si promotus ad dignitatem, vel ob matrimonium contractum indiget ampliori domo, & propterea domum conductâ delestat. Nisi forsitan locator similem domum, vel aliam rem à conductore deserat, statim alteri pro equali mercede elocasset, ac consequenter ob discessum conductoris prioris, damnum non sentiret; uti citati Doctores bene limitant ob rationem & Jura allegata infra n. 93.

76 Resp. II. Si impedimentum, vel casus, ob quem conductor uti non potest re conductâ, 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 conductâ uti non potuit. Ita DD. num. 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 à locatore rationabiliter obligari potuit ad solvendam mercedem pro tempore, quo absque omni sua culpa, vel ob impedimentum ratione illius non proveniens, uti nequit re conductâ. Contractus autem non obligat ultra intentionem contractantis; ergo.

77 Infertur, quod conductor mercedem pro rata temporis deducere possit: si domus conductâ absque sua culpa incendio, chasmate, aut hostili incurfu pereat: vel si reparatur à locatore, ita ut ipse interea ibi habitare nequeat: vel si à domo ob pestem aut bellum, aut quia vexatur à spiritibus, discedat: multò magis si injustè à locatore ante tempus expellatur, aut domus vendatur, prout amplius diximus, & ex Jure probavimus supra numer. 30. 31. & numer. 59.

78 Queritur III. An conductor teneatur augere mercedem, si tempore ubertatis, ac fertilitatis majores solito fructus percipit ex conductâ re frugifera, agro v. g. vel vineâ &c. sicut tenetur locator et

dem remittere mercedem, si ob fertilitatem defectum in fructibus patiatur? juxta dicta nu. 38. Resp. I. Si ubertas & fertilitas provenit ex speciali diligentia ipsius conductoris, quia v. g. diligentibus, & exactius colit agrum, non teneatur propterea augere pensionem, Abbas in c. 3. h. t. in fin. Lessius lib. 2. cap. 24. n. 20. Azorius loc. cit. cap. 10. q. 3. Molina Disp. 495. n. fin. Pirhing h. t. n. 8. & DD. ferè omnes. Ratio est; quia illud incrementum fructuum sunt fructus industriales, qui haud dubiè illius esse debent, qui industriam adhibet, arg. l. fin. C. de Alluvion. ubi ratio redditur, videlicet, ne dolent diligentes operam suam agri dedisse cultura, ne diligentibus sibi damnosam judicantes intelligantur.

Resp. II. Neque tenetur augere pensionem, quando ubertas provenit ex clemencia cæli & aeris. Molina Disp. 495. n. fin. Zoccius h. t. n. 12. Engel h. t. n. 6. Camillus h. t. n. 9. Barbosa in c. 3. h. t. contra Pirhing h. t. num. 8. Bonacin. loc. cit. pun. 3. num. 14. & alios. Probatur ex l. Si merces. 25. §. 6. ff. h. t. ubi ideò modicum damnum æquo animo ferre debet colonus, quia etiam immodicum lucrum ei non asferitur. Nec dicas cum Adversariis, ibi Legislatorem loqui de immodico lucro proveniente ex speciali industria ipsius conductoris. Nam contra est: tum quod hoc omnino gratis dicatur: tum quia non videtur motivum rationabile ad persuadendum conductorem, ut doleat modicum damnum, quòd eidem relinquatur lucrum industrialis; cum de hoc nulla sit controversia, & fructus industriales alio titulo jam sint conductoris; consequenter loquatur de fructibus aliunde provenientibus. Confirmatur: In Jure, & quidem l. Ex conducto. 15. §. 4. ff. h. t. unicus exprimitur casus, in quo conductor augere debet pensionem ob ubertatem, si nempe ob præcedentem fertilitatem ei pensio esse remissa; ergo extra hunc casum augere non tenetur; quia Inclusio unius, est exclusio alterius, l. Cùm prætor. 12. ff. de Judic. Accedit consuetudo pro sententia nostra passim vigens.

Dices Contrariorum eadem est ratio ac disciplina, 80 l. 1. ff. de His, qui sui, vel alieni jur. ergo si ob fertilitatem remitti debet conductori merces, hic ob ubertatem augere mercedem debet. Præsertim quia secundum naturam est, commoda rebusque rei eum sequi, quem sequantur incommoda, Cujus. 10. ff. de R. l. Resp. Distinguedo aut. Contrariorum eadem est disciplina nisi specialis & diversa utrobique militet ratio, conceditur; si militat, ut in casu nostro, negatur; in casu enim fertilitatis conductor agit de damno vitando, locator verò in casu ubertatis de lucro acquirendo. Potius autem succurritur agenti de damno vitando, quam agenti de lucro acquirendo, arg. Reg. 33. ff. de R. l.

Queritur IV. Quæ Jura & actiones competant 81 conductori? Resp. I. Conductor competi jus & actio ex conducto ad ea cuncta profutura, ad quæ eidem obligatur locator. Azorius loc. cit. cap. 16. cum communi & certa aliorum, arg. l. Præf. 17. C. h. t. Ad quænam autem locator obligetur conductori, diximus §. præced.

Resp. II. Non tantum contra locatorem, sed etiam 82 contra hæredes ejus competi conductori actio ex conducto. Molina Disp. 489. in fin. Azorius loc. cit. cum communi aliorum, l. Sed adde. 19. §. 9. ff. h. t. ubi hæredes defuncti jubentur solvere mercedem servito conducto à domino defuncto. Concordat l. Viam veritatis. 10. C. eod. Ex quo sequitur, quòd hæres defuncti locatoris non possit augere mercedem, nec conductorem ante tempus conditionis finitum expellere, sed ad omnia illa servanda obligatus sit, ad quæ tenebatur locator ipse. l. Veteris. 13. C. de Contrah. & commut. stipul.

83 Queritur V. An conductor & heredes ejus habeant etiam jus & actionem contra successorem Praelatum Ecclesiae, casu quo antecessor ipsius locatorem fecit? seu quod idem est, an teneatur locatorem stare locatorem factum à praedecessore? Resp. I. Si Praelatus, seu Superior Ecclesiasticus, seu Beneficiarius, locat res suae Dignitati, aut Beneficio deputatas, atque ad suos redditus particulares, suamque sustentationem pertinentes, adeoque suo, & non Ecclesiae nomine, non teneatur Locationi stare successor, consequenter nec datur actio contra eum. Molina Disp. 492. nu. 5. Covarruvias lib. 2. Variar. resolut. cap. 15. num. 6. Tuschus lit. E. Concl. 419. Glossa in c. fin. §. Statutum terminum, Ne Praelati vices suas &c. Pirhing h. t. n. 26. & communis aliorum. Ratio est; quia Locatio talis morte locantis expirat, hoc ipso, quod redditus & fructus Beneficii à die mortis Beneficarii pertineant ad Successorem, eique reservari debeant, in cuius praedictum facere nihil potest antecessor, c. fin. de Offic. Judic. Ordin. & c. Relatum. de Testam. Idem est, si ante tempus Conductionis finitum Beneficiarius, Porochus v. g. Beneficium resignat, mutat, vel ab eo privatur, ut post Covarruviam loc. cit. bene observat Pirhing h. t. n. 26.

84 Resp. II. Si Praelatus Ecclesiae debita Juris solemnitate, modoque & tempore à Jure concessio locat res non ad le, suamque propriam sustentationem specialiter deputatas, sed ad Ecclesiam ipsam, vel Monasterium pertinentes, adeoque non suo, sed Ecclesiae nomine, cuius administrator est, teneatur Locationi stare etiam successor, consequenter contra ipsum actio ex conducto datur. Ita Doctores citati cum Abbate in c. fin. n. 5. Ne Praelati vices suas, & communis aliorum. Ratio est; quia Praelatus est legitimus administrator bonorum Ecclesiae: consequenter Locatio ejusdem ita se habet, ut Locatio bonorum facta à Tutore, vel Curatore nomine pupilli aut minoris; huic autem stare tenentur & minores, & successores Curatorum, l. Tutela. 8. ff. de Administrat. Tutor. Advertunt tamen hic communiter DD. quod si Ecclesia per Locationem Antecessoris graviter esset laesa, eidem competeret beneficium restitutionis in integrum, c. 1. de In integrum restitut. & c. 1. eodem in 6. Tuschus loc. cit. ubi totam quaestionem prolixè & solide tradit. Porò quid observare oporteat, ut Locatio nomine Ecclesiae rite fiat, dictum est supra Tit. XIII. de Rebus Eccles. alien.

85 Queritur VI. An jura & obligationes Conductoris transeant ad heredes ejus? Resp. Affirmative. Molina Disp. 489. num. 4. Azorius loc. cit. cap. 5. q. 1. & communis aliorum. Et quidem, quod jura transeant, clarè patet ex textu §. fin. Instit. h. t. ibi: Mortuo conductore inter tempora Conductionis, heres ejus eodem jure in conductione succedit. Concordat l. Viam. 10. C. h. t. Quod autem etiam obligationes & onera transeant, constat ex l. Veteris. 13. C. de Contrah. & Committ. stipul. ubi universali-ter ita statuitur: Generaliter sancimus omnem stipulationem sive in dando, sive in accipiendo inveniat, & ad heredes, & contra heredes transmitti. Ubi etiam ratio redditur: Cur enim, quod in principalibus personis justum est, non ad heredes & adversus heredes transmittatur? Hinc sequitur, quod heredes conductoris ad ea omnia praestanda obligentur, ad quae vi Conductionis tenebatur conductor.

§. IV.

De Obligationibus, & Juribus locatoris operarum & conductoris earundem, seu de Obligationibus & Juribus famulorum, operariorum, officialium &c. ac dominorum.

SUMMARIUM.

- 86 Ii, qui operas suas aliis locant, tenentur ex justitia fideliter laborare, & in casu negligentiae restituere.
- 87 Atque rescire damna inde secuta domino.
- 88 Custodes gregum & aliarum rerum tenentur restituere, si eorum lata, vel levi, non item si levissima eorum culpa res perit, vel perditur.
- 89 Tenentur probare quod res perierit, & quod eorum culpa non perierit.
- 90 Famulus ante finitum Locationis tempus discedens, perdit totum salarium, teneaturque ad damna domino inde secuta.
- 91 Conductor alienarum operarum tenetur fideliter solvere pretium, ac usuras ejus, si tempore debito non solvit.
- 92 Debet totum salarium solvere, si absque legitima causa famulum ante tempus repellit.
- 93 Nisi famulus aliud servitium pro aequali mercede statim acquirat sicque dominum non sentiat.
- 94 Tenetur conductor solvere personam conductam, etsi uti non possit operam ejus, si impedimentum intuitu ipsius conductoris proveniat.
- 95 Exemplificatur.
- 96 Excipitur casus, quo interea persona conducta, aliis pro mercede operas praestat.
- 97 Si impedimentum ratione ipsius personae conductae proveniat, quo minus ejus operam uti possit conductor, mercedem dare non tenetur.
- 98 Exemplificatur.
- 99 Herus non tenetur dare mercedem famulo pro tempore, quo aegrotat.
- 100 Proponitur obiectio ex Jure.
- 101 Solvitur.
- 102 Si specialis habeatur conventio, aut loci consuetudo, etiam aegrotat merces & salarium solvi debet.
- 103 Talis consuetudo datur respectu Officialium, & Consiliariorum Principis.
- 104 Si modico tantum tempore famulus infirmatur, nihil de mercede ei detrahi potest.
- 105 Ex eo, quod famuli probabiliter judicent, salarium suum esse minus justo, non possunt occultè aliquid surripere.
- 106 Idem est de Officialibus, Consiliariis, & aliis personis pro mercede servitii praestantibus.
- 107 Quando evidens est, salarium esse injustum, licita est occulta compensatio.
- 108 Pretium, seu salarium justum in Locatione quid sit?
- 109 Debet attendi ad consuetudinem loci, & ad id, quod communiter ab aliis dari solet.
- 110 Salarium justum est, pro quo alii parati sunt servire, etsi ad sustentationem servientis non sufficiat.
- 111 Ob solam necessitatem operas suas locantis non potest constitui minus salarium.
- 112 In assignando justo salario quantitas, & qualitas laboris attendi debet.
- 113 Non verò an ad sustentationem salariati sufficiat, vel non.
- 114 Doctrina practica pro Confessariis.

115 Casus, in quibus salarium evidenter injustum censetur.

116 Alia doctrina practica pro Confessariis.

117 Reliqua de Locatione & Conductione remissive.

86 Queritur I. Quae sint obligationes locatorum operarum, seu illorum, qui se ipsos vel potius operas, & labores suos alteri locant? cuiusmodi sunt servi, famuli, officiales, operarii, artifices, custodes &c. Resp. I. Hi omnes ex justitia obligantur juxta Locationis Conductionis tenorem fideliter praestare operas & labores locatos, ita ut pro rata laboris debiti omitti vel negligenter peracti (quatenus non pervenit ad gradum infimum justitiae) teneantur mercedem remittere, vel jam acceptam restituere. Navarrus Manual. cap. 17. n. 197. Molina Disp. 944. n. 9. Sylvestri §. Locatio. q. 12. Bonacina de Contrah. Disp. 3. q. 7. pun. 4. n. 1. & communis aliorum, arg. L. 15. §. 6. ff. h. t. & l. fin. C. de Condit. ob causam. Ratio patet; quia his merces & stipendium datur ob labores & operas; consequenter si hi omnino non vel non debite praestantur, pro rata laboris omitti, vel non debite praestantur mercedem remittere, vel restituere debent.

87 Resp. II. Praefati operarum suarum locatores tenentur etiam ad interesse, & damna, si quae ex lata vel levi, non item quae ex levissima eorum culpa domino emergunt. Azorius loc. cit. c. 13. n. 7. Navarrus loc. cit. Bonacina loc. cit. Reginaldus lib. 25. cap. 29. n. 552. & communis aliorum, arg. l. Si §. 10. ff. ad Legem Rhodiam. Ratio est; quia, ut supra n. 61. diximus, in contractibus, qui sunt in gratiam utriusque, ex culpa lata vel levi, non item levissima obligantur contrahentes. Hinc si quis mercede conductoris ad opus faciendum, & illud ob imperitiam suam, vel ob non adhibitam competentem in qualitate aut quantitate materiam, vel aliam ob causam suam culpam opus imperfectè, aut vitiosè perficit, ad interesse, & damna rescindenda tenetur. Molina loc. cit. n. 10. cum communis aliorum, l. Si in lege. in prin. 24. l. Opus. 36. l. Eadem lege §. Locavi. ff. h. t.

88 Inferunt, quod pastores gregum, si eorum levi, vel lata culpa animal perit, vel perditur ad restitutionem teneantur. l. 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. Haec sententia nimium rigida, consequenter practica non est. Planè in Jure fundata non videtur. Tum quia universali-ter ex contractu in gratiam utriusque factò, ex sola culpa lata, vel levi, non item levissima obligantur contrahentes, nisi aliud specialiter fuerit conventum, vel ad sit in aliquo specialis dispositio Legis, quae in contractu custodiae non habetur; cum ex l. Si quis fundum. 7. §. 4. ff. h. t. quam Azorius pro se citat, minimè probetur, ut legenti textum patebit. Nec ex l. Qui mercedem. ff. h. t. ex qua alii probare conantur.

89 Illud tamen constituitur 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 contingit; 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, Matcardus concl. 272. arg. l. Si quis domum. 9. §. Imperator. ff. h. t. l. Si quis ex argentariis, prope fin. ff. de Edendo, junctà l. fin. ff. de Custod. & exhi. rerum. Reiffenstuel Jus Can. Tom. III.

Unde si custos dicat, rem sibi furto, vel rapina ablatam esse, vel alias perisse, aufugisse &c. probare debet, quod hoc factum sit, & quod sua culpa factum non sit, ita arg. cit. Jur. citati Doctores cum communi aliorum.

Resp. III. Si famulus, vel alius locans operas suas, ante tempus Locationis finitum absque legitima causa ex malitia & culpa sua discedat, tenetur ad damna domino inde secuta. Azorius loc. cit. n. 13. q. 6. Bonacina loc. cit. n. 12. Filiucius & communis aliorum, arg. l. Dominus. 55. §. 2. ff. h. t. junctà L. 1. C. de Servis fugitivis; ubi ratio additur, videlicet, Ne servorum fuga dominis suis ex quacunque causa fiat damnosa. Accedit, quod reverà interit Reipublicae, ne famuli pro libitu servitii dominorum contra locationis tempus deserant, ubi bene observat Azorius loc. cit. Bonacina tamen limitat in casu, quo ex discessu famuli rerum damnus emergens, vel lucrum cessans non patitur; utpote, quia statim alium aequè idoneum ad manum habuit; tunc enim non totum salarium, sed tantum pro rata temporis negare potest. Quae limitatio in utroque foro procedit, si famulus non ex malitia & culpa sua, sed ob aliquam rationabilem causam, vel impedimentum ratione ipsius praecise proveniens discedat juxta dicenda infra nu. 94. & seq. Num autem etiam locum habeat, si famulus ex malitia & culpa sua discedat, Doctores non conveniunt; pro foro interno tamen, & ante Judicis sententiam eam tali quoque casu procedere bene probat Bonacina loc. cit. & patebit ex num. 93.

Queritur II. Ad quid obligentur conductores alienarum operarum, id est, illi qui pro mercede conductunt operas, & labores officialium, famulorum, operariorum &c. Resp. Tenentur debito tempore fideliter solvere integrum conventum pretium. Omnes. Claris Juribus supra n. 57. Patetque ex Scriptura Sacra, quia dignus est operarius mercede sua. Unde gravissimè peccant domini, & ad restitutionem tenentur, qui justum stipendium denegant famulis, operariis &c. Tenentur etiam ad usuras, & interesse, si sunt in culpabili mora solvendi, l. Praesens. 17. C. h. t. Unde consequens est, Principes & alios Dominos teneri ad restitutionem damnorum, quae ob culpabilem eorum moram solvendi salaria, Officialiales vel alii patiuntur, ut puta, si propterea famuli creditò, ac consequenter carius emere cogantur; vel si debita contrahere, & pro summis capitalibus interesse solvere debent; idem dic de honesto lucro cessante. Ratio ulterior est: quia famuli & domini habent obligationem correlativam, ac reciprocam: consequenter cum ex culpa lata vel levi famulus domino teneatur ad interesse & damna juxta n. 87. ex pari causa tenebitur dominus servo, cum juxta vulgatum Correlativorum idem est judicium, eademque disciplina. Barb. Axiom. Jur. Axiom. 61. arg. l. fin. C. de Indict. vid. Accedit etiam praecipuum Divinum Levit. 19. Non morabitur opus mercenarii.

Resp. II. Si dominus ante Locationis tempus finitum absque legitima causa servum expellit, vel etiam mercede conductam personam officio vel servitio privat; vel si ob severitatem domini nimiam, aut quia eum ad illicita adigit, implemet discedit famulus; vel si alius per eum steterit, quod minus famulus, vel alius conductus debitas operas praestare queat, tenetur ad solvendam integram mercedem determinatam Locationis tempore correspondentem. Bald. in L. 11. C. h. t. Azorius loc. cit. q. 5. Bonac. loc. cit. n. 11. Molina cum communi aliorum, arg. l. Qui operas. 38. ff. h. t. ibi: Qui operas suas locavit, totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non steterit, quod minus operas praestaret. L. un. ff. de His, qui sui, vel alii jur. l. Sed adde. 19. §. 9. ff. h. t.