



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

**Henrici Canisi[i] Noviomagi, Belgæ, Jn Academia  
Ingolstadiensi SS. Canonum Profess. Ordinarii & Primarii,  
Opera Quæ De Ivre Canonico Reliqvit**

**Canisius, Heinrich**

**Coloniae Agrippinae, 1662**

In Cap. Propter sterilitatem.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-62169](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-62169)

Gall. ibid. refert Baldum, Jasonem, Aretinum, & alios D. D. contrariam secutos, quod scilicet transactio obtentu læsionis ultra dimidiam justii pretii non rescindatur; aded quod utraque opinio, licet invicem sibi contraria, communis videatur. Et licet prior opinio æquitate destruita non sit, eò quod tam enormiter læsus non videatur deliberatò transigisse, posterior tamen opinio melioribus juribus, & rationibus nititur: nam pro hac extant textus aperti in d. §. fin. in l. In summa 6 §. §. 1. in verbis, licet rei nulla, D. De condit. indeb. in l. A. d. v. Pio §. §. 3. D. De re judic. & confirmant potissimum duæ rationes, quarum una hæc est, quod transigens eo ipso, quod à lite discedit, non tam lædatur, quam commodo aliquo afficiatur. Cum enim transactio non fiat, nisi datà, vel retentà si ve promissà aliquà re, l. Transactio 38. C. De transact. utique commodo afficitur transigens, si certi quid accipiendo incertum litis eventum omitrat. Nam & hinc fit, quod is, qui timore litis etiam injustè motæ, vel movendæ, transactionis causà aliquid solvit, id ipsum, tamquam indebitè solutum, reperere non possit, propter dubium eventum litis, quâ se per transactionem liberavit text. elegans in l. 2. C. De trans. & in d. l. 6 §. §. 1. Altera ratio est, quod transactio sit comparata ad finendas lites, quas ne quidem Imperatorum rescripto, aut instrumentis postea repertis resuscitari oportet, l. Causas 16. & l. Sub preteritu 9. C. De transact. Imò, cum transactio pariat exceptionem litis finitæ, eâ oppositâ in Judicio, amplius res, de qua transactum est, coram Judice deduci non potest, c. 1. De lit. contest. in 6. & l. Eleganter 21 §. 3. D. De condit. indeb. juncto c. un. §. un. sup. De lit. contest.

Et hanc posteriorem sententiam, tamquam veriore, aliquoties Càmèra secuta est, prout testatur Andr. Gall. d. obf. 70. num. 1. Neque obstat text. in d. l. §. C. De dolo malo, quo contraria senten-

tia niti videtur, quia is exaudiendus est de transactione dolo malo inita, sicut indicat ipse text. in verbis (non de dolo) propter paternam verecundiam, quasi contra alium, qui pater non est, actio de dolo competeret, Nos verò de ea transactione loquimur, quæ bonâ fide absque fraude inita est, quam ob immodicam læsionem retrahari non conducit, jurib. & rationib. supra allatis. Quod autem dolus patris in specie, d. l. §. intercesserit, colligitur quoque ex eo, quod patrem latere non potuerit, quid in hæreditate matris fuerit, quam pater administravit, & ejus nomine pater cum filia transigit: igitur propter immodicam læsionem facile dolus in patre præsumitur. facit optimè text. in l. Omnes 17 §. 1. D. Quæ in fraud. cred. factæ sunt ut ressit.

Tertia quæstio est, An, quod antè dictum est, licere contrahentibus se invicem decipere usque ad dimidiam justii pretii, obtineat quoque in conscientia foro? Loquimur verò hic de deceptione, quæ ex te ipsa oritur, non quæ dolo contrahentium, sicut sup. in principio hujus Capituli monuimus. Et constat ex D. Thomæ sententia in 2. 2. quæst. 77. art. 1 non obtinere in conscientia foro, eo quod pugnet cum æqualitate justitiæ: unde consequens est, contrahentem, si postea resciscat proximum suum læsisse, teneri ad hujus læsionis restitutionem vel compensationem, ne locupletetur cum alterius injuria, contra naturalem æquitatem, l. 14. D. De condit. indeb.

Sed objicies, cur igitur jura permittunt hanc deceptionem usque ad dimidiam justii pretii? Id fit consulendæ reip. causâ, ne propter læsionem qualemcumque inturbentur rerum commercia, & replentur litibus tribunalia publica: nec enim omne, quod licitum, est honestum, l. 114. in pr. D. De R. l. vide latius Covarr. Var. resol. lib. 2. cap. 4. num. 11.

## IN TIT. XVIII. DE LOCATO ET CONDUCTO.

### In Cap. Propter sterilitatem.

#### SUMMARI A.

1. Pensio ob sterilitatem immodicam quando conductoris remittenda sit.
2. In emptione & venditione periculum omne ad emptorem pertinet.
3. Sterilitas & læsio immodica quid?
4. Quando scilicet conductor, solutâ pensione, manes læsus ultra dimidium justii pretii.
5. Deducit tamen prius à conductore impensis.
6. Et factâ locatione in unum tantum annum, non in plures.
7. Remissio quibus casibus cesset.
8. Damnum in propriis rebus coloni contingens non inducit remissionem.

9. Pensio



9. Pensio an ob nimiam ubertatem augeri debeat.
10. Immodicum lucrum quod dicatur.
11. Quid si fructus tempore messis plurimi valeant, ager vero vilis conductus sit ob vilitatem annonæ?
12. Inquilinus ante tempus à domo expelli potest, si dominus probet domum propriis usibus necessariam esse.
13. Secundo, si domus refectioe indigeat.
14. Quid si inquilinus domum iure pignoris seu hypotheca possideat?
15. III. Si inquilinus in domo male versetur.
16. Quales deterioratio sit necessaria ad hunc effectum.
17. Expulsus conductor an teneatur reparare damnum, & quâ actione
18. IV. Si inquilinus per biennium cesset in solutione pensionis.
19. Idque locatione factâ ad longum tempus.
20. V. Si res conducta ab ipso domino sit vendita, vel aliter alienata.

**H**oc Cap. § Pont. duo decidit: unum, quòd propter sterilitatem immodicam agri ab Ecclesia conducti pensio remitti debeat conductori pro rata, nisi cum ubertate præcedentis, vel subsequents anni sterilitas compensari possit. Alterum est, quòd inquilinus è domo conducta eiici possit ante tempus locationis finitæ, quatuor ex causis. Quarum prima hæc est, si domus ipsi domino necessaria sit ad inhabitandum. Secunda, si dominus eam reficere voluerit. Tertia, si inquilinus in domo conducta malè versetur. Quarta, si per biennium cesset inquilinus in solutione pensionis, id est, mercedis conductionis.

Quod ad prius atinet, idem responsum est in privatorum agris ab Ulpiano Jurisc. in l. Ex conducto § 2, junctâ l. Si merces 2 § 6, De Locati cond. qui illud allatis exemplis illustrat: inquit enim, si vredo fructum oleæ corruperit, aut solis fervore non assuetò id acciderit, damnum domino futurum, id est, dominus hoc damnum in se suscipere debet, remittendo scilicet pensionem conductori. Quod & ad cæteros casus fortuitos idem Ulpian. accommodat in d. § 2. dum ex Servio recitat, omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono præstare debere, ut puta fluminum, graculorum, sturnorum, & si quid simile acciderit; aut si incurfus hostium fiat. Cujus decisionis ratio hæc est, quòd pensio sive merces locationis promittatur sive constituatur in recompensationem fructuum percipiendorum: at verò fru-

ctibus omnino non aut malè perceptis, cessat causa conductionis, ergò etiam ipsa pensio cessare debet, aut remitti pro rata perceptorum fructuum, c. Cum cessante 60. sup. De appellat. & l. Quòd dictum 32, D. De pact. id enim æquitati & bonæ fidei convenit, per text. in l. 8, C. De locat. & vend.

Neque obstat, quòd in emptione & venditione statim post contractum inritum etiam ante ipsam traditionem omne periculum rei pertineat ad ipsum emptorem, §. 4, Inst. De empt. & vend. & l. Necessario 8, D. De peric. & commodo rei vend. quia id singulari jure receptum est in contractu emptionis, propter eius majorem frequentiam cum summa utilitate conjunctam, ut eò liberiora sint hominum commercia. Deinde contractus emptionis momento quasi absolvitur, id est, quando conventum est de pretio, d. §. 4. quam conventionem simili quasi momento temporis subsequi potest rei emptæ traditio per venditorem, rem scilicet ipsam tradendo, §. Vendita 41. Inst. De rer. divis. vel constituendo se nomine emptoris possidere, l. Quòd meo 18, in pr. D. De adquir. vel amit. poss. vel etiam eandem rem ab ipso emptore conducendo, l. 4, C. De peric. & commodo rei vend. nam his casibus possessio tradita intelligitur, iam dictis jurib. & l. Quædam mulier 77, D. De rei vind. Quapropter, si ante traditionem res pereat, emptori potius imputandum est, quòd non egerit ad traditionem rei emptæ: si post traditionem res pereat, utique res periculo emptoris est, id eò quòd res pereat domino suo, l. Pignus 9, C. De pig. act. Contractus verò locationis etiam quoque frequens sit, non tamen reip. æquè necessarius, habetque tractum, ut loquuntur, successivum; nam ad mensem, annum, aut biennium, aut aliud certum tempus res conducitur, ita, quòd nihil conductori possit imputari, si in re conducta damnum aliquod incidat; intellige de damno immodico, prout iam latius explicabitur.

Verum apud Doctores controversum est, quæ 3 dicatur immodica sterilitas, aut læsio fructuum, ob quam fieri debeat remissio pensionis. Nam de modico damno, quin illud conductor æquo animo ferre debeat, nulla contentio est, propter aperta Jurisc. verba in d. §. 6. eò quòd in contractu locationis permixtum sit contrahentibus se invicem circumscribere, text. in l. Item si 22, §. fin. D. Loc. conducti.

Et quidem id apud omnes constat, tum remitti pensionem debere, quando conductor ex fundo ne quidem semen collegit, quòd accidit con-



sumptis omnibus fructibus; quâ specie loquitur Jurisc. in d. l. 15, § 2, D. Loc. cond. hanc rationem adferens, ne cogatur conductor supra damnum seminis amissi mercedem agri præstare.

Sed tota difficultas in eo vertitur, quando collectis aliquibus fructibus dicitur sterilitas sive læsio ad pensionem remittendam conductori; hac enim specie textus noster loquitur, & Jurisc. in d. § 6, † Bart. ad l. Licet coris 8, C. De locat. & conduct. ommissâ longiori disputatione, omnium optimè cenfer, sterilitatem agri tunc inducere remissionem pensionis, quando tam exigui fructus collecti sunt, quod conductor solvendo pensionem remaneat læsus ultra dimidium iusti precii. Quam sententiam Barcoli Baldus, Imola & c. sequuntur apud Ariam Pinell ad d. l. 2, in 1, p. c. 3, num. 21. C. De resc. vend. & confirmant text in d. l. 2, l. Si voluntate 8, C. d. t. De resc. vend. & inc. Cum dilecti 3, & c. Cum causa 5, sup. De empt. & vend. qui textus licet de contractu emptiois loquantur, tamen rectè applicantur ad ceteros contractus, ex communi Doctorum sententia, sicut latius probavi ad d. c. 3.

Figamus igitur me conduxisse agrum 20. florenis: ego autem non nisi fructus novem florenorum collegi; hoc certè casu immodica læsio dicitur, ob quam justè remissio pensionis petitur, pro rata scilicet fructuum perceptorum, per hunc text. noster & in d. § 6, in verbis, si plus, quàm tolerabile est, læsi fuer fructus.

Non movet text. in l. Ex conducto 15, § 3, D. Locati. cond. quo dicitur, non esse habendam rationem exiguitatis fructuum; quia is accipiendus est de modica exiguitate fructuum: siquidem, ut antè dictum est, in locatione & conductione, quemadmodum & in emptione & venditione permillum est contrahentibus se invicem circumvenire, d. l. 22, § fin. D. Loc. cond. Intellige re ipsâ, prout aliàs declaravi, ad d. c. 3, sup. De empt. & vend. Textus autem Cap. nostri loquitur de magno incommodo sive insigni sterilitate, sicut & Cajus Jurisc. in d. l. 25, § 6, D. Loc. conducti.

Ubi igitur fructus percepti non æquant dimidium mercedis constitutæ, remittenda erit pensio, pro rata fructuum perceptorum; deductis tamen prius ab ipso conductore impensis, quas querendorum, colligendorum, & conservandorum fructuum gratiâ fecit: nec enim aliter fructus intelliguntur, nisi his impensis, & fructibus detractis, l. Si à domino 26, § fin. D. De hered. pet. l. 7 in princ. D. Solutio matrim. & l. 1, C. De fruct. & lit. ex-

pen. atque sic ex reliquo fructuum perceptorum sterilitas modica, vel immodica aestimanda erit. Quæ similiter ad vectigalium, & hospitiorum conductores non incommode transferuntur, ubi propter bellum, aut alium casum inopinatum vectigalia diminuta, aut hospitia minus frequentata fuerant, per text. in l. 4, § 1, D. De censib. & in d. l. 15, § 4, vers. hoc idem D. Locati cond.

Atque hæc exaudienda sunt, si in unum tantum annum locatio facta fuerit; secus, si in plures annos: nam hac specie si immodicum damnum in uno anno incidit, inspiciendi erunt anni subsequentes, vel præcedentes, utrum ex eorum ubertate sterilitas sive damnum eiusmodi compensari & rescirari possit, text. h. in princ. & in d. l. 15, § 4, & in l. 8, C. De locat. & conduct. Ue hac ratione utriusque, locatoris & conductoris, damno ex æquitate consulatur, arg. l. Bona fides 50, D. De act. empti & vend.

Adde, duobus casibus non fieri remissionem pensionis propter sterilitatem etiam immodicam: primò, si culpâ conductoris sterilitas vel aliud damnum circa fructus emerferit, sive illud in pactum deductum sit, per text. in l. Videmus 11 in pr. cum duab. seqq. L. Locati cond. & c. 2, in pr. sup. De depof. Alter eit, quando damnum non propter exiguitatem fructuum perceptorum, sed ex ipsis fructibus profectum est, ut si, v. g. vinum coacuerit, vel segetes herbis sive ramis corruptæ fuerint, d. l. 15, § 2, Et ratio est, quia hæc non accidunt fortuito casu, quem locator conductori suo præstare tenetur, sed potius culpâ ipsius conductoris, qui debitam diligentiam in curandis vitiis, & agro excolendo non adhibuit. Nam si vi extrinseca, id est, tempestate cæli sive alio fortuito casu hæc contingerent, omninò putarem pensionem conductori remittendam esse, prout antè à me dictum est.

His adiciendum est & illud, quod damnum propriis in rebus coloni ipsius contingens nullam inducat remissionem pensionis, videlicet si oves, vel equi ex agro, vel villa à se conducta à prædonibus abigantur, per text. in l. Damnum 12, C. De locat. & conduct. Idem & in fructibus jam à colono collectis & à solo separatis, etiam si nondum in horreum sunt reconditi: cum enim perceptione & separatione fructus facti sint ipsius coloni, l. Si apes 26, § 1, & ibi Bart. D. De furt. & §. Is verò 36, inst. De rer. divis. utique coloni damno sunt, l. Pignus 9, C. De pig. act. etiam si Paul. Castr. ad d. l. 15, § 2, contrarium dixerit, existimans etiam hoc casu remiss-



remissionem fieri debere, cum eadem hic sub-  
ratio, quæ in fructibus adhuc in solo consistenti-  
bus, & nondum separatis. Sed non advertit Ca-  
sarens collectio fructuum per colonum factâ,  
statim eos fieri coloni, & consequenter illi perire,  
juxta vulgatam Juris sententiam, Res perit  
domino suo. d. l. 9.

9. Ceterum hic quaestio est, An, sicut ob im-  
modicam sterilitatem pensio pro rata remittitur;  
ita è diverso ob nimiam ubertatem agri pensio au-  
geri possit? Quod ex stimant Ant. Gomez Var. ve-  
sol. lib. 2. c. 3. num. 18. *vers. quod attende*, quando sci-  
licet eiusmodi ubertas ex benignitate sive for-  
tuito casu evenerit: suadet enim id æ qualitatis  
ratio inter locatorem & conductorem, arg. d. l. 1. o.  
D. De act. empti & vend. & l. fin. D. De acceptil. Hinc  
colligit Panorm. hic num. 20, si locavi, inquit,  
molendinum, ex quo conductor percipere sole-  
bat 50. nunc autem, quia alia molendina sunt de-  
structa, vel aliâ de causa sublata, recepi 100. fiet  
augmentum, inquit, pensionis pro rata. Quam  
sententiam licet & alii sequantur, ego probare  
non possum, propter expressum text. in d. l. 2. §. 6.  
D. Locati cond. ubi Jurisconsultus his verbis re-  
spondet: *Via major, &c. non debet conductori damno-  
sa esse, si plus, quam tolerabile est, lasi fuerint fructus:  
alioquin modicum damnum a quo animo ferre debet colo-  
nus, cui immodicum lucrum non auferitur* Et ratio dif-  
ferentiæ hæc est, quia non ita favorabilis est eius  
causa, qui propter ubertatem nimiam desiderat  
sibi pensionem augeri, quam alterius, qui propter  
vim tempestatis & calamitatis mercedem sibi  
remitti cupit: siquidem prior de lucro captan-  
do, hic de damno vitando certat, per text. in l. In eo  
33. D. De R. I. Idem probant Salicet. Fulgos. Castr.  
& alii relati ab Ario Pinello ad d. l. 2. in prima p. cap.  
3. num. 34. C. De res. ind. vend.

10. Sed fortè quis obiecerit, immodicum in d. §. 6.  
appellari, quod iustum modum excedit, ut & in l.  
Alieno 11. §. 4. *vers. fin. autem certo* D. De fideicom. li-  
bert. in l. Circa legem 60. §. fin. D. Ad L. Falc. & in l. Non  
dubium 4. §. fin. D. De legat. lib. 3. Sed melius est in  
præsenti argumento immodicum accipi pro eo,  
quod maximum est, & nimium excedit; idque di-  
ctat subiecta materia, quemadmodum etiam rectè  
accipit Pinel. d. loco Ad quid enim Jurisconsultus  
in d. §. 6. cum ante de modico damno dixisset, non  
idem dixit de modico lucro, sed usus est verbo,  
immodicum? Deinde id apertius colligitur ex  
text. in d. l. 8. C. De locat. & conduct. & in d. l. 15. §. 4.  
D. Locati conducti, tum etiam ex hoc textu nostro:

quibus locis ubertatis nulla habetur ratio, nisi eo  
casu, quando unius anni nimia sterilitas evenit,  
ut tunc fiat compensatio sive suppletio sterilita-  
tis cum ubertate præcedentium vel subsequen-  
tium annorum. Neque obstat text. in l. 2. C. De  
alluvion. ubi propter incrementum agri, quod ex  
inundatione Nili accessit, tributa augentur, sicut  
è contra propter detrimentum illatum tributa  
deminuuntur: quia respondetur, diversam esse  
huius rei rationem; nam is textus de augmento  
ipsius agri loquitur, cuius respectu maiora tribu-  
ta exsolvenda sunt, non verò agit de auctione  
fructuum, de qua nostra est dispositio: nam tri-  
buta juxta quantitatem terræ penduntur, quod  
satis indicant verba d. l. 2. dum inquit, *pro terris,  
quas possident, tributorum præstationem agnoscant.*

Atque hæc multò magis obtinent, si operâ &  
diligentia coloni in summam ubertatem ager  
reductus sit: nam hac specie pensionem augen-  
dam non esse, à nemine, quod sciam, addubitatum  
fuit & probat text. in l. fin. C. d. t. De alluvionib. ubi  
ratio reddatur & in l. fin. C. Depositi.

Quid autem, si fructus tempore messis plurimi  
valcant, ager verò vilis conductus sit, propter  
vilitatem annonæ, quæ erat tempore conductio-  
nis? Et non augendam esse pensionem, docet ex  
Bart. hic Butr. num. 2. quemadmodum neque re-  
mittendam, si contrâ accidar. Et ratio est, quia  
hoc extra rem conductam accidit solo commer-  
cio hominum contrahentium, unde in considera-  
tionem trahi non debet, arg. l. Si sterilis 21. §. 3. D.  
De act. empti vel vend. & d. l. 12. C. De locat. & cond.  
Simile evenit in pecunia mutua, vel in pensione  
annua, in certa moneta persolvenda, ut eadem  
semper solvi debeat, licet æstimatio ipsius aucto-  
ritate Principis, vel vulgi facta auctior, vel di-  
minutior facta sit, e. Cum Canonici 26. inf. De  
censib.

Nunc ad posteriorem partem huius Cap. nostri  
transgrediamur, in qua quatuor casus recensentur,  
quibus inquilinus ante finitum tempus loca-  
tionis potest licitè a domino expelli è domo con-  
ducta; qui & Jure civili extant in l. 3. C. De locat.  
& conducto.

Primus autem hic est, si dominus domum à se  
locatam proprio usui necessariam esse probet,  
puta, si domus, quam inhabitabat, corrumpitur, vel  
igne consumpta est, vel uxorem duxit, ob quam  
amplioribus ædibus opus habet, vel alia necessi-  
tas eum urget, text. hic in §. un. & in d. l. 3. Quod  
tamen intellige de tali necessitate, quæ post con-  
tractum



tractum locationis celebratum inopinatò acci-  
dit; nam si illa ante contractum initum accide-  
rit, aut si locationis tempore imminebat, ita,  
quòd prævideri potuerit ab ipso domino locato-  
re, nulla causa erit inquilinum eiiciendi, *probat*  
*text. nos. in d. §. un. in verbis, quæ tamen non immine-*  
*bat.* Utriusque autem decisionis ratio hæc est,  
quòd priori specie idè succurratur domino lo-  
catori, quòd contrahendo cum inquilino non  
censeatur consensisse in casum necessitatis, quæ  
fortuitò & præter opinionem suam accidit, *arg.*  
*l. 5, D. De transact.* Altero verò, quòd dominus  
suae facilitati imputare debeat, quòd domum  
suae sibi necessariam futuram temerè alteri elo-  
caverit, *per text. in l. 1, §. fin. cum l. seq. D. Ut in poss. le-*  
*gat.* Unde singulariter notat Panotus *hic num. 6,*  
*in fine,* quòd licet contractus à principio sit vo-  
luntarius, & ex post facto necessarius, *l. 5, C. De*  
*oblig. & act.* eundem tamen altero etiam invito  
dissolvi posse, propter necessariam causam super-  
venientem. Sed cur non idem in emptione, si  
videlicet emptor fortuitò impediatur uti re em-  
pta? Rationem sup. dixi, *h. c. in princ.*

13 Alter casus est, eiiciendi inquilinum, si domus  
refectione indigeat, puta propter vetustatem, vel  
alia ex causa, *text. h. in §. un. & in d. l. 3, C. De locat. &*  
*cond.* nam aliter non licet domum reficere vel  
demoliri, invito inquilino; alioqui ad interesse  
domino tenetur, *l. Qui in sulam 30, in pr. D. Locati*  
*cond.* Et hoc casu idem observandum est, quod in  
superiori diximus, ut scilicet ea refectione necessa-  
ria sit, & præter opinionem domini locatoris post  
contractum evenit, *per h. text. nos. in d. §. un.*

14 Sed hic controversitur, An hæc locum habe-  
ant eâ specie, quâ inquilinus pro observatione  
contractus eandem domum pignoris sive hypo-  
thecæ nomine obligatam habet? Sunt, qui existi-  
mant, eo casu conductorem expelli non posse,  
propter jus pignoris, quod in re conducta habet.  
Si enim conductor potest domum pignori sibi ob-  
ligatam à quocumque possessore avocare, *l. Pigno-*  
*ris 17, D. De pignor. & hypoth. junctâ l. Si cum venditor*  
*66, in pr. D. De evict. & dupl. stip.* multò magis eam  
retinere poterit, secundum Juris regulam: Cui  
damus actionem, eidem exceptionem competere  
multò magis quis dixerit, *l. 156, §. 1, D. De R. l. &*  
*l. 1, §. 4. vers. nam cui damus D. De superficib.*

Verùm hæc sententia mihi non probatur, cum  
talis hypotheca non ob alium finem contrahatur  
& constituatur, quàm ut locationis contractus  
eo sit firmitior. Est autem de natura locationis, ut

possit dominus inquilinum suum ædibus eicere  
propter necessitatem, aut refectionem necessa-  
riam, ut jam probatum est; ergò etiam eo casu,  
quo eadem domus pignoris jure inquilino est ob-  
ligata: pignus enim quid accessorium est ad con-  
tractum locationis, qui si dissolvatur, necesse est  
& ipsum pignus dissolvi, *c. Accessorium 42, De R. l.*  
*in c. & l. Cum principalis 178, D. eod. tit.* Prædicta  
verò juris regula, *Cui damus actionem, &c.* tum lo-  
cum obtinet, si emptor, donatarius, aut alius  
quispiam tertius, qui rem ab ipso domino conse-  
cutus est, velit inquilinum ex re conducta expel-  
lere, non autem si ipse locator aut eius hæres, qui  
in eundem contractum successit; siquidem ad-  
versus illum se esse se tueri poterit jure pignoris,  
non autem adversus hunc post dissolutum con-  
tractum locationis. *Vide Did. Covarr. Var. resol.*  
*lib. 2, c. 15, num. 4.*

Tertius casus est, inquilinum è domo condu-  
cta eiiciendi, si in ea male, vel (ut verbo text. no-  
stri utar) perversè versatus sit. Quod duobus  
modis accedere potest, vel quia damnum intulit  
rei locatae, puta in prædio urbano, parietibus, re-  
cto, sive fenestris nocendo: in prædio quoque  
rustico, vites, arborese incidendo, aut aliud  
quid agendo, quo res locata deterior redditur,  
*arg. text. in l. Si cuius 13, §. fin. D. De usufr. vel quia in*  
*re locata inhonestè versatur, videlicet rem loca-*  
*tam in lupanar, aut in alium turpem usum con-*  
*vertendo.* Bald. ad l. 3, num. 15, C. De locat. & con-  
duct. Nec enim locator rem suam ita elocasse cen-  
sendus est, ut vel rei, vel æstimationi suæ condu-  
ctor possit nocere, sed potius, ut omnia ex bona  
fide & honestate fiant, *l. 4, C. De oblig. & actionib.*  
Nam & in emphyteuta, & vasallo receptum est,  
ut propter deteriorationem rei uterque ju-  
re suo privari possit à domino. *Auib. Qui rem hu-*  
*jusmodi C. De sacros. Eccles. & tit. 17, §. 5, lib. 2, Feud.*

Cæterùm hic duplex occurrit quaestio: una,  
qualis scilicet deterioratio requiratur, ut condu-  
ctor ex re locata expelli possit per locatorem; nec  
enim ob quamlibet deteriorationem, præcipuè,  
si ea minima sit, conductor expellendus est, *per*  
*text. in l. Habitatores 27, in pr. D. Locati cond. & in l.*  
*Res bona fide 34, D. De contrah. empt.* Altera est, an,  
si expellatur inquilinus à domino, teneatur præ-  
terea refarcire damnum, & quâ actione?

Quod ad priorem quaestionem attinet, ea tota  
pendet ex arbitrio judicis, qui pro rei, & perso-  
narum qualitate æstimare debet magnitudinem  
damni, ob quam conductor justè eiici possit, jux-  
ta com-



ta communem doctrinam Dd. quã dicitur, ea, quã à jure nullo tempore aut modo definita sunt, pendere ex arbitrio iudicis, Menoch. *de arbit.* *jud. casu* 78, num. 7, & confirmat text. in l. 1, §. fin. D. De jure delib. & in c. fin. §. fin. sup. De transact. Cum enim pleraque talia incidunt, quã quia propter varietatem rerum, & personarum certa lege comprehendi non possunt, necessariò in iudicis arbitrium reiiciuntur; sicut fit cum de mœra est quæstio, quando scilicet ea commissa sit; item in examinatione testium, quam fidem faciant, Iudicis est arbitrari, l. Mora 32, in pr. D. De usur. & l. 3, §. 1, D. De testib.

17 Quò verò ad alteram quæstionem, certi juris est, conductorem ob damnum rei locatæ refarciendum conveniri posse duplici actione, vel actione locati, vel actione legis Aquiliæ, l. Qui merces 25, §. 5, l. Qui insulam 30, §. 2, & l. Si vulneraverit 43, D. Locati cond. Actione locati, quæ oritur ex ipso contractu locationis & conductionis, daturque non solum ad petendam mercedem locationis, sed etiam ad refarciendum damnum per conductorem illatum, d. §. 3, cum §. seq. Actione verò legis Aquiliæ, quia ea competit, quotiescumque in re aliqua damnum etiam ex levissima culpa acciderit, per text. in l. In lege 44, & passim D. Ad l. Aquil. Neque in ea habetur ratio, contractus aliquis intervenerit, vel non intervenerit; quia actio legis Aquiliæ ex re, id est, ex maleficio oritur, Inst. De oblig. qua ex delict. nasc. §. 1. Ubi autem unã eorum actû fuit, ad alteram non recurritur, d. l. 25, §. 5, cum §. fin. D. Locati cond. & d. l. 43, nisi in altera plus insit, l. Item quaritur 13, in pr. D. eod. tit. & l. Sed si 47, in pr. cum l. seq. D. Pro socio: nec enim bona fides patitur, ut bis idem exigatur, l. 57, D. De R. I. Quæ certè notanda sunt contra eos, qui rei alicui non à se, sed à alio conductæ, damnum inferunt, quòd nulla ratione se tueri possint propter contractum conductionis non à se initum, sed ab alio: tamen nihilominus ex lege Aquilia ad damnum restituendum compelli possunt.

18 Quartus & ultimus casus est eiciendi inquilinum, si mercedem locationis non solverit per biennium, text. h. in §. un. & in l. Quarto 54, §. 1. D. Locat. cond. Quòd intelligendum est de locatione ad aliquot annos facta: nam si ad unum annum, vel biennium, dubium non est, quin conductor, elapsò anno vel biennio, statim expelli possit è domo conductæ, licet mercedem locationis solverit, & majorem quoque pensionem in futurum

offerat, per text. in l. Ne cui liceat 31, C. De locat. & conduct. & arg. l. 6, C. De rese vend.

Rectè autem Panorm. hic num. 10, huic textum nostram interpretatur de locatione ad longum tempus, id est, decem annorum, ut tunc biennium requiratur, antequam eici possit inquilinus ob non solutam pensionem: secus enim est, si ad minus tempus locatio contracta sit, nam hæc specie biennium non expectatur, sed statim conductor debito tempore non solvens expelli potest, l. 3, à contrario sensu C. eod. tit. Rationem differentie hæc adfert, quòd priori casu conductor jus in re conductæ habeat, quòd vocamus utile dominium, l. 1, §. 5, & l. 3, D. Si ager vicig. id est emphyt. per. ac proinde ut minimum biennium exigatur: posteriori verò casu nullum tale jus habes conductor, adeoque ne quidem possessionem rei, l. 1, C. Comm. de usucap. atque idcirco, cum non solvendo peccet contra fidem contractus, justè ex re conductæ à domino expellitur, c. 75, De R. I. in 6, & c. 3, §. fin. sup. De jurejur. Addit tamen hic text. noster §. un. nisi conductor celeri satisfactione sibi providerit, ex quo discimus, moram post biennium purgari posse à conductore, offerendo confestim pensionem debitam vide latius Joan. ab Imola hic n. 10, cum aliquot seqq. Atque hi quatuor casus sunt, quibus potest inquilinus ex domo conductæ expelli à domino. Quibus subiicimus est.

Quintus casus, quo non ab ipso domino, (de quo hætenus egimus) sed ab alio tertio conductor justè eicitur, videlicet, si eadem res conductæ vendita sit à domino, vel aliter alienata: nam emptor, legatarius, donatarius, usufructuarius, & similis successor singularis, potest jure expellere conductorem rei jam à se emptæ, vel aliter adquisitæ, per text. in l. Emptorem 9, C. De loc. & cond. in l. Qui fundum 32, D. eod. & in l. Arbores 59, §. 1, D. De usufr. Dico, singularis successor; nam successor universalis, qualis est hæres, conductorem constitutum à defuncto, cui ipse successit, & quem repræsentat, eicere non potest, l. Viam 10, C. De soc. & cond. In singulari verò successore hæc ratio est, quòd, cum is rei conductæ dominus factus sit, (intellige per traditionem, vel quasi, ut in usufructuario, l. 4, D. De usufr.) meritò eam vindicare potest ab ipso conductore, l. In rem actio 23, in pr. D. De rei vind. & §. 3, Inst. De act. Conductor enim nullum habet jus reale in re conductæ, sed tantum habet actionem conducti contra locatorem suum; quæ actio, cum personalis sit, contra tertium non competit, l. fin. §. 1.



D. De contrah. emp. Quare hoc casu potius ipse conductor contra locatorem ager in id, quod sua interest re conductâ frui, non adversus emptorem, aut alium singularem successorem, cum quo non contraxit. Unde cautè fecerit conductor, si pro securitate contractus rem, quam conducit, vel omnia bona locatoris, pignoris sive hypothecæ jure sibi obliget, vel ad longum tempus, id-

est, decem annos, rem conducat: cum enim his casibus jus in re conductâ constituitur, nullâ ratione expelli poterit conductor, propter retentionem, quam habet, l. 1, §. 1, cum §. 3, D. De superfic. c. l. 1, §. fin. cum l. 3, D. Si ager velig. c. Adde Bart. ad l. 9, C. De locat. c. conduct. Covarr. lib. 2, Var. resol. c. 1, c. Ant. Gomez de loc. c. cond. num. 9.

## In Cap. ultimum.

## SUMMARI A.

1. Emphyteusis quid
2. Emphyteuta dominium utile quatenus vendere possit.
3. An c. donare possit, vel alio titulo transferre?
4. Denuntiatione domino non factâ, vel pensione non solutâ intra biennium vel triennium, res cur cadat in commissum.
5. Pœna commissi an ipso jure infigatur?

**H**oc Cap. tractat de Emphyteusi Ecclesiastica, duoque potissimum continet: unum, quod emphyteuta jus suum alteri vendere possit, prius tamen denuntiatio pretio ipsi Ecclesiæ, si fortè ipsa idem pretium numerare & emphyteusim in se recipere velit. Alterum est, quod hujusmodi denuntiatione omissa, vel propter canonis dilationem ultra biennium, emphyteuta jure suo cadat.

Cum autem hæc materia ab aliis latissimè pertractata sit, præcipuè à Jalone ad tit. C. De jure emphyt. c. Julio Claro lib. 4. Sentent. §. Emphyteusis, dicam tantùm breviter, quæ ad explicationem hujus Cap. nostri pertinent: illud ante omnia præmittens, quod Emphyteusis nihil aliud sit, quam res immobilis sub canone, id est, annua pensione in perpetuum, vel ad certos heredes sive generationes, concessa, §. 4, Inst. De locat. c. conduct. l. 1, §. nm. D. Si ager velig. c. Novel. 120, cap. 6. §. 1. Nam in emphyteusi pacta sive conventiones in primis spectantur, l. 1, c. l. 2, C. De jure emphyt. quemadmodum & in cæteris contractibus, l. 1, §. 6, De Depos. c. l. Contractus 23, D. De R. I. Consequitur autem emphyteuta, rem immobilem in emphyteusim recipiendo, utile ejus dominium, directo penes ipsum dominium remanente, l. Possessores 12, C. De fund. patrim. lib. 11.

2. Hoc itaque dominium utile potest emphyteuta vendere, ita tamen, ut pretium sibi ab emptore oblatum prius domino denuntiet: qui si eodem

pretio se nolle renuntiaverit, vel à denuntiationis tempore duo menses effluxerint, tunc venditor emphyteuta potest emptori jus suum addicere: idque in utraque emphyteuti tam Ecclesiastica quam seculari constitutum est, per text. huic in pr. c. in l. 3, C. De jure Emphyt.

Et licet textus noster dumtaxat meminerit venditionis, idem tamen juris est, si donationis, vel alio titulo emphyteuta jus suum in alium velit transferre, quod aperte constat ex d. l. 3. vers. c. ne avaritia, in verbis, vel astimationis loci c. ibi Gl. c. ex §. 4, Inst. De locat. c. conduct. tamen si Franc. Sarmientus lib. 2. Select. Interp. c. 2, contra disputet, existimans solum venditionis contractum permissum esse emphyteuta, non autem donationis, in quo pugnat cum jam allegatis juribus. Itaque in donatione, alioque contractu, quam venditionis, astimatio iuris emphyteutici inicitur, & denuntiat domino; quam & præstare teneatur dominus, si malit in se recipere emphyteusim. Interim tamen, si nolit dominus, sed consentiat, ut alienetur, vel ipse post denuntiationem factam patiatur duos menses elabi, tenebitur novus emphyteuta, in quem emphyteusis translata est, inferre domino quinquagesimam partem pretii constituti sive astimationis, d. vers. c. ne avaritia. Et hanc 50. partem vulgò appellamus laudemium. Julius Clar. d. §. Emphyteusis q. 23.

Prædicta autem denuntiatio ad eodè necessaria est, ut, si ea omissa, vel etiam facta, sed ante lapsum duorum mensium res alienata fuerit, ipsa in commissum incidat, hoc est, emphyteuta omni suo jure privetur, text. hic in §. un. c. in d. l. 3. Idem obrinet, si intra biennium constitutam pensionem, quam canonem vocamus, non solverit, per hunc text. nostr. quod tamen in emphyteusi Ecclesiastica singulare est: nam in seculari triennium observatur, priusquam emphyteuta ob non solum canonem possit expelli, l. 2, C. De

jura