



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

**Candidatus Abbreviatus Jurisprudentiae Sacrae, Hoc Est,  
Juris Canonici, Secundum Gregorii Papae IX. Libros V.  
Decretalium Explanati Summa, Seu Compendium**

**Pichler, Vitus**

**Augustae Vindel., 1733**

Titulus XVIII. de Locato & conducto.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-63440](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-63440)

1. ff. de privileg. creditorum. vel potius l. 16. ff. de reb. auth. Jud. possid. quæ lex est prima privileg. creditor. quæ rubrica in Corpore Juris non existat sub his verbis, quamvis sub illis citari solet, & incipiat à d.l. 16. In *Gentilitium*, quod competit proximis consanguineis alicujus familiæ quoad bona avita, *Stammen-Güter*/ extraneo vendita. Et in *Conventionale*, quod competit ratione pacti specialis, vi cujus res, si vendatur, certæ personæ vendi debet. per l. 75. ff. *contr. empr.* Differt hoc ultimum à pacto de retrovendendo, quòd vi hujus inducatur obligatio præcisa revendendi, vel reluendi: in illo autem solùm ex supposito, quòd quis aliunde velit rem vendere. Hoc jus *Retractus Conventionale* differt à reliquis duobus, quòd transeat ad hæredes, ac aliis cedi possit, & quòd non pariat actionem in rem scriptam, consequenter non detur contra tertium possessorem, in quem res à primo emptore fuit translata. Plura de *Jure Retractus* videri possunt apud Tiraq. Berlich. & Cancellarium Schmid *ad Statuta Bavar. tit. 10.* ubi aliqua singularia occurrunt.

## TITULUS XVIII.

## De Locato &amp; Conducto.

## SUMMARIUM.

1. Quid & quotuplex sit *Locatio-Conductio*.
2. Quinam locare, & conducere possint.
3. Quæ res locari, & conducì.
4. Qualis esse debeat *pensio locationis*.

§. Ad

5. *Ad quid obligetur locator tam rerum, quam operarum.*
6. *An successor teneatur stare locationi antecessoris.*
7. *Ad quid teneatur Conductor tam rerum, quam operarum.*
8. *Actio Locati & Conducti.*
9. *IC. II. Quid & quotuplex sit Emphyteusis.*
12. *Præsertim Alterata, Bavaris propria.*
13. *Ad quid obligetur Dominus emphyteusim concedens.*
14. *Ad quid Emphyteuta.*
15. *Quæ Actio oriatur ex contractu Emphyteutico.*
16. 17. *Quibus modis finiatur Emphyteusis, & fiat caduca.*
18. *Quid requiratur ad incurrendam caducitatem.*

**L**ocare, verleihen/vermiethen/verpachten/  
 verdingen/ hoc loco est vel concedere  
 rem ad usum, vel addicere operam, pro  
 mercede. Qui dat mercedem, *conductor* dicitur;  
 qui accipit mercedem, *locator* appellatur univer-  
 saliter; nec enim locatio sine conductione, nec  
 ista sine illa consistere potest, sicut nulla emptio  
 sine venditione, & vicissim. Definitur locatio-  
 conductio esse *contractus consensualis, quo usus rei,*  
*vel opera personæ, conceditur alteri pro certa mer-*  
*cede. pr. Inst. h. t. l. 2. ff. Locati.* Unde tria essen-  
 tialiter involvit. 1. consensum mutuum, non verò  
 traditionem. 2. rem utendam, vel aliquam ab alte-  
 ro operam præstandam. 3. locarium, seu certam  
 mercedem & pensionem. Quare differt ab Em-

*ptione-venditione*, cum qua aliàs magnam habet affinitatem, uti & à *Mutuo*, quia rei usus tantum, non dominium, conceditur in locatione-conductione: item à *Commodato*, quia pro usu concesso mercedem accipit locator. Quomodo differat ab *Emphyteufi*, ex infra dicendis apparebit. Ab *Admodiatione* vix differt aliter, quàm quòd in hac integræ alicujus provinciæ, vel districtus, vel alterius rei redditus & fructus alteri concedantur percipiendi pro certa pensione. Dividitur locatio-conductio 1. in *perpetuam*, & *temporalem* seu ad certum tempus. 2. In *Regularem*, in qua res ad usum concessa restitui debet in specie finito usu: & in *Irregularem*, in qua convenitur de re solùm in genere restituenda, seu ut restituatur tantundem, quantum est acceptum; & sic, quia videtur transferri dominium rei, degenerat in Mutuum, vel contractum Innommatum. 3. & principaliter in locationem *rerum*, v. g. domus, equi, prædii &c. & in locationem operarum vel operæ, quam quis alteri promittit vel præstat pro mercede, uti famuli, Officiales &c. Huic vicina est locatio *operis*, nempe faciendi, quæ etiam dicitur locatio *facti*, ut si petas ab opifice, vel artifice opus, vel artefactum, v. g. horologium faciendum, tabulam pingendam, vel ut auriga te vehat Augustam &c. pro certa mercede. Et in hoc casu locator operæ, qui accipit mercedem, est conductor operis, & vicissim conductor operæ, qui dat mercedem, est locator operis. l. 22. §. 2. ff. locati.

- 2 Dico 1. Locare & conducere possunt omnes, seu consensum ponere, qui contrahere & contrahendo

hendo obligari, nec specialiter prohibentur. Communis. Conducere autem prohibentur milites prædia rustica ad colendum, personæ Ecclesiasticæ ex causa quæstus & negotiationis, opifices artem streperam exercentes vicinas scholis publicis ædes. Consensus autem potest etiam esse tacitus, uti si sciente & patiente locatore conductor finito conductionis tempore remaneat in re conducta; quia censetur esse tacita relocatio vel reconductio. *l. 13. §. fin. ff. Locati. l. 16. C. de Locato.* si locatum sit prædium Rusticum, reconductio tali casu censetur esse facta ad integrum annum; si Urbanum, v.g. ædes ad habitandum, ad tantum tempus, quantum prius, fuit expressè determinatum, vel ordinariè determinari solet.

Dico 2. Locari & conducì possunt res omnes, 3  
tam mobiles quàm immobiles, incorporales æquè ac corporales, etiam alienæ (obligatur tamen locator præstare evictionem) modò res non sint fungibiles, seu quæ ipso usu consumuntur, aut positæ sunt extra commercium humanum: item quælibet operæ, modò sint honestæ, & non liberales, v.g. Professorum, Advocatorum &c. hæ enim ultimæ non mercedem, sed salarium vel honorarium admittunt. Communis ex *l. 1. seqq. ff. l. 6. C. eod.* Excipe servitutes reales, v.g. actus, viæ, juris pascendi &c. quæ sine prædiis, quibus cohærent: & res immobiles Ecclesiæ, quæ sine solennitatibus Juris ultra triennium (vel vi consuetudinis ultra novennium) locari nequeunt. *l. 44. ff. h. t. Clem. 1. & Extrav. Ambitiosa. int. Com. h. t.*

Dico 3. Merces seu pensio locationis debet esse 4  
*certa & determinata. §. 1. Inst. l. 25. ff. h. t. pr. Item*

*justa*, & proportionata usui, vel operæ, saltem intra latitudinem infimi & summi gradûs; quia sic exigit *Justitia Commutativa*. Demum *pecuniaria*, saltem in locatione operarum, & rerum fruges non ferentium. *pr. Inst. h. t. l. 5. §. 2. ff. de præscriptis verbis*. Si verò res frugifera, fundus, prædiû &c. locetur, potest pro mercede constitui pars fructuum. *l. 35. ff. in fine. l. 8. l. 21. C. h. t.* vel alia res fungibilis. Quòd si non de certa quantitate fructuum conventum esset pro pensione, sed de incerta, v.g. de dimidia, vel quarta parte, vel alia quota fructuum, quæ pro majori vel minori fertilitate anni major vel minor esse solet, non tam locatio, quàm species societatis, vel contractus innominatus est, quia certa ac definita pensio non est, vocaturque *affectus*, colonus verò *partiaris*, vel *dimidiarius*, penes quem etiam est periculum ac impensæ.

- 5 Dico 4. *Locator rerum* obligatur conductori, usum rei locatæ concedere modo & tempore per conventionem determinato. *l. 15. ff. eod.* proinde 2. ante tempus conventum non revocare rem locatam, & conductorem non expellere. *c. 1. l. 3. & 21. C. eod.* nisi improvisa supervenerit justa revocandi causa, ut si ipse locator re sua ex improvîso indigere incipiat, vel si hæc opus habeat reparatione, modò in his casibus remittat de pensione pro rata temporis: si conductor illâ abutatur, destruat, deterioret, meretrices, fures &c. in domum conductam introducat. *l. 3. cit. c. 3. h. t. &* in hoc casu nihil tenetur remittere de pensione, licèt ante tempus finitum expellat conductorem vel inquilinum. *Auth. qui rem C. de SS. Eccl. si conductor per biennium non solverit mercedem*

dem. *l. 54. §. 56. ff. h. t.* si locator rem locatam vendat, donet alteri &c. & talis successor particularis nolit stare locationi priori. *l. 9. C. eod.* & hinc illud: *Kauff geht vor Miethe.* at in hoc casu locator tenetur conductori ad interesse, quanti nempe ipsius interest, rem ante finitum usum sibi esse ademptam. Sed de hoc casu plus infra. 3. reparare in re locata, quæ sunt necessaria ad usum, *l. 15. cit. §. 1. 2.* 4. resarcire damna conductori illata ex vitio rei locatæ non manifestato. *l. 19. §. 1. ff. eod.* item 5. damna dolò, culpâ latâ, & levi causata conductori. 6. refundere expensas, forsitan à conductore factas in ipsam rem locatam, non modò necessarias, sed etiam utiles, quas cum præscitu & consensu locatoris, & modicas, quas etiam sine jus præscitu fecit. *l. 55. l. penult. ff. eod.* ut si refecit fornaces, januâs &c. si soleis ferreis armavit equum sibi locatum; quia hæ expensæ etiam post tempus locationis durant pro commodo locatoris: expensas verò, quas conductor facere debuit non in rem, sed in ea, quæ præcisè ad usum serviunt, v. g. instrumenta ad arandum, metendum &c. non tenetur refundere locator. 7. demum remittere proportionaliter de pensione, si conductor sine sua culpa uti non potuit re sibi locata, vel non semper, aut, si ea frugifera sit, per accidens nullos exinde vel modicos tantùm fructus percipere, nisi damnum esse valde modicum. *c. 3. l. 15. cit. l. 25. §. 6. ff. eod.* Si verò locator ipse per suam culpam aut iniquitatem impediret conductorem ab usu, vel perceptione fructuum, huic teneretur etiam ad interesse. *Objic.* In emptione-venditione, quamprimum consensu

perfecta est, omne periculum rei venditæ transit in emptorem: ergo etiam in locatione-conductione, per consensum perfecto, mox omne periculum & damnum pertinet ad conductorem; quia hi duo contractus iisdem ferè regulis innituntur. *pr. Inst. & l. 2. ff. h. t. & N. Cons.* non enim in omnibus eodem modo regulantur hi duo contractus, præsertim quoad periculum rei venditæ & locatæ; quia per venditionem completam transfertur dominium, & licet res necdum sit tradita, emptor tamen fictione Juris jam habetur pro domino quoad periculum: in locatione autem solus conceditur usus rei.

Dixi, *locator rerum*; nam locator *operarum* tenetur I. exhibere operam & laborem fideliter per totum tempus conventum. *l. 15. cit. §. 6. l. fin. C. de condict. ob causam.* proin, si ex negligentia vel imperitia non præstitit, quod promisit, tenetur pro rata mercedem remittere, vel acceptam restituere, imò per *§. ult. Inst. de V. O.* etiam ad interesse. Aliud est, si ex parte conductoris fuit culpa, & impedimentum positum, ut si dominus famulum ante tempus expellat; tunc enim per *l. 38. pr. ff. h. t.* locatori, seu famulo, debetur tota merces, saltem si operas suas pro reliquo tempore alteri non locavit, vel locare non potuit pro congrua mercede. Sicut vicissim, si locator, v. g. famulus, ex malitia, culpa sua, aut absque justa causa recedat ante tempus finitum, amittit, pro foro externo saltem, totam mercedem, & obligatur domino ad damna inde secuta. per *l. 15. §. 6. cit. & l. 55. §. fin. ff. eod.* nisi nempe dominus statim habere possit alium famulum æquè idoneum; tunc enim cessat obli-



obligatio ad damna, imò pro foro interno debetur ipsi merces pro rata temporis & operæ præstitæ, sicut etiam pro foro externo, si discedat ex rationabili causa. Sed quid Juris, si opere fuerunt impeditæ casu fortuito, & ex neutrius culpa? R. circa hoc d. Jura & DD. perplexè ac intricatè loquuntur. Aliqui absolutè obligant locatorem ad remittendam mercedem, si nihil præstitit, vel saltem ad partem pro ratione non præstitæ operæ. Alii tribuunt eidem totam mercedem. Alii permittunt ipsi retinere acceptam, non verò promissam petere. Alii jubent abstinere à petitione vel retentione mercedis, si casus fortuitus evenit ex parte locatoris: econtra permittunt eandem, si ex parte conductoris. Alii demum attendunt, an locatori natum sit damnum, vel lucrum cessans, ex eo, quòd uni suam operam addixerit, ac propterea amiserit occasionem alteri eam locandi, vel non? in priori casu tribuunt ipsi mercedem, in posteriori negant. Unde nihil absolutè decerni potest, sed spectatis casuum particularium circumstantiis ex æquitate & judicio viri prudentis vel Judicis rem oportet decidere. Primi & ultimi Doctores magnam pro se rationem, imò & præxim habere videntur. Textus autem Juris, quos singuli ex quintuplici classe prædicta afferunt, apparentiam habent & difficultatem suam, ut videre est apud P. Böckn *h. t. n. 13. & seqq.* Teneur 2. ad interesse & damna, quæ conductori infert etiam per culpam levem, quia iste contractus in utriusque contrahentis utilitatem cedit. *arg. l. 5. §. 2. ff. Commod.* Sic pastores gregum, si

eorum culpâ, etiam levi, pereat pecus, tenentur ad restitutionem.

6 Quæres, an locatoris rerum successor teneatur stare locationi à prædecessore factæ? R. 1. Si est successor universalis, nempe hæres, tenetur. *f. fin. Inst. & l. 10. C. h. t.* si est particularis ex titulo emptionis, donationis &c. non tenetur. *l. 9. C. eod.* Unde illud: *Kauff bricht Bestand.* R. 2. Si res ad Ecclesiam pertinentes validè elocavit Prælati vel Rector Ecclesiæ, obligatur & successor usque ad præfinitum tempus. *arg. l. 8. ff. de administr. tutor.* Si verò res proprias, vel ad suam mensam pertinentes, vel Parochus suos redditus Beneficiales, non obligatur successor. *gl. & DD. in c. fin. Ne Prælati vices suas.* cum antecessor non possit præjudicare successori quoad redditus, qui post obitum illius statim pertinent ad hunc. *c. fin. de Off. Ord. in 6. Trid. s. 25. c. 11. de ref.* Unde successor Parochus nec tenetur stare emphyteuticationi Mansi vel prædii Parochialis, vulgò *Widthumb = Hoff* / si ad Parochum, & non ad Ecclesiam pertineat. D. Collega Herman. Ant. de Chlingensperg *in differentiis inter Jus Bavar. & Commune ad tit. 21. art. 7. Land = Recht.*

7 Dico 5. Conductor rerum econtra obligatur locatori 1. re conducta uti ut bonus pater familias, nec ad alium adhibere usum, quàm qui conventus est; id enim natura negotii exigit. 2. rem conductam non deserere ante finitum conductionis tempus, nisi iusta subsit causa v. g. periculum ruituræ domûs conductæ, si ingruat bellum vel pestis &c. Et, si sine iusta causa recedit,

De Locato & Conducto. 747

cedit, tenetur ad totam pensionem. *l. 15. §. ult. l. 27. l. 55. ff. h. t.* 3. rem conductam convento tempore in specie restituere. *l. 25. C. h. t.* Item 4. damna locatori illata per suam culpam, etiam levem, resarcire. *l. 9. §. 4. 5. l. 11. §. 3. ff. eod. arg. l. 5. cit.* ut si domus per culpam inquilini, seu conductoris, aut domesticorum, conflagret, confringantur fornaces, fenestræ &c. Notant tamen DD. ex *l. 27. §. 9. ff. ad L. Aquil.* conductorem ex culpa domesticorum non teneri, si aliàs sedulos & bonos domesticos induxit vel selegit, aut, ut notat Gail 2. *observ. 21. n. 6.* nisi famulus delinquat aut culpam committat circa officium sibi commissum, ut si stabularius in stabulo negligenter custodiat ignem, & indè comburatur domus. §. integram mercedem solvere, & quidem tempore per conventionem, aut loci consuetudinem determinato, vel saltem post finitum usum, ita ut, si in culpabili sit mora, etiam teneatur ad usuras. *l. 17. C. h. t. l. 32. §. 2. ff. de usur.* Excipe, nisi ob causam extrinsecam vel casualem anni sterilitatem ex re frugifera sibi locata nihil vel parùm de fructibus percipere, vel alia re competentem uti non potuerit; tunc enim juxta proportionem poterit de mercede conventa detrahere, non obstante, quòd augere mercedem non teneatur ob immodicam anni fecunditatem vel lucrum. *l. 25. §. 6. ff. h. t.* Ratio disparitatis est, quòd conductor certet de damno, locator autem de lucro; ac ideo ob fertilitatem majorem iste non permittitur augere mercedem. Si una merces fuit constituta pro integra locatione ad plures v. g. annos, demum eâ integrâ finitâ statuatur, utrùm remissio mer-

mercedis facienda sit. Dixi, *conductor rerum*; conductor autem *operarum* tenetur pariter ad solvendam integram mercedem debito tempore, v. g. post operam præstitam, vel opus confectum, & in casu moræ ad usuras, item non recedere à contractu, v. g. famulum non dimittere &c. absque iusta causa, ante finitum locationis tempus; ferè sicut de conductore rerum est dictum.

- 8 Dico 6. Ex his mutuis obligationibus nascitur *actio locati, & conducti*, seu *ex locato, & conducto*; actio locati datur locatori adversus conductorem in ordine ad mercedem & alia præstanda, ad quæ diximus obligari conductorem: actio conducti autem conductori adversus locatorem, ut sibi rem tradat ad liberum usum, exhibeat operas, & alia præstet, ad quæ locatorem obligari vidimus. Communis ex *pr. Inst. l. 10. 17. 34. &c. C. h. t.* Utraque est personalis, rei persecutoria, directa, perpetua, & (nisi sit locatio-conductio operarum) utrinque transitoria ad hæredes, seu hæredibus utriusque competit contra hæredes utriusque. Restat, ut aliqua dicamus adhuc de contractu locationi simul & venditioni, ex qua utraque videtur esse conflata, valde affini, eoque usitatissimo, nimirum

### *De Emphyteusi.*

- 9 *Emphyteusis* sumitur I. *formaliter*, seu pro ipso contractu emphyteutico, quo sub certis conditionibus alteri conceditur res vel fundus colendus, nimirum ut vel ex sterili reddatur fertilis, vel ut  
me-

melioretur, aut in sua fertilitate conservetur. 2. *effective*, seu pro jure emphyteutico, h. e. dominio utili, quod transfertur in colonum, dominio directo seu proprietate penes concedentem remanente: concedens appellatur *dominus directus*, *der Grundt-Herr* / colonus autem accipiens dicitur *emphyteuta*, *der Mayer* / *Gilt-Baur* / *Hüb-oder Hoffs-Mann* / *Hübner* / vel, si hoc jus habet hæreditarium, *Erb-Rechter* / *Erb-Beständer*. 3. *objective*, seu pro re ipsa in emphyteusim concessa, Germanicè vocatur *Gilt-Hof* / *Hoff-Guet* / *Hueb* / *Baur* / *Lehen*: item, si cum hæreditario jure concessa est, *Erb-Recht* / *Erb-Bestand* / *Erb-Lehen* / *Erb-Zins-Guet*. Juxta primam acceptionem

Dico 1. Emphyteusis est contractus, quo res immobilis cum translatione domini utilitatis, retentio domini directo seu proprietate, alteri colenda & fruenda conceditur vel in perpetuum, vel ad certum tempus, vel ad vitam unius aut plurium, sub onere laudemii pro investitura seu admissione, & certæ pensionis realis, domino directo, tum in recognitionem domini directi tum in compensationem fructuum, certis temporibus persolvendæ. Ita communis quoad rem ipsam. Dixi 1. *contractus*, nempe consensualis, nec traditionem, nec scripturam essentialiter & per se requirens, item bonæ fidei, non stricti juris, ut habet verior. Originem suam debet Juri Gentium, modernam formam Imperatori Zenoni, adeoque Juri Civili §. 3. *Inst. de Locatione*. Dixi 2. *res immobilis*, vel jus æquivalens. *t. t. C. de Jure Emphyt.* nam

res

res mobiles culturam non recipiunt in ordine ad fertilitatem, sed usu pereunt, vel deteriorantur. 3. *conceditur*, nimirum à tali, qui plenum rei immobilis dominium habet cum libera administratione, ac alienandi facultate: alius proin constituere emphyteusim non potest. per *l. ult. C. de reb. alien. non alien.* cum juxta *Extrav. Ambitiosa de reb. Eccl. alien. int. Comm.* emphyteuticatio sit species alienationis. 4. *alteri*, qui nempe contrahere, & contrahendo obligari potest, sive sit privatus, sive communitas, mas aut scemina. 5. *sub onere laudemii*, *Anstandt/ Anfall/ Hand-Lohn/ Pfundtgelt/ Lehenwaar* &c. dicti à laudatione seu approbatione vel consensu domini aliquem pro emphyteuta acceptantis, quod est certa pecunia, & quidem de Jure Communi *l. ult. C. de Jure Emphyt.* quinquagesima pars pretii, quo aliàs aestimatur res emphyteutica tempore concessionis, vel mutationis, adeoque duo floreni pro centum, & exigitur vel pro prima investitura, vel pro veteris renovatione, quando mutatur emphyteuta. De Jure Bavarico & potioris Germaniæ praxi solet peti pars vigesima, adeoque 5. floreni pro 100. 6. & *certa pensionis* &c. consistentis vel in certa pecunia, vel in frumento aut aliis rebus fungibilibus, ordinariè singulis annis solvendæ domino directo, Germanicè vocatur *Grund-Dienst/ Stift und Gült*: ferè consuevit esse duplex saltem intra Baviaræ limites, una, quæ solvitur in recognitionem domini directi principaliter, & plerumque est modica quantitas, consistens in paucis nummis, & propriè

priè vocatur die *Stift* / *Stift-Pfennig*; altera, quæ hodie præstatur pro fructibus & utilitate concessa principaliter, consistit in majori quantitate vel pecuniæ, vel frumenti &c. juxta proportionem fructuum, & dicitur propriè *canon annuus*. die *Gült*. *Objic.* In l. 1. & 2. C. de *Jur. Emphyt.* fit mentio *scripturæ & Instrumentorum*: ergo ad contractum Emphyteuticum juxta præsentem formam substantialem requiritur scriptura. *R. dist. Ant.* fit mentio scripturæ ex occasione facti. *C. Ant.* per modum dispositionis. *N. Ant. & Conf.* Nam in §. 3. *Inst. de locat.* ubi exprimit Imperator formam emphyteuticam, omittit mentionem scripturæ. Unde hæc non ad formam, sed ad probationem meliorem requiritur, nisi statuta particularia, uti in Bavaria, aliud ordinent.

Dico 2. Emphyteuticis dividitur I. in *Ecclesiasticam*, quando res ad Ecclesiam pertinens conceditur alteri, sive Clerico sive Laico, colenda fruenda: & in *Laicalem*, quando res ad Laicos, non ad locum vel causam piam, pertinens sic conceditur. 2. in *Perpetuam*, vel *Hæreditariam*, *Erb-Recht* / quando res conceditur sine præfixione certi temporis, & ita, ut ad quosvis hæredes emphyteuticæ transferatur jus emphyteuticum: in *Hæreditariam ex pacto & providentia*, quæ etiam *Familiaris*, vel *Gentilitia* dicitur, quæ nimirum non transit simpliciter ad omnes hæredes, etiam extraneos, sed solum ad liberos, & descendentes, licet fortè reliquam hæreditatem repudiant: & in *Temporalem*, quæ solum ad certum

tem-

tempus conceditur, v. g. ad duas, tres &c. generationes: si conceditur ad dies vitæ, unius vel plurium, vocatur *Vitalitia*, vel *Vitalitium*, *Leib-Geding*/ *Leib-Necht*/ vel simpliciter *Leib*: si ad vitam domini directi, quod rarò fit, dicitur *Neu stüfft*. De Emphyteusi *Perpetua* & *simpliciter Hæreditaria* adhuc observa, quòd in ea succedant hæredes tam ab intestato quàm ex testamento, & quidem eo modo, quo in aliis bonis, sine discrimine inter mares & fœminas, nisi statutum vel consuetudo excludat fœminas, quamdiu adsunt masculi: neque à successione excluditur Monasterium vel Religio, successione in bonis temporalibus aliàs capax. per *Auth. Ingressi C. de SS. Eccles.* tenetur tamen Monasterium post obitum Religiosi eam vendere, ne domino directo præcidatur omnis spes accipiendi deinceps omnis laudemii, cum Monasterium nunquam moriatur (sicut aliæ communitates) nisi per pactum, uti subindè fit, statuitur certum tempus pro solutione novi laudemii, v. g. quilibet annus vigesimus. Si tamen plures sint hæredes, v. g. filii, & filia, omnes quidem æquale succedendi jus habent, plerumque tamen solent, vel etiam debent, uni relinquere totam emphyteusim, acceptâ suæ portionis æstimatione. Potest quoque pater uni ex liberis eandem prælegare, vel dare in dotem, modò reliquis relinquat legitimam. De *Temporali* autem adverte, quòd exacto tempore præfinito, vel vitâ aut generationibus, ad quas fuit restricta, finitis redeat ad dominum, consolidatò iterum dominiò utili cum directo. Id quod etiam evenit in *Hæreditaria*, si nullus de

functò



De Locato & Conducto. 753

functio emphyteuticæ superest hæres, & in *Gentilitia*, quando nullus amplius ex liberis vel descendentibus, atque iis, qui in prima concessione vocati sunt ad successionem, est superstes. *Casa* quo autem redierit ad Dominum, non tenetur iste aliis emphyteuticæ defuncti consanguineis, quibus non debetur vi primæ concessionis emphyteusim concedere præ extraneis, quamvis distante æquitate id fieri soleat, si adsint idonei ex consanguineis.

De Jure Bavarico *tit. 21. art. 4. & 5.* datur ad-12  
 huc alia species emphyteuticæ, Bavaris propria, & valde usitata, quam vocant *emphyteusim alteratam*, seu *modificatam*, vel, ut D. Arn. Rath, *Pre- carium alteratum*, *veranloitete Grentstift / Herrn-Gunst /* & subinde, sed abusive, *Grentstift* simpliciter; nam verbum *Grentstift* propriè denotat locationem puram, *ein blossen Bestandt / Jus Bav. tit. cit. art. 6.* Distinguitur ab alia emphyteusi præcipuè per hoc, quod dominus directus colonum seu emphyteutam singulis annis expellere possit, *den Mayer abstiffen / auskauffen / abtreiben /* sed sub his conditionibus. 1. ut tempore, quo præstatio emphyteutica, *der Stift-Pfennig* (nam in hac emphyteusi maximè locum habet duplex illa præstatio annua, quam supra vocavimus *Stift / und Gült*) penditur, quod ordinariè contingit circa festum S. Michaëlis, octo diebus citius vel tardiùs, denuntiet dimissionem, eamque ante lapsum 2. mensium non exequatur. 2. ut permittat colono emphyteusim alteri idoneo vendere, vel, si hoc

*Pars I.*

Bbb

nolit,

nolit, ipsemet emat reddendo pretium, quo illam comparavit colonus, & simul melioramenta *in signia*, so der Mayr etwas Mahmhafftes an dem Gut gebesseret hätte/ v. g. prædium, quod prius magnam partem erat incultum & sterile, reddendo fertile, lapidea pro ligneis ædificia construendo, aquæ-ductus ad irrigandum fundum faciundo, compenset, ac 3. ut restituat laudemium sibi solutum ad ingressum: quo pacto rustici continentur in officio, ac simul occurritur avaritiæ dominorum. Cùm igitur facultas dominorum dimittendi colonos sit restricta ad dictas conditiones non admodum impletu faciles, coloni non habent magnum periculum dimissionis, atque ideo huiusmodi emphyteuses multum præferunt Vitalitiis, in quibus quidem tolerari debent ad dies vitæ, sed eveniente morte prædium pleno jure cum instructione Rustica (*Gut-Vericht/ quo nomine tantum ferè veniunt stramenta & sterquilinia teste Cancellar. Schmid ad d. tit. 2. art. 1. n. 3.*) redit ad dominum directum, ne habeat uxor & liberi aut consanguinei, quod præterant præter suppellectilem, *Sahenus/ equos, vaccas &c.* & jus emphyteuticum, si habere velint, de novo emere debent, *müssen Leib kaufen.*

- 13 Dico 3. Ex contractu emphyteutico obligatur Dominus directus I. possessionem rei emphyteuticæ cum dominio utili per investituram transferre in accipientem. 2. post translationem liberum illius usum concedere. 3. damna, quæ ex vitio rei non manifestato passus est emphyteuta, compensare. 4. non augere laudemium in emphy-

emphytevsi hæreditaria, quando fit mutatio emphytevtæ, nisi æstimatio rei interea sit aucta. §. non augere canonem & præstationes annuas, etsi bonum emphytevticum sit notabiliter melioratum, etiam in emphytevsi alterata; nec enim licet ipsi dicere ad colonum, *vel prabe majorem canonem, vel discede*, nisi observatis supra dictis conditionibus actu expellere velit. Si tamen emphytevsi redierit ad dominum, & alteri de novo concedatur, *hey einem ledigen Unfall* / ut loquuntur, potest exigi major canon, & majus laudemium juxta proportionem fructuum, quos profert prædium. Sumuntur hæc ex §. 3. *Inst. de locat. l. 25. §. 6. ff. eod. l. 2. C. de Jur. emphyt.* Jure Bavar. *art. 5.* obligatur 6. remittere proportionaliter de canone annuo, si ille sit magnus, & in compensationem fructuum constitutus, ut ferè contingit in Germania, si colonus pro aliquo anno ex casu fortuito nullos, vel tantum modicos percipere potuit fructus. *arg. l. 15. l. 25. ff. & c. 3. de locat.* quia cessante causa obligationis, nempe fructibus, quorum intuitu canon est conventus, cessare debet & obligatio. per *c. 60. de appellat.* Excipe, nisi emphytevta expressè se obligasset ad præstandos casus fortuitos, ut fieri solet in Bavaria, ubi Instrumentis emphytevticis inferi solet, quòd casus sterilitatis, hostilitatis, pruinae &c. non relevent à præstatione integri canonis: quod tamen mitiores & humaniores domini non ita rigidè exequuntur, & salva æquitate vix posse videntur.

Dico 4. Emphytevta obligatur 1. in sui admif- 14  
sione & ingressu solvere laudemium, sed de Jure

communi solùm tunc, quando mutatio fit per actum inter vivos, v. g. permutationis, donationis, venditionis &c. vel quando extraneus succedit ex testamento, & quidem à solo accipiente unicum debetur. *text. gl. & DD. in l. fin. C. de Jur. emphyt.* De Jure Bavarico autem *tit. 21. art. 21.* solvitur laudemium toties, quoties mutatur emphyteuta, sive per actum inter vivos, sive per successionem hæredis ab intestato, sive extranei ex testamento; quod & alibi forsitan receptum est. Dein idem *Articulus* permittit, ut aliquid accipi possit titulò discessûs, *Abfahrt* / ab emigrante emphyteuta per actum inter vivos, ut si vendat, permutet prædium emphyteuticum, filio aut filia tradat, *den Hoff übergibt* / at in iis tantum locis, ubi ante publicatum Jus Provinciale id notoria praxi fuit observatum. Vi consuetudinis hoc duplex laudemium viget quoque in sat multis locis, nunc etiam in casu, quo mutatio fit per obitum, ut nempe unum exigatur titulò discessûs, & quasi mortuarii, alterum titulò accessûs, *Abfahrt und Anfall*. Quo tamen aliqui Domini necdum sunt contenti, sed insuper, postquam exegerunt alterum titulò accessûs ab hæredibus defuncti, si plures sint, conjunctim, aliud, adeoque tertium, exigunt rursus titulò discessûs ab iisdem, qui uni ex medio suo relinquunt prædium, cum non omnes collectivè investiantur, imò & quartum rursus titulò accessûs ab illo, cui relictum est, qui investitur, licet non totum, sed solùm ex illis portionibus, quæ per cessionem n illum unum à reliquis hæredibus translatae sunt, nam pro sua portione jam solvit in collectione cum reliquis.

Quæ

Quæ ratio emungendi pauperulam gentem rusticam mihi planè periniqua videtur, difficilem aliquando rationem coram justo DEI tribunali paritura. 2. singulis annis pendere canonem annuum, & quidem tam rigorosè, ut, si habens emphytevsim Ecclesiasticam per biennium, aut habens Laicalem per triennium continuum non solverit, etiam non monitus, ea amittatur, & redeat ad Dominum. *l. 2. C. eod. Auth. qui rem C. de SS. Eccl. & c. fin. de locat.* Nisi emphytevta *celerè satisfactioe purgaverit moram*, h. e. intra breve tempus vel paucos dies post lapsum tempus omiffas pensiones exhibuerit: quod quidem in Ecclesiastica permiffum est *c. fin. cit.* non tamen in Laicali, licèt etiam in hac ex æquitate videatur admittenda hæc purgatio moræ. 3. fundum vel rem sibi concessam meliorare, vel saltem in priori statu conservare, eamque uti ac frui, sicut decet bonum virum. 4. damna per culpam, etiam levem, Domino illata refarcire. 5. rem emphytevticam, ut & melioramenta ordinaria, quæ vi contractûs facere debuit & fecit, v. g. in reparandis horreis, stabulis, stercoratione agrorum, item accessiones, quando emphytevtis exspirat, vel revertitur ad Dominum, huic restituere sine expensarum refusione, ut habet communis. Si tamen meliorationes fuissent extraordinariæ, ad quas vi contractûs emphytevta non obligabatur, ac insuper notabiles, has vel earum æstimationem repetere posset. Vid. Cancellar. Schmid *ad tit. 21. Jur. Bavar. art. 5.* id enim fundatur in æquitate naturali. 6. eandem rem, & meliorationes, aut jus emphytevticum non alienare irrequisitò Do-

minò, & non consentiente, in novum emphyteu-  
tam. *l. fin. C. de Jur. emphytev.* præsertim non  
vendere; si enim vendere vellet, deberet non  
tantùm Domino id significare, sed etiam, si cum  
alio jam priùs tractavit de pretio, istud fideliter  
aperire, atque post-hanc denuntiationem per duos  
menses expectare Domini responsum & resolu-  
tionem, an non ipse velit emere; si citiùs absolu-  
tè assereret Dominus, se nolle emere, saltem pro  
tanto pretio, statim alteri potest vendere. *l. fin.  
& c. fin. citt. de Jure tamen Bavarico tit. 10. art.  
1. & 15.* etiam post venditionem alteri factam  
datur Domino jus retractùs, & quidem ante con-  
sanguineos emphytevtæ; item prohibetur (non  
tamen de Jure Communi) alienatio non propriè  
& strictè talis, nempe oppignoratio seu hypothe-  
catio absque consensu Domini sub pœna caduci-  
tatis; quamvis de Jure Communi etiam constitu-  
tio censûs, ususfructûs, vel alterius servitutis, elo-  
catio ad modicum tempus, ita ut finita emphy-  
tevtæsi duret servitus &c. sine consensu Domini  
facta prohibeatur, at non sub pœna caducitatis.  
Cæterùm licèt emphytevtæ ad omnem alienatio-  
nem propriè dictam requirere debeat consensum  
Domini, hunc tamen Dominus negare nequit, nisi  
novus emphytevtæ esset inidoneus, valde potens,  
valde pauper, luridus œconomus, persona privi-  
legiata quoad forum &c.

15 Dico 5. Ex his mutuis obligationibus nasci-  
tur *actio emphytevticaria* personalis, & quidem do-  
mino contra emphytevtam, ut præstet ea, ad quæ  
ipsum obligatum esse vidimus: & emphytevtæ  
contra dominum ad ea præstanda, ad quæ hunc  
dixi-

diximus ex hoc contractu obligari. Præter hanc actionem datur utrique etiam actio realis adversus quemcunque, & quidem domino *rei vindicatio directa*, emphytevtæ autem *rei vindicatio utilis*, ratione domini, quod quilibet habet in re emphytevtica. Atque in ordine ad possessionem illius concessa sunt utrique *remedia possessoria*.

Dico 6. Emphytevtis finitur tribus modis. I. rei <sup>16</sup> emphytevticæ interitu: si res perit tota, finitur totaliter, si ex parte, partialiter. 2. lapsu temporis, vel extincta generatione, vitâ, aut hæredibus deficientibus, ad quos est restricta. 3. ex culpa emphytevtæ, & tunc dicitur *committi*, vel *cadere in commissum*, seu *fieri caduca*, *wird verworgt* ita ut redeat plenè ad dominium directum. Igitur

Dico 7. Emphytevtis fit caduca I. si emphy- <sup>17</sup> tevtæ per biennium, si sit Ecclesiastica, & per triennium continuum, si sit Laica, non solvat annum canonem integrum culpabiliter, etiam non monitus. *l. 2. auth. qui rem. & c. fin. de locat. citt. Nov. 7. c. 3. §. 2.* nisi nimirum emphytevtam iusta causa excuset, vel dominus expressè remittat caducitatem, aut tacitè, si nempe sciens omissionem solutionis vel non declaret, se rem velle pro commissa habere, vel post declarationem caducitatis recipiat canonem præteriti, aut futuri temporis, quod quidem probabiliùs verum est non obstante, quòd protestetur, se per receptionem canonis nolle caducitatem remittere; quia recipiens canonem, etiam sub tali protestatione, facit actum contrarium suo juri quæsito ad colonum expellendum, & sibi per protestationem plus videtur arrogare, quàm Jus ipsi concedit; quia

*l. 2. cit.* dat quidem potestatem expellendi emphyteutam propter non solutos canones, non vero simul recipiendi pensionem, propter cujus omissionem potest expellere: sola enim privatio est pœna sufficiens & gravissima. Proin hujusmodi protestatio est vel facta proprio, vel juri contraria, quæ nihil operatur. 2. si per dolum, culpam latam, & probabiliter etiam per levem notabiliter deterioret rem emphyteuticam in substantia, ita ut fundus ipse notabiliter infructuosior fiat, & minoris valoris. Communis ex *l. fin. & Auth. cirt.* modò dominus declaret caducitatem, nec eam rursus remittat acceptando canonem &c. Pro notabili deterioratione de Jure Bavar. *tit. 21. art. 18.* etiam habetur, si colonus immodicis lignationibus extirpet sylvas cæduas irrequisitò dominò; item si multis annis non stercoret agros &c. 3. si rem emphyteuticam sine consensu domini vendat, vel aliter alienet, ut supra explicavimus, alienatione cæteroquin (& abstrahendo à requisitione prævia domini) validâ, & securâ traditione. *l. fin. cit. & l. 67. ff. de V. S.* Sufficit tamen consensus domini rationabiliter præsumptus; quia tunc non committitur culpa injustitiæ, consequenter locus non est tantæ pœnæ. 4. saltem de Jure Bavar. si transgrediatur pacta in concessione emphyteuticis inita: si plus juris alienet, quàm ipse habuerit: si sine voluntate domini clam discedat à prædio &c. de quibus vid. Cancellar. Schmid. ad *tit. 21.* per plures articulos, præsertim 15. & 20.

18 Quæres, an caducitas incurratur ipso jure, vel opus sit sententiâ privationis? R. Quamprimum dominus declarat, se rem habere pro caduca,



## De Rerum Permutatione. 761

incurritur ipso Jure. *l. 2. C. de Jur. emphyt. Nov. 7. c. 3. §. 2.* Si tamen emphytevta negaret culpam vel delictum, cui annexa est caducitas, adeundus foret Judex, ut ferret sententiam declaratoriam culpæ vel delicti. Et, si emphytevta re satis cognita vel liquida renueret cedere prædiò & possessione, non auctoritate Domini, sed decretò & ministeriò Judicis expellendus foret. *Fachin. l. 1. Controv. c. 95.* In Bavaria in casu negatæ culpæ opus est formali Processu Judicario, nec sufficit nuda Judicis accessio. *arg. tit. 12. art. 6. Jur. Bavar.*

## TITULUS XIX.

### De Rerum Permutatione.

#### SUMMARIUM.

1. *Quid sit Permutatio, & quam producat Actionem.*
2. *Quæ res permutari possint.*
3. *An, & quomodo Beneficia Ecclesiastica.*

**P**ermutatio latissimè accepta dicit omnem commutationem, & contractum, in quo res quæcunque datur pro alia; in quo sensu comprehendit etiam emptionem, venditionem, mutuum, & plerosque contractus; sed in hoc sensu non est hujus loci: generaliter accepta est contractus realis, quo res aliqua datur ea lege, ut vicissim detur res alia. Si res in specie & determinata, non fungibilis, detur pro alia re certa in specie non fungibili, seu corpus pro corpore, v. g. equus A. pro equo B. hæc domus pro hoc agro.

Bbb § voca-