



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

Theologia Moralis

Antehac ex probatis Auctoribus breviter concinnata

Busenbaum, Hermann

Coloniæ Agrippinæ, 1707

Dubium XI. Quid locatio & conductio.

urn:nbn:de:hbz:466:1-42561

nialiter contra fidelitatem & observantiam, debitam Domino. Quòd si Titius expressè mandasset tradi easdem pecunias, aut si poterat plus obtinere à Creditore quàm solutionem debiti, aut si ipse voluisset sibi reservari pretium cambii, si permutarentur &c. posset peccare famulus graviter & teneri restituere, uti cum communi *7lls. t. 4. d. 2. num. 452.*; similiter si famulus à Titio destinatus fuisset, ut reciperet pecunias ab aliquo nomine ipsius Titii, famulus non posset eas permutare, quia hoc ipso quòd traderentur famulo, Titius acquireret jus ad illas, quale tamen jus non acquisiverat creditor, cui solvendum erat à famulo, *Laym. n. 5.*

§. 8. Civis licitum est cambiare seclusâ prohibitione Magistratûs; contra quam si quis cambiet, *Sot.* dicit fore mortale, sed meritò negant *Mol. Less. Laym. Tamb. Sporer num. 44.* nisi fortè cederet in grave damnum Reip. v. g. si per hoc bonæ monetæ extra Provinciam extraherentur & malæ importarentur, alioquin ad summum erit inobedientia levis. 1037.

D V B I V M XI.

Quid Locatio, & Conductio.

Resp. Est contractus, quo quis personam, vel rem aliquam mobilem, vel immobilem alteri ad tempus utendam, vel fruendam concedit, certo pretio aut mercede, seu pensione constitutâ. Utenda conceduntur, v. g. elocata domus, equus, servus, &c. Fruenda conceduntur, elocata

R r 4

vacca,

vacca, capra, fundus, pomarium, &c. Unde consideratâ hujus contractûs naturâ, & juris dispositione, resolvuntur sequentes Casus.

I. Si res locata ante traditionem pereat, contractus dissolvitur, & conductor liberatur.

II. Si absque culpa conductoris, usus vel fructus rei cesset, v. g. quia domus ruinam minatur, infestatur spectris, vel ob periculum pestis (nisi tamen quoad hoc consuetudo fit contraria) aut belli, tutam habitationem non præstat, liberatur conductor à solvenda pensione pro tempore, quo non potest inhabitare, vel aliâ re conductâ uti vel frui, ut v. apud Lay. l. 3. tr. 4. c. 22. n. 3. Less. l. 2. c. 24. d. 2.

III. Servo, aut laboratori conducto non debetur stipendium temporis notabilis, quo æger decubuit; nec ægro, nisi expensæ modicæ: nisi tamen aliter fit conventum, aut consuetudo ferat. V. Sa, V. Conductio.

IV. Propter modicum damnum, vel infortunium, nihil remittitur colono de pensione: secus, si magna sit clades. Quod si tamen antecedentium vel sequentium annorum fertilitate damnum compensetur, non remittitur, Lay. n. 7. Less. d. 3.

V. Si pluribus annis ob cœli clementiam (secus si ob industriam colentis) uberiores fructus ex fundo elocato proveniant, potest colono pensio augeri. Laym. n. 8.

VI. Expensas in rem conductam, quæ duraturæ sunt, v. g. conservare facta tecta, tributa & onera publica præstare, ad locatorem seu dominum spectat; nisi aliter conventum sit, aut consuetudo ferat. Laym. n. 4.

VII.

VII. Si Conductor in rem conductam neces-
sarias, sive utiles expensas fecerit, potest eas de
pensione detrahere, vel repetere à locatore; &
dum non solvuntur, retinere rem conductam,
Laym. loc. cit. Mol. Disp. 496.

VIII. Et si incendium plerumque accidat culpâ
inhabitantium, & sic in dubio contra illos præ-
sumptio sit; quia tamen sæpe id fit culpâ famulo-
rum, quam Pater-familias præstare non cogitur,
hinc conductor absolvendus est, nisi Locator
ostendat culpam. *V. Laym. supra n. 6. & Dian. P.*
9. T. 7. R. 31. ubi ex Hun. & Berl. docet, si constet
accidisse culpâ certi & determinati alicujus de fa-
milia, isque circa officium suum deliquerit, ut
v. g. stabularii, qui lumen malè custodièrit in sta-
bulo, teneri patrem-familias (nisi famulus iste
pro fideli ac diligenti fuerit habitus) de damno:
secus, si culpa alterius; vel si non constet, utrum
casu an culpa cujusquam acciderit.

IX. Si conductor domûs, v. g. ante tempus velit
emigrare, id quidem licet, potestque alteri loca-
re; ceteroquin autem de pensione nihil ei remit-
titur.

X. Locator non potest ante tempus præfinitum
conductorem invitum privare re conductâ, nisi
in his casibus, 1. Si pensionem non solvat: exspe-
ctare tamen debet biennium, si ultra biennium
res sit conductâ. 2. Si casus improvisus accidat,
ob quem domus, v. g. ipsi Domino necessaria sit.
3. Si rem locatam reficere necesse sit, nec possit
fieri altero inhabitante. 4. Si conductor in re con-
ductâ malè versetur, v. g. destruat, vel abutatur,
ut alendo ibi meretrices, *Laym. num. 9.*

» XI. Successor universalis, sive hæres non potest
 » ante completum tempus conductorem expelle-
 » re; partialis autem successor, ut emptor, donata-
 » rius, legatarius &c. non tenetur stare contractu
 » locationis, uti neque conductor; nisi tamen aliter
 » pactum sit, v. g. ne res locata durante tempore
 » locationis alienetur. *Vid. Less. num. 37. & 38. &*
 » *Laym. num. 10.*

A D D E N D A.

1039 Q. 194. *Quid præterea sit notandum circa hos con-*
tractus. Rl. Seqq. §. 1. Locatio & conductio habent
se ad invicem, uti emptio & venditio, nam uti
emens est ille, qui dat pretium & accipit mercem,
vendens autem, qui dat mercem & accipit preti-
um; nec potest esse emens, nisi sit vendens, & vice
versâ, imò emptio & venditio faciunt unum con-
tractum, qui sub diverso respectu dicitur emptio
aut venditio; ita etiam locator, qui dat utendum
pro pretio, conductor, qui dat pretium pro usu,
nec potest esse locator, nisi sit conductor & vice
versâ, imò locatio & conductio faciunt simili mo-
do unum contractum. Ad locationem & condu-
ctionem spectant contractus, per quos Medici,
Chirurgi, Magistri, Famuli, Ancillæ, Mercenarii
diurni, operas vel labores suos elocant.

1040 §. 2. Pretium propriè datur pro usu rei mobilis,
 merces pro labore, opera vel obsequio hominis
 conducti, pensio pro Jure concesso utendi vel fru-
 endi re immobili: debent autem hæc solvi in pecu-
 nia, alioquin erit contractus innominatus, ideòq;
 non potest locator cogi, ut acceptet, vel condu-
 ctor, ut solvat res alias præterquam pecuniam, ita
 cum communi *Navar. Laym. Sporer T. 6. c. 7. N. 27.*

§. 3.

§. 3. Jure Cæsareo prohibetur, ne elocetur præ- 1041
 dium militi vel Curiali vel Clerico negotiandi
 causâ, quamvis hi possint succedere conductori :
 item ne domus scholæ vicina elocetur fabro vel
 alteri, per cujus pulsus aut tumultum impediatur
 doctio: *Bonacina* tamen dicit Magistrum ipsum de-
 bere reclamare: ita citatis Legibus *Sporer* n. 22. Ju-
 re Canonico prohibetur, ne prædium elocetur ul-
 tra triennium fertile seu utile conductori, uti ex-
 plicat *Fill.* T. 44. c. 2. N. 8. dicens, si alternis tantum
 annis sit fertilis, posse elocari ad annos sex, si tertio
 anno, ad novem. Praxis tamen in multis locis ha-
 bet, ut elocetur ad annos duodecim, cum clausula,
 ut utrique parti liberum sit post lapsum medii
 temporis à contractu desistere, nemo enim agros
 fertiles ad tres vel quatuor annos conducet, cum
 intra id tempus expensas in meliorando faciendas
 recipere non possit.

§. 4. Cap. 1. de *Usuris*, in 6. prohibetur, ne domus 1042
 elocetur publico usurario, sed Textus loquitur de
 usurario alienigena sive aliunde oriundo, uti cum
 communi notat etiam *Beja* P. 1. Cas. 27. Similiter
Navar. dicit illicitum esse elocare domos meretri-
 cibus; alii dicunt saltem illicitum esse elocare in
 ea parte urbis, in qua non permittuntur habitare,
 sed *Maj.* & *Beja* suprâ tenent oppositum, quia
 illa locatio proximè tendit ad dandam habitatio-
 nem, remotè autem tantum dat occasionem pec-
 cati.

§. 5. Conductor (nisi aliter sit conventum) po- 1043
 test rem sibi locatam alteri elocare, qui primo
 conductori tenebitur pensionem solvere, primus
 autem conductor primo locatori, L. *Nemo.* 6. Cod.
De locato.

§. 6.

1044 §.6. Si Titius pauper obtinuerit Jus mendicandi in urbe, *Sanch.* in *Consil.* L. 1. c. 7. *Dub.* 2. dicit eum posse pro certa pensione hoc Jus elocare alteri nō pauperi; *Lugo* D. 29. N. 9. negat id licere, quia fieret fraus populo, qui eleemosynam daret non pauperi, *Sporer* num. 23. respondet pro *Sanch.* adhuc dari pauperi mediatē, quia datur conductori inde solventi pensionem, nam id secundū omnes liceret, si pauper æger per alium divitem eleemosynam peteret: est tamen in hoc aliqua disparitas, nam hic dives petit nomine pauperis, qui etiam fruetur, ergo datur Pauperi, conductor autem ille petit nomine suo ex vi Juris sibi empti ad petendum, ergo re ipsa videtur dari ipsi conductori, non pauperi, hinc sententia *Lugo* videtur probabilior.

1045 §.7. Nuncius mercede conductus à Cajo, ut *Coloniam* eat, potest re dissimulatā finire se ab alio conduci ad eundem locum, acceptā ab utroque integrā & sic duplicatā mercede, *Less.* L. 2. c. 24. N. 8. *Spor.* n. 39, & non improbable dicunt *Lay.* L. 3. T. 4. c. 19. N. 7. *Castrop.* D. 7. P. 4. N. 1 Ratio est, quia opera illa, quam spondet & præstabit secundo, est digna ista mercede, per accidens autem est, etiam fuisse præstandam priori, nam ita obligat se singulis in solidum, ut quamvis unus deficeret, tamen alteri eam totam esset præstiturus, & ex eo, quod præstet pluribus, non minùs præstat singulis, ergo etiam ex eo non debet minui æstimatio illius operæ. *Conf.* Nam si propter negotia propria statuisset ire *Coloniam*, & superveniret, qui conduceret ad tale iter, utique posset re dissimulata acceptare mercedem, ergo etiam nunc: consequenter & potiori Jure *Auriga* *Coloniam* conductus, quamvis mercedem petierit tanquam rediturus vacuus, tamen si
ibi

ibi vel in via inveniatur revehendos, potest cum priori mercede etiam hæc lucra acceptare, quia illa opera erat digna ista mercede, maximè cum adesset periculum redeundi vacuo curru, casui autem vel ejus industriæ assignandum est hoc alterum lucrum.

§. 8. *Pupillus* vel *Minor* tenetur stare locatione sui Tutoris vel Curatoris, *Abbas* aut *Beneficiarius* sui Prædecessoris, *Uxor* mariti mortui, *Panormit.* aliique cum *Lugo* à num. 23, quia quilibet tenetur ea rata habere, quæ facta sunt à suo legitimo Administratore. Hinc docet *Castrop.* D. 9. P. 18. N. 7. uxorem etiam teneri stare conductione per maritum factâ & necdum completâ, quia Jura statuunt, ut hæres perficiat negotium à defuncto inchoatum & nondum finitum.

§. 9. *Successor*, etiam particularis, non potest expellere conductorem cum gravi ejus incommodo, v.g. ab agro conducto jam seminato, sed expectare debet, donec fructus collegerit, iniquum enim esset, eum post labores & sumptus adhibitos pati eam jacturam, ita cum aliis *Sporer* num. 34. E contra tamen potest conductor talis semper renunciare conductioni cum Legatario, cum Donatario, cum Emptore, quia his se non obligavit, sed Antecessori.

§. 10. *Locator* tenetur aperire vitia rei locatæ, uti à n. 248 dictum est de venditore, alioquin tenetur de damnis secutis, quia obligatur tradere rem utilem ad usum à conductore intentos, ita cum aliis *Bonac.* de Contract. D. 3. Q. 7. P. 2.

§. 11. Spectato Jure Naturæ deberet conductor ferre omnes casus fortuitos, etiam sterilitatis, uti notant *Mol. Less.* *Lugo* n. 36, non aliter ac emptor fert casus mercis, tanti enim valebat spes fructuum cum

cùm res locaretur; nihilominus ex benignitate Juris introductum est, ut quandoque remittatur aliquid; dubitatur autem, quænam dicatur magna clades, ob quam remitti debet saltem pars pensionis, *Bartol. Covar. Less. n. 17. Lugo n. 43.* dicunt tum esse, si deducto semine aliisque impensis nè dimidium quidem solvendæ pensionis superfit; *Abb. & alii*, si colonus vix colligat tertiam partem soliti, v. g. vix 5, cùm aliàs soleret 15; *Navar. & alii*, si vix colligat duas tertias, v. g. vix 10, cùm soleret 15; verùm rectè monent *Laym. & alii* in hoc attendendum esse communem usum cujusvis Patriæ. Duo addit *Lessius* num. 18. & 14: nempe si fructus jam collecti casu pereant, antequam commodè potuerint invehi, remittendum esse de pensione, non aliter ac si fuisset sterilitas, limitant *Mol. & Lugo* num. 48, nisi ubertas proximorum annorum id compenset, L. 8. Cod. hoc tit. *Stryck. S. 2. c. 9. N. 25.* Deinde colono partiario, qui aliquotam partem fructuum, v. g. tertiam pendere debet, nihil remitti ob anni sterilitatem, uti habet *Gloss. Abb. Navar.* aliique cum *Sporer* num. 53, quia hinc tanquam in contractu societatis tenetur damnum & lucrum cum domino fundi dividere. Etiam notant omnes communiter cum *Bart. Less. Lugo n. 52. Illung T. 4. D. 2. N. 459*, quamvis aliquando fit maxima ubertas fructuum, totam utilitatem esse conductoris, nam L. *Si merces. ff. Locati*, dicitur conductori immodicum lucrum non auferri, & ratio est, quia sterilitas fuisset ipsi damnum intolerabile, ubertas autem nemini nocet. Denique notat *Stryck. §. 20.* ob damnum fructibus jam investis illatum nihil remitti conductori, *Argum. L. 12. Cod. hoc tit.*

§. 12. Si impedimentum utendi re vel personâ 1050
 conductâ oriatur ex parte conductoris, etiam involuntariè, uti quia est infirmus vel incarceratus, non potuit colere agrum, aut mercenario conducto laborem assignare, adhuc, per se loquendo, tenetur totam pensionem vel mercedem solvere, quantum interest locatoris, ita ex Jure *Mol. Navar. Less. Laym. Lugo* n. 27. Ratio est, quia tum non stat per locatorem vel rem locatam, sed per solum conductorè, quò minùs habeatur usus vel fructus. *Nec refert*, quòd conductor fit sinè culpa: *Nam æquius fuit*, ut hoc in se onus sumeret conductor præ locatore, qui etiam est sinè culpa. Dixi, *quatenus interest*, nam si res vel opera alteri est locata sinè damno locatoris vel conducti, ad nil tenetur, cum nullum damnum sit causatum. Quòd si alteri locata plus lucri attulit, hic excessus spectat ad locatorem, si conductor rem à se abdicaverat, uti communiter fieri solet; si tamen retinuisset animum ea postea utendi, ad eum spectaret etiam ille excessus, *Lugo* num. 30. *Sporer* num. 49. Addit *Lessius* num. 9. locatorem, quamvis non locet alteri, debere remittere de pensione, propter libertatem, quam conductor ipsi relinquit locandi alteri; negat tamen hoc *Tambur.* dicens deberi totam, eò quòd libertas ista sit parum utilis, & pensio, per se loquendo, certò debeat tota; *Mol. & Sporer* suprà meliùs dicunt deberi totam, nisi conductor de aliqua parte ideo remittenda paciscatur. Quòd si famulus conductus ad servitium annuum ægrotet, v. g. trimestri, non tenetur anno evoluto id supplere, uti cum communi *Lugo* num. 61. *Nec* ideo posse ei aliquid detrahi de stipendio docent *S. Antonin. Innoc. Graff.* aliique multi apud *Lugo* num. 58. Oppositum tamen

men tenent Covar. Silvest. Mol. Laym. Barbof. Lugo aliique plures ; sed spectanda est consuetudo locorum : probabilius autem videtur Dominos non teneri ad speciales sumptus pro curatione, uti rectè Rebel. & Lugo num. 60.

1051

§. 13. Fructus rei locatæ, v. g. agri, si sint adhuc pendentes, spectant ad dominum rei locatæ, quia sunt adhuc pars rei, aut faciunt quid unum cum ea, hinc si Laicus emat fructus pendentes prædii Ecclesiastici vel Religiosi, non tenetur pro eis solvere gabellas, Diana P. 3. T. 1. R. 19. E contra, fructus jam separati à fundo & à conductore collecti sunt ipsius, etiamsi is pensionem necdum solverit, Mol. Lugo n. 26. Tamb. de Contract. L. 9. T. 4. c. 3. n. 5. Sperer n. 25. aliique contra Gloss. Bart. Barb. & alios. Ratio est, quia quamvis manerent hypothecari aut veluti in pignus tacitè subjecti pro pensione, tamen ex vi contractûs habet conductor Jus fruendi re, ergo faciendi fructus suos etiam ante solutam pensionem, ideoque rectè dicit Diana supra, colonos Ecclesiasticorum vel Religiosorum teneri solvere gabellam ex fructibus collectis, si eos alienent, nam collecti spectabant ad Laicos.

1052

§. 14. Expensæ necessariæ ad conservandam substantiam rei locatæ, nisi pactum vel consuetudo obstet, spectant ad locatorem, v. g. ut reparentur fenestræ, fornax, puteus, ut in agro fiant fossæ, aggeres, ut viæ ante domos pro communi bono sternantur, ut equus instruatur soleis, vel extraordinario medicamento curetur, si fit infirmus. Ratio est, quia locator tenetur rem facere aptam usui conductoris, aut (si aptitudinem amiserit) eandem reddere, nam ad hoc accepit pretium, ut ei usum procuret : modicæ tamen & ordinariæ expensæ

expensæ necessariæ ad hoc, ut res conducta conser-
vetur, v. g. à militibus vel ab incendio, spectant ad
conductorem, *Tamb. Spor. n. 37*: ad magnas autem
& extra ordinarias non censetur se obligasse con-
ductor, unde si has omittat, res Domino perit.
Quòd si initio conductionis fecit notabiles expen-
sas in melioramenta, sperans se, v. g. saltem post
4. annos recepturum eorum fructum, & locatio
casu citius finiatur, æquum est conductori com-
pensari has expensas, uti rectè *Lugo num. 70*; si au-
tem expensæ fuerint merè voluntariæ vel ad or-
natum, has ferre debet conductor, nisi locator in
eas saltem tacitè consenserit; si tamen essent mul-
tùm utiles locatori, & redderent rem notabiliter
melioratam, uti si pro ambulacris plantasset arbo-
res fructiferas, & expensæ illæ factæ sint de volun-
tate saltem tacita locatoris, nec nimis graves, do-
cent *Mol. & Lugo n. 68*. spectare ad locatorem, &
hoc est conforme dictis num. 226.

§. 15. Si locator obliget conductorem ad melio-
randam rem conductam, neque ideo ostendat se
detrahere de pensione, putat *Mol.* id fieri debere
sumptibus locatoris, quia melioratio cedit in per-
petuam locatoris utilitatem, qui autem sentit
commodum, par est, ut sentiat onus. E contra *Lugo*
n. 69. aliique dicunt, hoc ipso quòd conductor
obligaverit se ad meliorationem, etiam suscepisse
onus expensarum, si nihil additum sit vel exce-
ptum, sicuti qui obligat se ad pensionem solven-
dam Francofurti, obligat se ad sumptus ad hoc
necessarios.

§. 16. Potest fieri pactum, sed cum diminutione
pensionis, ut conductor omne periculum in se su-
mat & affecuret locatorem de omnibus damnis,

Tom. III.

Ss

vel

uti tenent *Nav. Az. Lugo* n. 73. contra *Sot* ; & tum tenebitur conductor de omni etiam fortuito casu, maximè si faciat contra vel præter conditiones pacti, v. g. si additum erat, ut fœnum non inferretur domui, si fœnum illatum est, & domus ob fœnum casu planè fortuito conflagravit, tenetur de hoc damno ; item si pactum erat, ut equum haberet usque Coloniam, ipse autem ducit ulterius, & ibi planè casu capitur, etiam de hoc damno tenetur, quia egit contra vel ultra pacta, ita ex *Juribus Sporer* num. 42.

1055 §. 17. Si conductor privetur re conductâ, quia non potest solvere pensiones, remitti debet ei pensio sequentis temporis ; si autem ideo privetur, quia malè versatur in re conductâ, tenetur solvere pensionem temporis sequentis usque ad terminum locationis, *Less.* num. 38. *Sporer* n. 30. Quod tamen limitat *Lugo* n. 15. nisi locatori adhuc fuerit liberum retinere conductorem, quia tum videtur sponte recedere à contractu ; tenebitur tamen conductor compensare damna vitio suo secuta, inter quæ erit lucrum pensionis, nisi res statim æquè utiliter locari possit alteri.

1056 §. 18. Quid dicendum sit in dubio, an res periêrit casu, an ex culpa conductoris, videri possunt dicta num. 183. & 573. In dubio autem, an conductor pensionem solverit, adhuc tenetur secundùm dicta num. 571, quia locator est in possessione crediti contra ipsum, attamen *L. Quicumque, Cod. de Apochis publicis*, expressè statuitur, ut si quis ostendat se tribus annis proximis solvisse, in dubio præsumatur etiam antea semper solvisse, nisi clarè probetur oppositum.

DUBI-