



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

R. P. Ioannis Azorii Lorcitani, Societatis Iesv Presbyteri Theologi, Institvtiones Morales

In Qvibus Vnivers[a]e Qvaestiones ad Conscientiam recte aut prauè
factorum pertinentes, breuiter tractantur

Azor, Juan

Coloniae Agrippinae, 1612

10 Quando locator debeat mercede[m] remittere uel restituere conductori.

urn:nbn:de:hbz:466:1-14014

sa: alioqui debet solvere integram mercedem, & id quod locatoris interest. *l. Dominus, §. Qui contra legem, ff. locati, §. l. si in lege, §. si domus, ff. eod. tit.* Porro iuste conductor potest rem locatam relinquere tribus in causis, *l. Quaro, §. Inter locatorem, ff. Locati.* Prima est, si soluerit locatori integram mercedem.

Secundò, si res locata indigeat reparatione, ut eà possit ipse uti.

Tertia, si pestis, vel bellum, vel graues & periculosa inimicitia, vel alia similis causa contigerit: qualis est metus ab aliquo per vim incussus: tunc enim iuste alio migrare potest conductor, licet periculum verè non fuisset, quia sufficit, si causa sit, cur periculum timeatur, *l. Habitatores, §. Iterum interrogatus est, ff. Locati.*

Quinta obligatio: Debet conductor rem locatam locatori reddere integram, & non deteriore factam, vel corruptam dolo, vel culpa sua lata, vel leui: quoniam, ut dixi, conductor tenetur ex dolo, & culpa lata, & leui.

Quando locator debeat mercedem remittere, vel restituere conductori.

CAPVT X.

PRIMO quaeritur, quibus de causis cogatur locator mercedem conductori remittere, aut solutam restituere: De hac questione Covarruias in *Practico questionibus, c. 30.* Antonius Gomez *Tomo 2. variar. resolu. cap. 3. nu. 18.* Conuenit inter omnes iuris interpretes, locatorem remittere debere, aut solutam reddere mercedem, quando ob casum fortuitum sterilitas praedij, siue fundi locati contigerit, puta, propter inundationem maris, vel fluminis, frigora, grandinem, niues, imbres, locustas, vermes, hostium incurium deuantantium segetes, vel fructus, ob terremotum, quo domus locata corruerit. *l. Si merces, §. si maior, l. Ex conducto, §. si vir, l. si vno, §. Quicumque, ff. Locati, §. l. licet, §. l. exceptio, C. eod. tit. §. c. Propter sterilitatem, de Locato.* Commemoratur Phinius *lib. 18. cap. 28. ad finem*, duas causas, ex quibus sterilitas agrorum exiit: [Ante omnia (inquit) duo genera esse caelestis iniuriae meminisse debeamus: nunc quod tempestates vocamus, in quibus grandines, procellae, caeteraque similia intelliguntur: quae cum acciderint, vis maior appellatur: haec ab horridis sideribus exeunt, ut saepius diximus, veluti Arcturo, Orione, Hædis. Alia sunt illa, quae silente caelo, serenisque noctibus fiunt, nullo sentiente, nisi cum facta sunt. Publica hæc magnae differentiae à prioribus, aliis rubiginem, aliis vrediam, aliis Carbunculum appellantibus, omnibus verò sterilitatem.] Sic ille.

Verùm tota vis dubitationis in eo versatur, An ob quantumque terræ sterilitatem debeat locator mercedem remittere? Multæ sunt sententiae scriptorum explicantium, quanta praedij, vel fundi sterilitas locatorem obliget ad mercedem conductori remittendam.

Prima est asserendum, esse in hac parte adhærendum opinionioni vulgi, siue consuetudini gentis, provinciae, vel populi: ut ea sterilitas sufficiat, quam vulgares homines communiter iudicauerint satis esse. Ita Glossa in *l. Si vno, ff. Locati*, Cynus & alij in *l. licet, C. de Locato*. Silvester in *verbo Locatio, quest. 13.* Hanc sententiam testatur esse communem Salicetus in *l. licet, modo citata*, & idem ait Alexand. *consil. 3. lib. 1. & consil. 107. lib. 3. num. 18.* Aliis placet, hoc relinquendum esse arbitrio Iudicis, Barbatius in *c. Propter sterilitatem, de locato*.

Secunda opinio est aliorum dicentium, eam sterilitatem sufficere, quando ex fundo non tantum fructuum colligitur, quantum feminis fuit terræ mandatum, Glossa in *l. Si vno, ff. Locati*.

Tertia opinio est, talem esse sterilitatem, quando dedu-

ctis impensis, & semine, nulli fructus superflunt. Bartol. in *l. Si merces, §. Vis maior*, Odofredus, & Albericus in *l. licet, C. De locato*.

Quarta est, quando fructus sunt tam exigui, ut deductis impensis, & soluta mercede, conductor est laesus ultra dimidium iusti pretij.

Ultima sententia est affirmantium, eam sterilitatem sufficere, quando fundus tantum reddit duas partes fructuum, quos alioqui reddere consueuerat: tunc enim locator cogitur mercedem minuire pro rata portione. Verbi causa: soluebat fundus reddere quotannis quindecim, & mercedis locotria soluebantur, praesenti anno reddit fundus tantum decem, debet locator remittere tertiam partem mercedis, ita ut praesenti anno tantum exigat, & recipiat duo. Contrarias loco citato, sequendam ait quartam sententiam, pro qua re citat Ioannem Andream, Panormitanum, & Bartolum. Idem quoque sensisse videtur Angelus in *verbo, locatio, num. 116.* Rosella *eodem verb. num. 9. §. 12.* & Nauarrus in *Manuali cap. 27. nu. 188.* Alicubi moris est, ut conductori optio detur, ut persoluat integram mercedem, vel omnes fructus relinquat absque solutione mercedis.

Secundò quaeritur, An adsint aliqua causa, ob quas liberum sit locatori mercedem exigere etiam in sterilitate praedij, vel fundi? Respondeo, esse causas, quae sequuntur.

Prima, si sterilitas euenerit culpa conductoris, puta, quia non coluit, vel malè coluit praedij, vel fundum, non purgavit segetes debitis temporibus. *Lex conducto, §. si quis, ff. locati, §. cap. Propter sterilitatem, de locato.* Idem iuris est, si conductor nullos alioqui erat percepturus fructus.

Secunda causa est, Quando corruptum, vel perent fructus, postquam sunt in domum, vel horreum illati. Secus est, si frumentum in area perisset, quoniam nondum dicitur esse collectum, quamuis separatum à solo. Bartolus, Baldus, Angelus, Salicetus in *l. Damnum, C. de locato*.

Tertia causa, Quando in aliquo anno ex precedentibus, vel sequentibus tanta vberitas fructuum exiit, ut sterilitatem merito compenset. *l. Si vno, ff. locati, §. l. licet, C. eodem tit. §. c. Propter sterilitatem de locato*.

Quarta causa est hæc: si actum sit inter locatorem & conductorem, ut propter sterilitatem merces non remittatur, *l. si quis fundum, ff. locati, §. l. licet, C. eod. Tit.*

Quinta causa, si res sit ad plures annos locata, hoc est, ad longum tempus, nimirum decennium, nam tunc vberitas, siue copia fructuum vnius anni, compenstat sterilitatem in alio anno contingentem.

Sexta, quando sterilitas non ex casu fortuito, sed ex vitio rei locatae prouenit.

Septima, si sterilitas saepe contingere solita sit. Albericus in *l. licet, C. de locato*, Ripa in *Traictat. de Pest. Titul. 2. Priuileg. contractuum causa pestis, num. 27. §. 97.* & Philippus Portius *Consil. 143. §. 1. 44. num. 22. §. 23.* & hinc est, ut merces remittenda non sit ei, qui conduxit praedij, vel fundum in confinibus agrorum, in quibus solent esse hostiles incurfus, & praeda. Item, si quis conduxerit fundum belli tempore, mercedem solvere cogitur. Alexander apud Ripam loco citato. Qui itidem conduxit agrum iuxta flumen, quod saepius inundat, mercedem debet solvere: nam hi omnes id quod saepe contingit, prauidisse creduntur, ac proinde tacite consensisse, nè eis locator mercedem remitteret, ob casum saepius accidentem.

Tertio quaeritur, An mercedem aliquando conductor augere cogatur ob magnam fructuum vberitatem, hoc est, maiorem consueta? Conuenit inter omnes Auctores, aliquando augendam esse: quemadmodum propter sterilitatem remittitur, aut minuitur: ut si locauero tibi molendinum, ex quo recipere consueueras quinquaginta, sed quia alia molendina sunt casu euerfa, percipis praesenti anno centum, & quum est, ut pro rata portione fructuum vberiorum merces augeatur. Bartol. in *l. licet, C. De locato*. Porro ob vberitatem fructuum augenda est merces, quòd eorum copia

copiâ multo maior est consuetâ, & ordinariâ, non autem quando fructus pluri estimantur, & venduntur: quemadmodum nec minuitur merces, si fructus hoc, vel illo anno minoris sint pretij. Præterea non est augenda merces, si vbertas fructuum proveniat ex industria, & opera conductoris: nec enim ipsi sua industria nocere debet. Insuper non augetur merces, si vbertas contingat ex bonitate fundi, hanc enim Dominus videtur locasse maiori mercede quam potuit.

Solum igitur mercedem conductor augere debet, si vbertas exiit ex aliquo casu fortuito, qui prævideri non solet. Sicut etiam remittitur, vel minuitur merces ob sterilitatem provenientem ex casu fortuito, qui cogitari non consuevit.

Quarto quaeritur, An conductor suo possit iure cedere, hoc est, An possit rem conducere eo pacto, & lege, ut mercedem soluat, etiam si sterilitas acciderit? Potest. *l. si quis fundum ff. Locati.*

Sed dubia quaestio est, An si fundum conduxerit, tali pacto comprehendisse videatur omnem casum fortuitum, etiam insolitum, & extraordinarium, qui in cogitationem hominis, eiusque providentiam non nisi raro venire consuevit? Communis est opinio, eiusmodi casum non esse comprehensum. Ita Bart. in *l. Opus, quod auerfione ff. Locati, c. l. Sed est quis. ff. Quasitum. ff. Si quis cautionib. c. l. Sero. ff. Medico. ff. De annis legat. & hanc communem esse sententiam, testatur Corneus *consil. 23. lib. 2.**

Quid si conductor iniret, se renunciare beneficio legis quæ dat actionem decepto vitra dimidium iusti pretij? An ei remitti debeat merces, si sterilitas contingat ob casum fortuitum? Respondeo esse illi mercedem remittendam, quia non videtur iurasse, quod alioqui cogitare, aut prævidere non potuit.

Quid idem, si quis renuntiaverit suo periculo: hoc est, si se obligaverit locatori ad mercedem solvendam, etiam si nullos collegerit fructus ob casum fortuitum? Respondeo, etiam in tali pacto non includi casum, qui prævideri non solet.

Quinto quaeritur, An conductor, qui sponte sua à re locata recedit, hoc est, rem locatam vitra dimittit ante tempus locationis expleum, debeat integram solvère mercedem? Respondeo in hunc modum: Aut deserit rem locatam ob casum fortuitum impeditus, quo minus ea vi possit, aut culpa locatoris, aut sua sponte, cum alioqui re vi possit. Quando dimittit, quia per locatorem fiat, quominus re utatur, mercedem non debet. Si vero suo arbitrio deserat, ita ut per ipsum fiat, ne re locata fruatur, mercedem integram debet. Si autem ob casum fortuitum recedat à re locata: quia ea vi commodè nequit, merces est ei remittenda. *l. Habitatores, in principio. c. ff. Locati.*

Quid si conductor migrat ex domo ob pestem sævientem in loco, ubi eam conduxit? Remitti ei debet merces, quia ob pestem in ædibus conductis nequit habitare. Quid idem si ædes sæpius infestentur à lanis, laniis, vel strygbus, vel à serpibus in cubiculis apparentibus? Meo iudicio, iustam habet causam migrandi, ac proinde locator remittere mercedem debet.

Dubia quaestio est, An si conductor relicta domo se alio contulerit, ob capitales inimicitias, ubi conductas domos habet, debeat integram mercedem solvère, an vero potius ei merces sit remittenda? Respondeo, aut causam ipse dedit inimicitiarum, aut per ipsum meti fiat, quominus inimicitia tollantur: aut nullam causam præbuit, nec inimicitias ipse fovit. Si primum, non est ei remittenda merces, quia sua culpa impeditur, ne conductis ædibus utatur. Si secundum, non est, cur debeat mercedem integram solvère, quia iuste ex inimicitias periculum metuit sibi.

* * *

De Pactis, quæ inter locatorem, & conductorem interueniunt.

CAPVT XL

SCIENDVM est, magnam esse affinitatem inter venditionem, & locationem, ut habetur in *l. r. c. 2. De locato.*

Primo quidem, quemadmodum vno verbo venditionis intelligitur emptio, & è contrario; quia ad se inuicem referuntur emptio, & venditio, sic verbo Locationis conductio etiam comprehenditur, & è contrario. *l. Et idem. ff. Locati.*

Secundo, sicut substantia venditionis consistit in tribus, consensu venditoris, & emptoris, re, & pretio; sic etiam tria ad locationis substantiam spectant, consensus locatoris, & conductoris, res & merces.

Tertio, sicut venditio solo consensu sine verbis vllis, nullis tamen, vel signis expresso contrahitur, sic etiam locatio. *l. ff. Locati.*

Quarto, quemadmodum in emptione, pretij definitio in arbitrium alterius potest conferri, non autem in voluntatem venditoris, vel emptoris: sic etiam merces taxari potest arbitratu alterius, non locatoris, vel conductoris, hoc est, sicut venditio stat, si ita contrahatur: Vendo tibi fundum tanti, quanti æstimauerit Titius. Corruit tamen, si fiat sic: Vendo tibi fundum tanti, quanti tu volueris, vel quanti ego volero: Sic etiam valet locatio ita contracta: Loco tibi fundum tanti, quanti Titius voluerit, vel quanti ego volero.

Quinto, sicut emptio, ita etiam locatio potest sub conditione contrahi, puta: Loco tibi domum, si fueris decurio creatus, ea conditione completa perficitur.

Sexto, quemadmodum in venditione, ita & in locacione, si quis deceptus fuerit vitra dimidium iusti pretij, habet actionem rescindendi contractum, iuxta legem 2. c. De rescindendo. vendit. Item sicut emptio ex minus o prelo simulata, & ficta iudicatur, & potius donatio censetur. *l. Si quis donationes, c. l. Si sponsus. ff. Circa. ff. De donationibus. inter vir. c. 200.* Sic etiam locatio ob modicam mercedem pro simulata habetur. *l. Si quis vendiderit. ff. Locati.*

Septimo, quemadmodum venditio non subsistit, si fuerit erratum in corpore, vel materia, substantia, vel pretio: sic etiam locatio. sit exemplum: Locauit tibi ædes meas suburbanas, cum tu de vrbanis cogitasses, nihil est actum, quia non fuit consensus in corpore. Item si locauero tibi fundum decem, tu autem existimes quinque re conducere, nihil agitatur. *l. Si decem. ff. Locati.* At si ego minoris me locare putauis, tu plus re conducere, valet conductio, sed non plus, quam quanti ego putauis. *l. Si decem modo citata:* quoniam in ea minore summa eorumque nostrum consensus.

Octauo, sicut emptor potest petere, ut sibi res vendita tradatur, aut præstetur id, quod sua interest: ita etiam conductor iure petit, ut soluatur id, quod è re sua est. *l. Si tibi alienam. ff. Locati.*

Nono, quemadmodum mihi licet rem emere ea lege, ut eam probem ad certos dies, sic etiam liberum est mihi rem conducere eo pacto, ut eam probem ad certum tempus. Cæterum si locauis tibi opus describendum, vel depingendum, ut tale faceres, ut ego probarem, intelligitur ita, ut probatio fiat arbitrio boni viri, non simpliciter arbitrio meo. *l. Si in l. ff. Locati.*

His postus, Primo quaeritur, An valeat locatio, quando contrahitur eo pacto, ut re locata conductor perpetuo fruatur? Vetus fuit quaestio inter Iuriconsultos, ut dicitur in *Instit. De locato. c. Ad id autem,* an esset locatio, an vero venditio, cum prædicia perpetuo fruenda quibusdam traduntur; hoc est, ut quamdiu penho ex hisce prædijis Domino præstatur, neque ipsi conductori, neque heredi eius, cuius conductor, hæresque eius id prædium vendiderit, aut donauerit, aut dotis nomine dederit, alioque qualibet modo