



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

Expedita Juris Divini, Natvralis, Et Ecclesiastici Moralis Expositio

Tamburini, Tommaso

Coloniæ Agrippinæ, 1665

Obligaciones Locatoris, parag. 1.

urn:nbn:de:hbz:466:1-40132

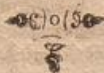
TRACTATUS IV.
DE
LOCATIONE
ET
CONDUCTIONE.



Utmadmodum unus, idemque est Contractus Emptionis, & Venditionis, differuntque solum per diversam relationem; tu enim diceris vendere, v. grat. equum Petro, Petrus autem emere; ita idem est contractus a Locationis, & conductionis, licet tu dicaris locare tuam domum verbis grat. Petro, undè, voceris Locator, Petrus autem appelletur conductor, & à te dicatur domum conducere.

2. Laym. l.
3. tr. 4. c.
22. nu. 1.

1. Hic ergo est contractus, quo Locator rem, vel personam aliquam, etiam se ipsam, concedit conductori ad usum, vel fructum sub certa, iustaque pensione, seu stipendio, nullo addito injusto pacto, idque pro duratione temporis designati. Multa complectitur hæc descriptio, cujus, si omnia verba separatim explicentur, absoluta erit hæc de Locatione tractatio.



CAPUT PRIMUM.

Explicans illud descriptionis.

Contractus, quo Locator Conductor, &c.

Quandoquidem Contractus est, saltem duorum, ultro, citroque se obligantium, consequenter fit, ut Locator conductori, & hic illi obligetur in aliquo. Prins igitur de obligationibus Locatoris, tum de obligationibus conductoris hic agendum breviter erit.

§. PRIMVS.

Obligaciones Locatoris.

1. Tres Locator obligaciones contrahit. Primò, tradendi rem, quam locat minimè vitiatam. Secundò, faciendi aliquas expensas rei locatæ. Tertiò, solvendi melioramenta, quæ ipse imposuit facienda.

Locator ne det rem vitiatam.

Intellige, quæ non sit vitiatam in ordine ad usum locandi, ne v. g. vas locatum ad contiaendum liquorem sit pertusum, ne equus aditer

ad iter agendum sit claudus. Intellige iterum, (non monito Conductore) nam, si hic monitus rem ita vitiatam sub debita justa mercede velit, nullam recipiet, quoad hoc, injuriam. Ratio autem datæ doctrinæ est manifesta, quia sicuti inter vendentem, & ementem, ita inter Locantem, & Conducentem intervenit implicitum pactum, ut quemadmodum Conductor solvit pretium sine defectu, ita locans rem det sine vitio. Quare si das v. g. vas pertusum pro sano, omnia damna Conductori relatare a debes, quia sic damni periculum totum in te suscepisse, præsumendus es.

4 Nov. ad. Filic. Sive. pp. Bonac. d. 1. de con. ruc. q. 7. p. 2. n. 3.

2. Quid si inculpabiliter Locator vitium ignoret, vel non advertat?

Respondeo, Vel loquimur in foro conscientie, vel in foro externo. In foro conscientie, nulla erit culpa Locatoris, nec obligatio restitutionis damnorum, ut patet ex Regulis Generalibus alibi tradit. s. Duo tamen debet omninò præstare. Primò, ut quando rem advertis, Conductorem admoneras; ne longius procedat damnum. Secundò, debes à pensione solvenda aliquid demere, juxta quod minus est res utilis Conductori.

l. Sed Alder. §. 1. §. locati.

3. In foro autem externo ex circumstantiis colligendum, quid præsumi debeat de te, an scilicet ex culpa, an verò inculpate rem vitiosam locaveris. Sic à Jure b non excusatur, qui vas pertusum locat, quia non præsumitur ejus Dominus illum defectum non cognovisse. Contra, excusatur à Doctoribus is, qui agrum locat, in quo fortè herba inventa est, quæ boves veneno infecit, quia id scivisse Dominus agri non præsumitur.

4. Huc pertinet, ne Locator det rem tributis, & oneribus subjectam, ac si talis non esset; tributa enim, & omnia onera solvi debent à Domino, e cujus est res (præsciendò vel. 2. p. l. ab aliquo justo pacto) qui enim sentit com. 14. q. 6. n. modum integræ pensionis, par est, ut sentiat 11. Azor. onus.

5. Huc etiam pertinet, ne det Locator rem alteri, nisi ei, cui locavit. Sed in hoc casu inquirere potes: Si res eadem duobus successivè locetur, quisnam præferendus?

Respondeo. Primus, si neutri data est possessio, multò magis, si possessio est apud eundem primum. Ac si possessio sit penes alterum, secundo, puto probabilius, hunc secundum esse præferendum, sicuti in pari casu secun-

das, cui tradita est rei possessio, præfertur in Venditione. Et ratio ulterior est, quia possessio ea, seu ea detentio, quam habet secundus, dat ipsi Jus ne spoliatur. Ita contra alios, qui contendunt, esse primum præferendum, docet Azor d inducens quasdam decisiones Rotæ ad nostram hanc majorem probabilitatem confirmandam.

d Azor. lo. ci. qu. 5.

6. Huc denique pertinet, ne Locator loceat rem, de qua disponere non potest; tunc enim traderet rem, quasi substantialiter vitiatam, ut ex se patet.

7. Quid si res sit æque communis pluribus, & unus velit rem communem alteri locare, alter verò nolit?

8. Respondeo. Assero Primò, valere Locationem, si socius sine justa causa dissentiat; socio tamen debetur pars pensionis, quamvis res loceatur, absque ipsius consensu, quia adhuc illa pars est fructus rei suæ.

9. Assero rursus, si alter ex dictis sociis habet notabiliter majus Jus, huic, ut pote principali competere Jus locandi.

10. Assero Tertio, eum, qui vult locare rem persone honestæ, præferri ei socio, qui vult locare inhonestæ, nisi hæc plus offerat.

11. Assero Quarto, quando socii sunt æqualis Juris, & propter aliquam causam dissentiunt, vel per sortes, vel per Judicem contentionem dissolvendam fore. Lege Bonacina. e

e Bonac. d. 3. de conr. q. 7. p. 1. nu. 7. alios citans.

An Locator teneatur ad expensas rei locatæ.

12. Non est sermo, quando sive tacitè, sive expresse præcessit aliquod justum pactum, vel quando consuetudo justa, & legitima Regionis est, ut Locator non solvat expensas, sed loquimur, nullo præcedente pacto, vel consuetudine.

13. Et quidem aliæ ex his expensis sunt necessariae, aliæ, licet non necessariae, sunt tamen utiles, ut si illæ factæ fuissent ad plantandam vineam in agro, &c. aliæ, nec utiles, nec necessariae, sed solum facientes ad ornatum, quam voluptuarias alibi s'appellavimus, ut sunt fontes, statuae, &c.

f Lib. 8. in Decal. tr. 5. c. 3. §. 5. n. 13.

De expensis necessariis.

14. Primò ergo, si de necessariis loquamur, est distinguendum. Vel sunt necessariae ad colligendum v. g. fructus ex agro, ut est arare, fodere, metere, & has facere, pertinere ad Conductorem, non est dubium. Vel sunt necessariae ad usum, hoc est, ut Conductor possit uti re conducta, quale est reficere tectum domus locatae, vel reparare murum minantem ruinam; quale est etiam, agro necessariae fossas, & aggetes facere, ne officiant flumina, quale etiam est calceos ferreos apponere equis, ad iter agendum, quale denique est medicamenta adhibere eidem equo infirmo, ne sit ineptus ad ambulandum, &c. Et has expensas facere, seu quod expensum est, pro illis solvere, pertinet ad Locatorem, quia is debet tradere Conductori rem aptam communi usui, unde, & eam non aptam, aptam reddere. Quod si eas compensare renuat Locator, potest Conductor sibi a occulte compensare, vel sibi retinere rem locatam, donec

a Delugo d. 29. de Inst. n. 67. Mol. d. 496. n. 3. b Gomez 2. To. Variar. cap. 3. ejus usu recompensentur expensae in ea factae, quia, praescindendo à pacto, vel consuetudine, id probat eadem ratio modo dicta. Non ergo assentior Antonio *b Gomez*, putanti, has, de quibus loquimur, expensas, si modicae sunt, pertinere ad Conductorem, non, inquam, assentior, quia, si illud pactum, vel consuetudo non interfuit, eadem ratio, quae probat de expensis notabilibus, notat de modicis.

De expensis non necessariis, &c.

15. Secundò, si loquamur de expensis non necessariis, sed tamen, quae non reddant rem locatam meliorem, & utiliorem, sed solum faciant ad ornatum, vel ad meram commoditatem conductoris, quas vocamus Voluptuarias, ad solvendas non obligari puto Locatorem, quia non adest ad has consensus ipsius Locatoris; sibi igitur impuret Conductor, si tales fecit expensas. Excipere autem semper debemus, nisi Locator expresse, vel tacite illas approbaverit, ut ex se patet.

16. Tertio denique, si loquamur de expensis, quamvis non necessariis, iis tamen, quae reddunt rem utiliorem, ut si Locator plantaverit vineam in agro conducto, &c. pari

modo non esse solvendas docent Mol. & *c Mol. l. c. Delugo*, idque propter eandem rationem, & *n. 3. De ad quoddam leges; quae huic dicto contractui* *Inst. n. 68.* videntur, Respondent iidem, eas loqui, quando adest tacitus, vel expressus consensus Locatoris, & quidem Locator tacite videtur consentire in expensis non multum gravibus, quia aequitas id requirit; praesertim, quando rem locatam meliorem per illas expensas reddidit Conductor.

17. Ego dicto libro octavo Decal. attuli eundem Delugo à alio in loco, in quo dicit, d. *Delugo* Possessorem bonae fidei (qualis certe est Locator) immò, & malae fidei posse exigere à Domino rei expensas, & Dominum obligari eas compensare, si melioramenta sint necessaria, vel utilia, non verò, si voluptuaria. Ne ergo hoc, (vel utilia) & illud, quod numero praecedente diximus ex eodem Delugo, sit sibi repugnans, intellige in priori loco ipsum Delugo loqui absolute; in posteriore hoc loqui, Domino consentiente tacite, vel expresse, nam, quia tacite Dominus consentire praesumitur, quoties melioramenta rem utilem reddunt ipsi Locatori, idèd tunc Locator solvere debet expensas in iis utilibus melioramentis factis. Ita puto, haec duo Delugo, immò, & Molinae, ab eodem citati, dicta posse conciliari.

18. Addit item idem Delugo duo. Primò, posse Conductorem ea melioramenta, de quibus nunc loquimur, sibi sumere, si sine detrimento rei conductae separari, vel extrahi possunt.

Secundò, id non posse fieri ab Emphyteuta, quia Emphyteusis ex sua prima institutione ordinata est ad meliorandū prædium: quare ad illa semper adest consensus Domini illud concedentis: atque adeò ea melioramenta sibi appropriare justè Dominus, soluto pretio poterit, ut dicam cum de Emphyteusi.

Denique lege praecitatae locum libri octavi in Decalogum, nam ibi e nonnulla *Inst. n. 68.* inveniuntur scitu necessaria de ejusmodi melioramentis. *Decal. Tr. 3. 63. 64.*

Locator tenetur ad expensas pro melioramentis, ad quae se forte obligavit.

19. Haecenus dictum est de melioramentis, quae ex se facit Conductor: nunc de iisdem dicendum est, quae facienda imponit Conductori

duftori Locator. In quo casu tria sunt explicanda, unum certum, duo controversa.

20. Certum est, si Locator imposuit, ut fierent dicta melioramenta non necessaria, sive utilia, sive non, idque expressè suis expensis, certum est, inquam, deberi à Locatore dictas expensas: quod sanè probatione non indiget, quia sic Locator jam consensus, immò promissit, expensas refarcire.

21. Controversum autem est Primò, An, si Locator imposuit, ut fierent prædicta melioramenta, sed non explicatum fuit ejus expensis, an, inquam, ad Locatorem pertineat, an ad Conductorem hujusmodi expensarum solutio?

22. Respondeo, Molina *a* ait, pertinere ad Locatorem. Verum Delugo *b* melius ait, pertinere ad Conductorem, & merito, quia dum Locator proponit, & Conductor se obligat ad ea melioramenta, sed etiam obligat ad ea, quæ sunt necessaria ad talia melioramenta faciendâ, & consequenter ad expensas; qui enim se obligat ad finem, etiam se obligat ad media necessaria. Sicuti, si te obligas ad solvendam pensionem in loco à te distante, te etiam obligas ad expensas asportationis pecuniæ ad illum locum. Semper intellige, si Conductor sustineat hoc onus, quod aliunde, sive ab ipsa utilitate fortè erucendâ à talibus melioramentis, sive ex alio capite non compenferur; si enim aliunde non compenferur, debere id aliquo alio modo à te Locatore compensari, ipsa naturalis æquitas dicit.

Ad ejusmodi expensas, de quibus hætenus, facient etiam illa, quæ mox dicentur paragr. sequenti à nu. 4.

Sublocator, an aliquando reneatur ad expensas prædictas?

23. Controversum est Secundò. Quid fiet, quando præter Locatorem adest Sublocator? Verum id per figurationem casus intelliges expediri. Petrus Dominus fundi istud locat pro quinque annis Cajo, Cajo sublocat illud Titio, qui Titius ob ipse, quam habet retinendi fundum quinque annis, pro eodem tempore, illud valde meliorat, plantando vineam, inserendo arbores, &c. Idque expendendo de suo. Accidit autem, ut primo anno moriatur Cajo Sublocator, unde resolvatur Locatio, & fundum redeat ad ipsum

Petrum. Inquiri horum melioramentorum, sanè utilium, expensis repetet ne Titius à Caji hæredibus, an à Petro, an eas amittet? Idem dubium est, si Paulus esset Usufructuarius dicti fundi per dictos quinque annos, & illud locaret Titio, &c.

24. Respondeo, hujus quæstionis resolutionem dependere ex dictis à nu. 13. Nam Primò, eas expensas valebit petere Titius, quas ibidè diximus esse necessarias ad usum, nimirum ad hoc, ut ipse Titius Subconductor uti re subconducta possit. Secundò, alias petere non valebit; sed amittet, præter illas, ad quas tacitè, vel expressè Petrus consensus. Tertio, illas, quas petere potest, necessarium erit ab hæredibus Caji petere. Ratio primi, & secundi dicti est, quia Cajo totum suum Jus per sublocationem transtulit in Titium. Quare Titius hoc Jure instructus poterit illas expensas dumtaxat petere quas Cajo potuisset à Petro. Cum ergo Cajo potuerit solum petere expensas, quibus expressè, vel tacitè consensus, & quibus res fieret apta ad usum, ut modo diximus, has solum justè Titius poterit, & non alias exigere. Ratio tertii dicti est, quia idem Titius à Cajo subconduxit prædium, sed Caji personam nunc representant hæredes, ergo ab his petere poterit, non ab aliis: esto idem hæredes deinde possint à Petro Domino easdem repetere. Ita intelligo responsonem, quam Delugo *c* circa hanc quæstionem videtur afferre.

25. Propter eandem rationem certum est, Subconductorem immediatè debere Sublocatori pensionem solvere, non verò primo Locatori, quamvis Domino; cum Sublocatore enim ipse contractum iniit. Primò autem Locatori solvere tenebitur ipse primus Conductor. Notant tamen Doctores *d* bona *d* Mol. Subconductoris, si fortè inveniantur in domino subconducta, remanere hypothecata ipsi primo Domino; non enim est negandum, primum Locatorem habere Jus, si non immediatè, certè mediatè contra Subconductorem.

Ex occasione innuitur, quis non possit locare.

26. Ex dictis habes, cum non posse aliquid alicui locare, qui non potest prædictas observare conditiones, id, quòd cum facilè sit, pete, si velis, à Doctoribus citatis, multò magis,

*c Delugo
l.c.nu.70.
sine.*

*d Vnsq. Less.
aliisq. ap.
Bonac. de
contrac. d.
3. q. 7. p. 1.
nu. 5.*

magis, quia ex dictis à nobis alibi de iis, qui contractus inire possunt, facile hoc ipsum decernere, non erit difficile.

§. II.

Obligaciones Conductoris.

1. **A**d tria item obligatur Conductor. Primò, ad solutionem pensionis. Secundo, ad aliquas expensas. Tertio, ad reddendam, finito tempore Locationis, ipsam rem integrã, sicuti accepit. De singulis sigillatim.

Ex occasione innuitur quis conducere posse?

2. Eum, qui hæc tria servare non potest, vel à lege prohibetur (ut prohibentur Milites, agros conducere) conducere non posse, & eum, qui eadem potest servare, conducere posse, sic facile scitu est, sicuti modo dixi de Locatore. Quare à citatis, & citandis ea pete, si placet. Vide etiam infra. Nos, ut promissimus, prædictas tres Conductoris obligationes separatim explicemus.

Conductor obligatur ad solvendam pensionem.

2. Hæc obligatio luce clarior est; ideo enim Conductor fruitur re locata, ut pensionem conventam, & certè justam (sicuti supponimus) solvat. Quanta autem hæc pensio esse debeat, & nonnulla alia, quæ huc pertinere possent, infra tradam c. 4.

Conductor obligatur ad aliquas expensas.

4. Ad illas Conductor expensas obligatur, quas modo paragraph. præced. dixi, esse necessarias pro colligendis fructibus. Quid de illis, quæ fortè sunt necessariæ ad rem, quam quis conduxit, conservandam? (non dico meliorandam, de hoc enim jam dixi dicto paragr. præced.) Conduxit domum v. g. sed ecce imminet incendium. Conduxisti agrum, sed ecce ab inopinata alluvione est reparandus, &c. ex quibusnam expensis hæc præstanda, si illa pericula in re conducta accidant sine tua culpa? nam, si cum tua culpa, non est dubium à te esse præstanda.

a Enym.
lib. 3. Tr.
4. c. 22.
nu. 4. In
communi-
ter.

5. Respondeo, Delugo loco citato universaliter docet, secluso pacto, vel consuetudine, ex natura hujus contractus Conductorem non teneri ad expensas illas, quæ fiunt ad perpetuam utilitatem re locatæ, vel pro longiore tempore Conductionis. Ex quibus verbis colligere quis posset, incendium illud domus, & alluvionem illam agri, esse Locatoris expensis advertenda, quia faciunt ad utilitatem perpetuam rei conductæ. Sed puto, illum non loqui universaliter, sed dumtaxat de expensis faciendis in re ita reparanda, ut reddatur perpetuo melior, ut si murum novum in domo sit ædificandum, &c. At nos hic loquimur solum de advertendis malis, quibus res conducta periret.

6. Dico igitur, mihi videri esse distinguendum, nam, vel magnis expensis hæc mala sunt advertenda, vel modicis, & ordinariis. Si hoc posterius, debet fieri expensis Conductoris. Ratio est, quia, qui rem conducit, obligat se ad illam ordinariis modis, & consuevis, atque adeo ordinariis expensis custodiendam, & ni custodiat, erit in culpa, & consequenter incidet in onus refaciendi totum damnum, quod consequetur: postquam enim, quod ipse Conductor rem aptam habeat à Locatore, debet idem Conductor providere, ne inepta reddatur. Maxime igitur id est notandum; ad mala enim advertenda modicis, & ordinariis expensis, obligatur Conductor, quia obligatur rem custodire: At ad aptitudinem dandam rei conductæ obligatur Locator, ut *b supra* docuimus.

7. Confirmantur hæc ex Textu. Item (ait Imperator) prospicere debet Conductor, ne aliquid rei Jus, vel Corpus deterius faciat, vel fieri patiat.

8. Si autem contingat illud prius, ut scilicet magnis, & extraordinariis expensis ea mala, casu, vel certè sine culpa Conductoris occurrentia, sint advertenda, puto (salvo meliori iudicio) esse id præstandum expensis Locatoris, qui est rei Dominus. Ratio est, quia præciso alio pacto in contrarium, ad hæc extraordinaria non se obligavit Conductor, ne tacite quidem, quia nemo in hujusmodi contractibus intelligitur obligari, nisi ad consuetas, & ordinarias. Confirmatur, quia mox dicemus, si casu conductæ res perit, Locatori, qui est Dominus, perire: ergo, si sit expensendum, ne pereat, Dominus expendere debet.

b Sup. 2.
præced.
nu. 14.