



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Jus Canonicum Practice Explicatum

Seu Decisiones Casuum Ad Singulos Decretalium Gregorii Papæ IX. Titulos,
& ad Consuetum Referendi Modum accommodatæ

Complectens dimidiam Decretalium Partem, videlicet nonaginta duos
Titulos, nimirum usque ad Titulum XX. Libri de Feudis exclusivè

Pichler, Vitus

Ingolstadii, 1728

Decisio XCI. De re Locata, & ante finitum tempus vendita.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-62305](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-62305)

enti ultra limites iusti, ad retentionem vel refusionem: qui tamen excessus in hac contingencia nunquam probabitur, imò etiam sine nova calculatione constat, pretium adhuc esse iustum, & valde moderatum. Ad II. Patet ex dictis; retentio enim pretii, quæ noscitur esse iniusta, æquè parùm obtinet locum, quàm actio vel exceptio erroris calculi. Ad III. Veritati per errorem calculi primi hic non præiudicatur, cum per secundum veritas sit satis deprehensa, uti & pretii iustitia. Ad IV. Duraret quidem actio, consequenter & exceptio erroris calculi post completam tradi-

ditione emptionem - venditionem, & quidem ad 30. annos, sed negatur, quòd hinc aliquando vel illa vel ista nata sit, & locum habere potuerit. Ad V. Secundus calculus vel æstimationo prædii hoc facit, ut per eam prior calculus fuerit emendatus, & pretium à Constantino taxatum post illum fuerit ratificatum, & pro iusto, quale omnino fuit, agnitum. Unde causam iustam non habet Constans, cur à pretio, in quod liberè confensit, & sine quo completè persolvendo Constantinus nunquam voluit prædium à se dimittere, aliquid modò detrahere possit.

TITULUS XVIII.

De Locato & Conducto.

DECISIO XCI.

De re locata ante finitum tempus vendita.

SPECIES FACTI.

Otto S. R. J. Comes ante centum circiter annos quædam bona, agros nimirum, prata, sylvas, pascua, lacus, molendina &c. per certum districtum elocavit per aversionem Dionysio, non quidem litteris aut scientiâ Juris informato, bono tamen pratico, & rei œconomicæ admo-

dum perito viro, pro annua pensione pecuniaria 400. florenorum, absque temporis præfinitione, ut aded ad duas generationes Dionysii, tanquam hæredes ipsius, bona hæc eidem tanquam Conductori concessa jam pervenerint. Modernus autem Comitatus possessor, Ottonis hæres præfata bona

U u 2

bona vendidit cuidam civitati, qua proin Conductoris Dionysii hæredi denuntiavit, quod empta hæc bona, tanquam modò propria, ad se revocare intendat sublato locationis contractu, quem olim cum Dionysio celebravit Otto: pararet propterea se se ad illa extradenda intra semestre,

Recusavit restitutionem petitam hæredi Dionysii excipiendo, quod nempe locationi ad longum tempus, à fortiori perpetuæ, contravenire nequeat Locator, vel ejus five hæredes, five successores particulares. Unde agitata est

Q U Æ S T I O.

An Successor particularis (scilicet emptor, qui fuit Civitas in hoc casu) teneatur stare locationi?

Rationes Dubitandi.

Prima fronte non parùm probabile redditur, eum obligari. I. Quia hæres Locatoris tenetur stare locationi à defuncto initæ. per text. & gl. in l. 10. C. h. t. ergo etiam successor, v. g. emptor, donatarius, legatarius, qui succedit in locum defuncti, vel hæredis. II. Quia locatio inducit obligationem standi pacto convento de usu rei ad præfixum tempus. l. 1. l. 7. ff. de Pact. l. §. ibi gl. 15. C. h. t. ergo, ubi indefinitè & sine præfixo termino res est locata, stari semper oportet locationi. III. Quia colonus partarius, utpote qui habetur pro socio, expelli nequit ab emptore seu successore singulari. Alex. in l. si filio. familias §. fin. ff. solut. matrim. Carpov. l. 4. Resp. 17. n. 3. ergo nec alius Conductor. IV. Locatio facta ad tempus longum, h. e. ad decem annos, vel plures, non solum possessionem, sed etiam aliquod dominium, & jus quoddam reale transfert in conductorem.

per l. 1. ff. si ager vectigalis petat. Traquell. de retrat. p. 1. gloss. 14. 79. & plurimi ab eo citati. Carpov. n. 10. cum Alex. Crav. Boerio, W. senbec. Item Valac. de Jure emptor. q. 27. per tot. Math. Stephani de Jurisdic. l. 3. p. 1. c. 17. n. 12. ergo fortiori indefinitè facta, & perpetua transfert aliquod dominium. Si Dominus à possessione rei detrahitur nequit. V. Illi, qui in perpetuum conducunt fundum, indè nec ipsi nec hæredes ipsorum expelli possunt quamdiu pensionem præstant. Serv. in usu mod. Pand. tit. locati §. 61. Si hæredes Dionysii semper præstarent pensionem. VI. Locatio perpetua est emphytevsis, vel eidem acquiratur, cum transeat ad hæredes, locatio emphytevsis perpetua: sed emphytevsa, si Dominus vendat suum dominium directum, ab emptore expelli nequit: ergo neque Conductor perpetuus.

VII. Quatuor tantum casus reperiuntur in Jure, in quibus Locator ante tempus finitum expellere Conductorem potest, nempe si res locata indigeat necessaria refectione, quae fieri non possit, nisi Conductor emigraret: si Locator ipse praeter expectationem indigeat domo locata ad habitandum: si Conductor in re conducta male veretur, notabiliter eam deteriorando: si per biennium in locatione simplici, & per annum ac diem (über Jahr und Tag) in perpetua non solverit annuam pensionem in singulos annos constitutam. l. 3. C. h. t. l. 54. §. inter ff. 404. Stryck lo. cit. §. 56. nullibi autem exprimitur casus, quo ad successorem particularem transfertur Locator dominium rei locatae: ergo, VIII. Quod praedium conductum a fisco, non potest expelli a successore singulari, v. g. emptore, qui praedium tale emit a fisco, per l. fin. ff. de Jur. fisci. Id quod etiam obtinet IX. Si res locata Conductori simul fuisset hypothecata, ut cum Covarruv. notat D. à Widmont ad h. t. ff. n. 48. & clarè disponit Jus Bavar. tit. 17. art. 5. Item X. Si res locata fuit à Tutore vel Curatore, vel alio rerum alienarum administratore, v. g. Hospitalis aut Xenodochii; nam neque pupillus aut mi-

nor, qui finita tutela vel curatela, nec alius Administrator, qui in administratione succedit, potest Conductorem ante tempus finitum expellere, XI. Demum si venditor rei locatae pactus vel stipulatus expressè fuisset ab emptore, ut Conductorem relinquat in re locata usque ad tempus locatiotis finitum, stare huic pacto tenetur emptor. Per text. in l. emptorem 9. C. h. t. Concordat Jus Bavaricum lo. cit. Covarruv. practicar. resol. l. 2. c. 15. n. 1. ergo neque Conductor perpetuarius ab emptore expelli potest, cum tacite videatur ipsi stipulatus de non expellendo. Neque dicas, neminem posse stipulari vel pacisci tertio. §. si quis alii. inst. de inutil. stipul. l. stipulatio ista §. alteri ff. de V. O. quod in hoc casu fieri videretur, cum Locator vendens stipularetur tertio, nempe Conductori, seu in favorem Conductoris. Siquidem alteri stipulari permissum est, quando stipulatoris interest, ut interest Locatoris, ante temporis conventi finem vendentis rem locatam; quia, si sibi non consuleret stipulando contra expulsiorem cum emptore, teneretur Conductori actione conducti ad interesse,

Rationes Decidendi.

Si tamen res & Jura penitus inspiciantur, opposita sententia prava- lere debet, quod videlicet successor singularis, v. g. emptor rei alicujus locatae, jus habeat abolendi locationem

etiam perpetuam, & Conductorem expellendi re ad se vocata, licet nondum finito locationis convento tempore. Liqueat l. ex l. emptorem 9. C. h. t. ibi: emptorem quidem fundi ne-
U u u 3 cessè

cesse non est stare colono, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. Consonat ll. l. nihil. 120. §. ult. ff. de Legat. I. ubi disponitur, singularem successorem non teneri, stare colono, huic autem actionem dari adversus Locatorem, ejusve hæredes ad interesse, Concordant III. Constitutiones Bavaricæ, Land-Recht tit. 17. art. 5. cit. Non minus conspirat IV. Communis Doctorum sensus, apud quos propterea invaluit dictorium, **Kauff gehet**

vor Miethe (emptio prævalet locationi, seu emptor stare non tenetur locationi) Nec denique V. abhorret Praxis & Consuetudo, optima Juris interpret; nam teste Stryckio §. 81. hæc sententia in foro ita invaluit, ut de ejus veritate practica dubitandum non sit, allegans D. Zaunschleifer spec. disert. ad. l. 9. cit. & Cardinalem Mantic. de tacit. §. ambig. convenit. l. 5. tit. 10.

Diluuntur Rationes Dubitandi.

AD I. Conc. ant. N. Conf. & paritas. nam hæres, seu successor universalis, repræsentat personam defuncti, ac in ejus sicut jura, ita & in omnia succedit, ut teneatur præstare factum defuncti. text. & gl. in l. 14. C. de R. V. non item successor singularis, qualis est emptor rei locatæ, vel donatarius, legatarius &c.

Ad II. Dist. ant. Locatio inducit obligationem standi conventioni ex parte locantis. C. ant. ex parte successoris particularis, qui nullum cum Conductore pactum vel contractum celebravit. N. ant. & conf. hæredes quidem contractum facientis obligantur actione personali. l. 49. ff. de O. & A. l. 9. ff. de Probat. non verò successores singulares.

Ad III. Quidquid sit de colono partiario, cui conceditur usus prædii rustici non pro pecuniaria pensione, sed pro certa parte fructuum in

tali prædio nascentium, an instar socii cum Domino fundi habendus sit nec ne; quod affirmant Colleg. Regent. h. t. & Surdus conf. 205. n. aliis id melius negantibus propter defectum legis; erubescimus enim in lege loqui: imò in l. 25. §. 6. ff. de Jurisconsultus de colono partiario dicit, eum quasi societatis jure & dominum & lucrum cum domino fundi partem quæ verba non veram societatem, sed quandam cum societate analogam indicant. Quidquid sit, inquam, hoc, saltem Conductor simplex, de quo hic est sermo, nullum societatis contractum cum Locatore, rei Domini iniit, & socius non est, proin ex hoc capite non immunis ab expulsiōis periculo.

Ad IV. Et Antec. & Conf. est falsum, quidquid dicat Tyraq. & ex affectu, sine lege loquentes, imò contra clarum textum in l. non falsum

39. ff. locati, ibi: non solet locatio dominiū mutare. Neque veram transferri possessionem, quia Conductor non suo, sed Locatoris nomine, rem conductam detinet, & sic, quamvis in possessione ejus esse dicatur, non tamen est possessor. l. 60. §. 1. ff. eod. l. 80. §. ult. ff. de contr. empt. l. 33. §. 1. de usup. & usucap. eos enim possessores non convenit appellari, qui ita tenent. ut ob hoc ipsum solitam debeant prestare mercedem (ut Conductores) l. 2. c. de pign. 30. vel. 40. ann. Qui textus cum discrimen non faciat inter locationem modici vel brevis & longi temporis vel etiam indefiniti, procedunt quoque de locatione longi vel longissimi temporis, aut de perpetua: imò specialiter locationem longi temporis includit l. 2. cit. verbis: nemo igitur, qui ad possessionem Conductor accedit, sive alienas res tenendo jus sibi proprietatis usurpet, perpetuam verò l. 1. ff. si ager vectigalis in contrarium allegata, ibi: qui in perpetuum fructum fruendum conduxerunt à municipibus, quamvis non efficiantur Domini, tamen placuit competere eis in rem actionem adversus quemvis possessorem: ergo nec in locatione diuturna vel perpetua transfertur dominium: cujus ratio redditur; quia Locatores non intendunt transferre dominium, sed solummodo usum & fructum rei locatae pro annua pensione: actus autem non operantur quidquam ultra intentionem agentium & contrahentium. Neque adjunctum tempus mutat indolem contractus. l. 8. ff. mandati.

Stryck. §. 62. Nec tibi scrupulum moveant ultima textus verba, in quibus tribuitur Conductori perpetuario actio in rem; quia hæc realis, supponens dominium, non est, sed personalis in rem scripta, ut rectè vocari potest, sicut actio quod metus causa. Adde, quòd ea Conductori tribuatur non tam suo quàm Locatoris jure & nomine, sicut possessio. Taceo, quòd aliqui in d. l. 1. sermonem esse contendunt non de locatione perpetua simplici, sed de vera emphyteusi. à Widmont ad ff. h. t. n. 39. quia ponitur ad tit. si ager vectigalis, id est, emphyteuticarius, petatur cum in dubio nigrum intelligi debeat secundum rubrum, seu rubricam. Cui non obstat, quòd, textus habeat verbum conduxerunt, quia olim contractus emphyteuticus etiam locatio fuit nuncupatus, ut patet ex §. aded autem Inst. h. t. & primum postea nomen speciale emphyteuseos ab Imperatore Zenone sortitus.

Ad V. Non sola mora vel cessatio à præstatione pensionis annua est causa expellendi, sed etiam alia superioris recitata, imò juxta doctrinam hæcenus traditam etiam titulus singularis, ex quo res locata in alium est translata quoad dominium, v. g. in emptorem.

Ad VI. Locatio perpetua notabiliter & in multis differt ab emphyteusi; nam I. In emphyteusi transfertur dominium utile in emphyteutam. II. In eadem solvitur canon aliquis in recognitionem Domini directi, quamvis sæpe contingat simul aliquam pensionem

nem præstari in compensationem fructuum. III. Mutato emphyteuta per titulum singularem solvendum est laudemium. IV. Bona emphyteutica comparantur etiam per emptionem ab emphyteuta. V. Emphyteuticatio est quædam alienatio, cum sit translatio domini utilis. VI. In emphyteusi potest libertas à solvendo canone præscribi &c. Aliter omnia se habent in locatione perpetua.

Ad VII. Præter illos casus existat etiam in Jure expressus titulus singularis, quo res transit ad emptorem, legatarium &c. *l. 9. C. b. t. § l. 120. ff. de legat. l.*

Ad VIII. Illa est exceptio à regula & Jure Communi propter favorem Fisci, ne nimirum iste, si locationi stare non deberet emptor, teneretur Conductori ad interessè, ad quod alii Locatores tenentur eidem, si rem vendant, & emptor eam ad se retrahat expulso Conductore.

Ad IX. Rursus est specialis exceptio; qui enim, quando conducit rem, convenit cum Locatore, ut ante tempus finitum non possit cogi ad emigrandum, & in hujus promissi firmitatem exigit rem locatam sibi hypothecari, acquirit jus reale, quo spoliari non potest à successore singulari. Covar. *lo. cit. n. 3.* Conductores talem hypothecam non habentes non habent jus reale, sed solum personale,

quod, utpote infirmius, cedere debet juri reali, quod acquirit emptor rei locatæ, & factus Dominus.

Ad X. Id quidem verum est de pupillis, minoribus, & aliis administratoribus alienarum rerum, qui in administratione succedunt. *arg. l. 1. ff. de administr. tut. Covar. n. 6.* qui tenentur præstare, & ratificare factum validè gestum à Tutoribus, Curatoribus, & antecessoribus: id verò nullum in Jure reperitur de emptore rei locatæ, vel alio successore singulari.

Ad XI. *C. ant. N. consequens & consequentiam*, quia illud est in Jure expressum, non istud. Stipulatio facta, vi cujus etiam successor singularis (quidquid sit de ipso locante) obligatus sit stare locationi, gratis accipitur, imò fingitur absque fundamentis Juris vel rationis.

Id tamen concedendum est Conductori, per successorem singularem ante finitum tempus expulso, quod ipsi & ipsius hæredibus competat adversus Locatorem, ejusque hæredes, qui impetit id, quod ipsius interest, tempore locationis conventa non fuisse continuatum, seu quantum ejus interest, quòd re locata usque ad tempus conventionis uti & frui non potuerit. *text. in l. 25. §. 1. l. 33. ff. b. t. §. 120. cit. Statuta Bavarica tit. 17. art. 5.*

