



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

**Tractatus Exegeticus Ad Librum III. Decretalium Gregorii  
IX. Contractus in specie secundum rubricarum ordinem  
exponens**

**Scharz, Oddo**

**Salisburgi, 1738**

§. IV. De Obligationibus Locatoris.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-63816](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-63816)

tam signatam, & pecuniam numeratam juxta sensum l. 4. §. 3. ff. ad SCtum Macedon. ergò eodem sensu pecuniam in locatione accipi voluit. Qua responsione simul enervatur responsio contraria, quam reddit Haunold. ad l. 1. §. 9. ff. Deposit. ubi dicitur, quod, ubi mercedis locò operæ servorum conceduntur, quia pecunia non datur, propriè locatio non sit. L. 35. in fin. ff. l. 8. §. 21. Cod. h. t. qui textus AA. puppis, & prora sunt, nostram Regulam haud destruunt, sed habent se per modum exceptionis, ut scilicet, si res frugifera locentur (de quibus casibus cc. ll. loquuntur) mercedis locò fructus dari possint, & hoc specialiter receptum esse favore rei rusticæ ait Gerardus Noodt ad h. t. ut fundus possit locari non modo nummis, sed etiam certa quantitate fructuum, ex ea nasciturorum, v.g. cer-

to pondere olei. Quo casu propter insolitam sterilitatem minui quantitatis fructuum promissæ præstationem, rescriptum est in d. l. 18. C. h. t. Quodsi verò non fuerit certa fructuum quantitas determinata, sed portio pro rata ejus, quod in fundo nascetur, constituta fuerit, conductor ille Colonus partiarus ein Halb-Bauer dicitur in l. 25. §. 6. ff. h. t. magisque talis conventio ad societatem, quàm conductionem, accedit, & partiarus hic cum domino fundi quasi societatis jure damna, & lucra partitur. Voëtius ad h. t. num. 8. Lauterbach. ibidem. §. 30. Gerardus Noodt, & ex nostris Salisburgensibus Magnif. P. Schmier lib. 3. tract. 3. cap. 2. num. 348. Clariss. P. Placidus Bockha in Comment. hic num. 15. Clariss. D. D. Franz Inst. h. t. num. 24. & Peregrini ibid. num. 3.

## §. IV.

## De Obligationibus Locatoris.

## SUMMARI A.

29. Effectus Locationis consistit in Obligationibus. 30. 31. Quæ ex parte locatoris recensentur. 32. Locator potest rem locatam ante tempus locationis finitum ex superveniente gravi necessitate propria revocare. 33. Idque etiam obtinet in locatione prædii rustici. 34. Rursus revocare potest, si conductor male versetur in re conducta. 35. Item de Jure Canonico, si per biennium pensionem non solvit, non etiam de Jure Civili. 36. An in his duobus casibus pensio remitti debeat? Panormitani Sententia refertur. 37. Qua repudiata nostra opinio exponitur. 38. Potest locator tempore locationis nondum finito rem locatam vendere. 39. Quod intelligimus de venditione necessaria. 40. Emptor sciens rem venditam esse locatam, locationi stare non tenetur. 41. Heredes locatoris tenentur stare locationi. 42. Locator tenetur conductorem indemnem servare ratione impensarum, quas in rem conductam necessariò, aut utiliter fecit, quod declaratur. 43. Ad quid locator operarum obligetur, & quando mercedem totam petere, aut remittere teneatur? 44. Quæ actio locatori competat?

Ef-

29 **E**ffectus in Contractibus potissimum spectatur quoad obligationes, quibus contrahentium alter alteri devinctus est. Unde effectus, quos parit contractus locationis conductio- nis, sunt obligationes & onera, quæ rum locatorem, tam conductorem con- sequuntur. Nos in hoc §. de debito locatoris, prout ille vel usum rei, vel operas debet, prius agemus, dein etiam obligationes, quæ conductorem man- nent, in §. seq. excussuri.

30 **C**onductor igitur habet sibi obstri- ctum locatorem rerum I. ut rem loca- tam unacum appertinentiis, quæ ad usum rei deserviunt, tradat, veluti ædes cum januis, fenestris, fornacibus, & aliis requisitis. *l. 15. §. 1. l. 19. §. 2. l. 25. §. 1. ff. h. t.* & conductori usque ad ter- minum locationis rei locatæ liberum usum præstet, omniaque impedimenta removeat, sine quibus eadem frui ne- quit. *l. 15. §. 1. l. 25. §. 2. ff. h. t.* & qui- dem si culpa, vel dolo locatoris fiat, ut conductor re conducta uti nequeat, fortè, quod dolia vitiosa locaverit. (quod vitium conductor prius adver- tere non potuit) tenetur eidem ad in- teresse. *l. 7. l. 8. l. 19. §. 1. ff. h. t.* Sin- citra locatoris culpam usus rei condu- ctori noxius extitit (ut exemplum po- nitur in *cit. l. 19. §. 1.* de saltu pascuo locato, in quo mala herba nascebatur, ignorante vitium rei locatore) vel aliàs casu fortuito interversus sit, ad interes- se non tenetur, mercedem tamen, si jam anticipata sit, conductori remittere de- bet. Textus & exemplum in *l. 33. ff. h. t.*

31 **I**I. Conductor locatorem sibi ha- bet devinctum, non modo, ut usum rei locatæ sibi liberum juxta leges con- ventionis concedat, sed ne ante tem-

pus conventionis rem locatam revocet, ipsumque expellat. *l. 3. C. h. t.* Verum hoc fallit in triplici casu, prout colligi- tur ex *cap. 3. h. t.* & *l. 3. C. eod.*

I. Casus est, *superveniens necessitas*, 32 eaque gravis, qua fit, ut vel ipse loca- tor v. g. ædibus locatis opus habeat, vel ipsæ ædes refectioe, non differen- da, indigeant, quæque necessitas tem- pore locationis initæ nondum extitit, aut saltem prudenter prævideri non po- tuit; aliàs enim necessitas, in quam quis se ultrò conjicit, non excusat. *Arg. l. 1. §. fin. §. l. seq. ff. ut in possess. legat.* Talis verò necessitas censetur ingruere, si locatori fortè domus sua, in qua ha- ctenus habitaverat, corrui, aut igne absumpta est, vel, si ipse, aut filius ejus uxorem duxit, vel novam dignitatem sive officium indeptus est, ampliorem habitationem pro se, suoque famulatio requirens. *Canis. hic num. 10. Card. de Luca de locat. & conduct. Discurs. 47. num. 2.* quo tamen casu pensio pro rata temporis conductori remittenda erit, *cap. 3. h. tit.* Quodsi refectio perfici possit etiam sine emigratione condu- ctoris, expelli non debet, imò, recipi refecta domo, si emigrare necesse fuit, juxta Gloss. in *l. 3. §. inquilinus ff. uti possid. Lit. C.*

Sed quid, si similis necessitas loca- 33 tori in prædio rustico eveniat, poterit- ne expelli conductor? Gomez cum Molina, & Lugo id negat, quia *l. 3. C. h. t.* tantum loquitur de prædio urba- no. Sed melius Haunoldus *cit. cap. 4. Controv. 16. n. 539.* affirmat, quia non verba legis, sed intentio Legislatoris respicienda est, quæ fuit, ut præsentis necessitati locatoris, aut rei locatæ ante- cedenter non prævisa, prospiceretur.

(T)

II.

34 II. Casus est, si conductor in re conducta malè versetur, rem notabiliter deteriorando, cum damno non solum domini, sed etiam inquilini, aut, si aliud malum admittat, unde domus infametur, v.g. recipiendo meretrices, fures &c. *d. cap. 3. § l. 3. C. h. t.* si deterioratio levis duntaxat sit, conductor expelli non debet. *l. 27. ff. b. t. l. 54. ff. de contrab. empt.* Num verò deterioratio magna sit, id iudicis arbitrio relinquendum censet Menoch. *de arbitr. jud. cas. 78. num. 7. Canif. hic n. 16.*

35 III. Casus est, si conductor per biennium pensionem solvere intermitat; id quod de Jure Canonico certum est per *cap. 3. b. t.* de Jure Civili verò sufficere existimo, si ultra statutum terminum solutionem differat. Non obstat *l. 54. §. 1. § l. 56. ff. b. t.* quia in priori textu Juris-Consultus tantum *narrativè* biennii mentionem facit, non verò *decisivè* loquitur. Similiter in posteriori mentio quidem fit *biennii*, non tamen ut termini, ad expulsionem requisiti, sed tanquam termini, quo bona absentis, nec comparentis conductoris describi possint, quia odiosum est, res alterius patrimoniales detegi, & ideo non immeritò longior terminus à legibus statutus est. Haunold. *loc. cit. num. 534.*

36 Sed nunquid his duobus casibus, sicut in primo locator pensionem remittere debet? Panormit. ad *cap. 3. b. t. num. 16.* distinguit; An conductor damno afficiat locatorem malè versando in re conducta, num verò citra damnum reale per solam conversationem minus honestam, scorta v. g. vel lenones in aedes conductas inducendo. Priore casu existimat, pensionem con-

ductori esse remitteendam, cum locatori ratione damni actione *locati*, vel *Legis Aquiliae* satis cautum sit. *l. 25. §. 5. l. 30. §. 2. ff. b. t. l. 44. ff. ad Leg. Aquil.* Posteriore verò posse integram pensionem exigì, ne ex culpa inquilini damnum sentiat, non recipiendo scilicet pensionem in constitutum tempus.

Verum hæc distinctio videtur difficultatem habere: primò enim casu actione *locati*, vel *Legis Aquiliae* conductor quidem recuperat, quod ratione deteriorationis damni passus est, pensionem tamen integram, in conventum tempus constitutam, alterutrà harum actionum non consequitur. Unde aliter distinguit Haunold. *cit. Controv. num. 541.* ut scilicet locator possit integram pensionem petere, quando propter scandala, & pravam conversationem conductoris moraliter, & civiliter quasi necessitatur, ipsum expellere; secus, si talem necessitatem non inferat, sed aliàs quidem molestus sit, ita tamen, ut tolerari adhuc possit; hoc quippe casu, si locator ipsum expellat, ratione damnorum datorum eum quidem actione *locati* convenire potest, totam tamen pensionem exigere nequit, sed hujus jacturam, utendo jure expulsionis, ad quod nemo cogit, non invitatus, sed volens pati videtur.

Quamquam verò locator legi conventionis tam strictè alligatus sit, ut ante tempus conventum regulariter rem locatam revocare, ac conductorem expellere nequeat, nihilominus ei integrum est, rem locatam, durante locationis tempore, alteri vendere, quo casu emptor, nisi ultrò velit, locationi stare non tenetur, sed potest rei locatæ conductorem expellere, *l. 9. C. h. tit.* juxta

juxta vulgatum illud: *Kauff gehet vor Mietz*. Ipse verò venditor efficere tenetur, ut emptor conductorem patiatur in re conducta, aut, si hoc efficere nequeat, præstare, quanti ejus interest, rem ante tempus locationis non fuisse venditam. *l. 25. §. 1. ff. b. t. l. 30. princ. ff. eod.*

39 Locatori, etsi facultatem vendendi rem locatam adimere nolumus, eam tamen ad casum propriæ indigentia duntaxat, & urgentis necessitatis arctamus, ut scilicet eo casu, quo locator pro suo necessario usu conductorem è re locata ante conductionis tempus finitum expellere potest, eam quoque alteri vendere, & tradere possit: secus, illimitata potestas vendendi naturæ conductionis & æquitati repugnare videretur, ac subinde textus, qui locatori facultatem vendendi concedunt, de casu necessitatis exaudiendos esse, non sine juris fumo asserimus. *Arg. l. 8. C. de Jud.* Interim conductor tali casu expulsus adversus locatorem, ejusque hæredes ad omne interesse agere non prohibetur. *l. 24. §. 4. l. 32. & seq. ff. b. t.*

40 Quæstionis est: an si emptor sciverit, fundum v. g. vel domum esse alteri locatam, locationi stare teneatur? Certum est, quod emptor rei fiscalis conductorem expellere nequeat. *l. fin. ff. de Jur. fisc. Peregrin. de Jur. fisc. lib. 6. tit. 4. num. 33.* Certum itidem est, quod conductio non resolvatur, si quis rem ea conditione emit, ut conductori non præjudicet. *l. 9. C. b. t.* aut si emptor mercedem à conductore accepit. *l. 59. §. 1. ff. de Usufr.* At non minus nobis certum esse videtur, quod sola scientia locationis initæ emptorem

non obliget, ut eidem posthac stare debeat. Moveor duplici hoc argumento I. ipsæ leges desiderare videntur, ut expressa cautione conductori usus rei recipiatur. *l. 25. §. 1. ff. b. t. l. 53. §. ult. ff. de Act. empt.* II. Venditor, tametsi sciat, rem oppignoratam à debitore vendi, nec contradicat, sibi tamen non præjudicat, quia simul scit, quod jus pignoris adhuc penes tertium possessorem perduret. *l. 8. §. 15. ff. quib. med. pign. vel hypoth. solv.* Ergò idem dicendum de emptore, qui sciens rem locatam emit, quia simul scit, se non teneri stare legibus locationis. *l. 9. C. b. t.* Contraria resolvit *Tuldenus C. ad b. t. §. 15.*

Huic quæstioni succedit altera: an hæredes locatoris teneantur stare locationi ab ipso initæ? Resp. in locatione rerum affirmative, per *l. 10. C. b. t.* imò etiam in locatione operarum, nisi tales essent, quæ non æquè per hæredes præstari possent, sed singularem ipsius locatoris peritiam, vel industriam respuerent. Excipitur I. nisi locatio ita facta sit *quoad is voluerit, qui locavit, l. 4. ff. b. t.* quia post mortem nemo amplius quid velle potest, adeoque cessante causa conservativa etiam contractus ab illa pendens cessat. Excipitur II. si hæres fiduciarius rem fideicommissa gravatam locavit, huic enim locationi hæres fideicommissarius stare non tenetur. Ratio est, quod hæres gravatus non habet jus disponendi de fideicommissa in tempus restitutionis faciendæ, quia tenetur sine onere restituere, sine quo accepit. Unde subintrat regula: *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis.*

Ulterius tenetur locator conducto-42  
T 2 rem

rem indemnem servare ratione impensarum, quas *necessario*, vel *utiliter* in rem conductam fecit *l. 55. §. 1. l. 61. ff. h. t. Voluptuarias* non repetit, eas tamen, si sine rei conductæ damno fieri possit, tollere non prohibetur. *Garfias de Expens. cap. 14. num. 27.* Conductor subinde expensas tam modicas, quam magnas (suppono, si *necessario*, aut *utiliter* factæ sint) cum locario compensare & deducere potest. *cit. l. 61.* & ita conductor v. g. equi de jure & natura contractus expensas pro soleis ferreis, pro reparatione vehiculi, aut in curationem equi factas repetit. *Lugo de F. §. 7. disp. 29. sect. 4. num. 67.* Item collectas, stercas, & tributa, quæ ratione rei conductæ solvit, à locatore repetit. *Garf. de Expens. cit. cap. 14. num. 19.* Onera tamen personalia die *Srohne-Dienst, und Wacht*, & alias collectas, quæ vel ratione personæ, vel mercaturæ, opificii &c. secundum cujusque civitatis statuta imponi solent, ipse solus ferre debet. *Menoch. de arbitr. Jud. QQ. casu 215.* Si fenestræ, aut fornaces sua, vel domesticorum culpa fractæ sint, eas suis sumptibus reparare tenetur, *Bachov. lib. 1. disp. 29. Thes. 7.* Verbo expensas necessarias, & utiles in rem locatam factas aut repetit, aut de mercede nondum soluta deducit. *d. l. 61. ff. h. t.*

- 4) Locator *operarum* obligatur, ut eas convento tempore, & modo exhibeat. Si per conductorem stetit, quominus locator potuerit exhibere, nihilominus ei mercedem integram solvere tenetur. *l. 19. §. 9. ff. h. t.* si locator sua culpa operas præstare intermisit, tenetur conductori ad interesse. *Arg. §. ult. Inst. de V. O.* Si sine culpa, forte quod morbo

impeditus fuerit, integram mercedem petere nequit. Probatum ex *l. 15. C. de Advocat. divers. judicior.* ubi tanquam speciale Privilegium conceditur Advocatis fiscalibus, ut salarium totius anni, intra quem moriuntur, hæredibus persolvatur: ergo per argumentum à contrario aliis non debetur.

Non obstat *l. 1. §. 13. ff. de Var. §. extraord. cognit.* ubi ita Ulpianus: *Divus Severus ab hæredibus advocati, mortuo eo, prohibuit, mercedem repeti: quia per ipsum non steterat, quominus causam ageret.* Respondeo, sensum hujus *L.* non esse, quod per ipsum ratione mortis supervenientis non steterit, sed ex culpa, vel causa clientis. Ita *Hauhold. num. 568.* & cum eo *Lugo de F. §. 7. disp. 29. sect. 3. num. 58. Molin. disp. 505.* Quapropter *Stryckius de Cautel. Contract. lib. 2. cap. 9. §. 3.* locatorem *operarum* cautum, & catum esse jubet, quatenus nempe ab initio per speciale pactum sibi prospiciat, ut in casum morbi, aut alterius casus fortuiti mercedem vel integram, vel ejus partem recipiat. Ipsum verò *operarum* conductorem similiter monet, ut in eo sibi caveat, nè præpropere mercedem locatori prænumeret; si enim integram ei mercedem solverit, isque morte subitanea præventus, operas præstare nequeat, nihil repetere poterit: facilius enim hic retentio, quam petitio. *Arg. l. 38. §. 1. ff. h. t.*

Quo porrò conductor id consequatur, ad quod locatorem sibi obstrictum habet, datur ei actio *conducti*, qua agit adversus locatorem, ejusque hæredes, & quidem in locatione rerum ad usum earum consequendum, & impensas in rem conductam factas restituendas, & ad

ad damnum, culpa lata & levi locatoris contingens, præstandum, & si culpa locatoris rei usus ad terminum promissum præstari nequeat, ad interessè, & denique, si ex hoc contractu immodicè, sive ultra dimidium se læsum docere possit, *alternativè* agit, ut aut à locatione recedatur, aut locarium ad æquitatem reducat. *Arg. l. 2. C. de rescind. vendit.* Si locator locarium ad æquitatem reducere elegerit, etiam ratione annorum præteritorum, mercedem, quam ultra alterum tantum recipit, refundere debet, quia in hoc quoque læsus est, & restitutio in tantum re-

stituit, in quantum abstulit læsio. *Bœhmer. de action. sect. 2. cap. 8. §. 95. & seqq.* in locatione operarum agit adversus locatorem ad operas præstandas, quas, si sua culpa præstare non possit, tenetur conductori ad locarium anticipatò solum restituendum, & præstandum id, quod interest. Ad quod etiam tenetur, si opus, ad quod perficiendum ejus opera conducta fuit, haud debita diligentia fecit, vel aliàs vitiosum opus sit. *l. 51. §. 1. ff. h. t. Bœhmer. cit. loc. §. 101. & 102.* quæ omnia jam superius à nobis prolixius explicata sunt.

## §. V.

## De Obligationibus Conductoris.

## SUMMARI A.

45. In tribus præcipuè consistit obligatio conductoris, quod mercedem convento tempore solvat, & rem conductam finito usu in specie restituat, & locatori, quoad durat locatio, in prædium urbanum invec̄ta sciat esse oppignorata. 46. Fructuum ante solutam mercedem perceptorum conductor sit dominus. 47. Dæ oppositiones enervantur. 48. An superveniente sterilitate merces remittenda, aut minnenda sit, certa ab incertis separantur. 49. Unde magnitudo sterilitatis desumenda sit, variæ opiniones sunt, quas omnes recipimus. 50. Ad opposita respondetur. 51. An in computatione fructuum in ordine ad minuendam, vel remittendam pensionem etiam seminis ratio habenda sit? 52. Quomodo conductori ultra dimidium læso remissio fieri debeat? 53. An ob supervenientem ubertatem locatori pensio augeri debeat? Affirmantium fundamentum expenditur. 54. Cum negantibus nos quoque negamus. 55. Conductor ante finitum locationis tempus à contractu recedere nequit, exceptis quibusdam casibus, qui enumerantur. 56. Clerici ampla prædia secularia conductentes possunt auctoritate judicis invito quoque locatore ante expletum locationis tempus à contractu resilire. 57. Actio locati exponitur.

Quoniam contractus locationis conductionis bonæ fidei est, & bilateralis, sequitur, quod uterque contrahentium ad mutuas, & recipro-

cas præstationes obligatus sit, & quidem æque principaliter, idcirco, cum de obligationibus locatoris in præcedenti §. egerimus, in præsentiarum ob-