



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

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

Scharz, Oddo

Salisburgi, 1738

§. V. De Obligationibus Conductoris.

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

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 invec̃ta 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-

T 3

liga-

ligationes conductoris evolvere institutum.

45 Conductor igitur tam *rerum*, quam *operarum* obligatur ad solvendam mercedem tempore convento, aut secundum loci cujuslibet consuetudinem, qua deficiente, communiter ad finem anni *l. 34. ff. de R. J.* sicut enim emptor non tenetur solvere pretium, nisi *venditor* ex parte sua contractum adimpleverit, ita nec *conductor*: censetur autem locator contractum adimplevisse, si tempus locationi constitutum in singulos scilicet annos adimpleverit. Et hinc merces pro fundo conducto solvenda non erit ante fructus collectos. *l. 26. ff. quando dies legat. ced.* & si morosus in solvendo extiterit, etiam ad usuras tenetur. *l. 27. §. 1. l. 55. §. 2. ff. l. 17. C. b. t.* Quodsi operæ *pregnantes* locata fuerint, tunc vel merces solvitur integra, finito opere, aut per partes, si ita specialiter conventum fuerit. *l. 30. §. 3. ff. b. t. l. 72. §. 1. ff. de V. O.* Altera deinde obligatio est, ut rem conductam finito usu rursus in specie restituat, & si quid ipse, vel per se, vel per suos domesticos damni dolo, culpa lata, vel levi, in ea causavit, resarciat. *l. 9. §. 3. l. 11. §. 2. §. 3. l. 13. §. 1. §. 7. ff. b. t. l. 25. §. 3. l. 41. ff. b. t. l. 11. princ. l. 29. §. 9. eod. l. 11. ff. ad leg. Aquil.* Huic accedit tertia obligatio, quod res conductoris illata in prædium *urbanum* locatori pro mercede habitationis tacite hypothecata sunt, etsi eo ignorante illata sint. *l. 4. ff. de Pact. l. 4. princ. ff. in quib. caus. pign.* In prædium *rusticum* verò non nisi illæ, quæ sciente locatore, eo animo illatae sunt, ut stabiliter ibi essent. *l. 5. C. b. t.* Si tamen postea mutato animo auferantur, non de-

sinent per hoc esse obligatae, uti colligitur ex *l. 7. §. 1. ff. in quib. caus.* Merces autem mercatorum, quia non animo servandi, sed vendendi inferuntur, hypothecatae non sunt, uti nec instrumenta opifici necessaria *l. 6. ff. de Pign.* & probabiliter nec libri studiosorum, circa quos tamen praxis, & consuetudo locorum attendenda est. Hæc quasi plana sunt, & in *Thest* verissima. Sunt tamen casus particulares, de quibus dubitatur, an recensitæ obligationes, & quousque ad illos se porrigant.

Dubitatur I. an conductor ante solutam locationis mercedem fructuum interea perceptorum dominium acquirat? Videtur negandum à paritate emptoris, qui rei venditæ, & traditæ dominium prius non acquirat, quam pretium venditori solverit, aut fidem de pretio ei fecerit. Attamen verius esse existimo hoc casu dominium fructuum conductorem acquirere (id quod etiam notoria praxis confirmat) ratio est, quod fructus maneat tacite oppignorati locatori per *l. 7. ff. in quib. caus. tacit. pign.* & *l. 24. §. 1. ff. b. t.* atqui nemini res sua oppignorata esse potest: ergò.

Dices: etiam in re vendita & tradita pignus habet venditor, & tamen manet dominus, usque dum solvatur pretium. Resp. anteced. falsum esse, venditor solum potest rem venditam retinere *quasi pignus*, id est, non tenetur tradere ante oblatum pretium.

Instas: dominus fundi habet actionem furti contra conductorem *clam* fructus asportantem, mercede nondum soluta. *l. 61. §. 8. ff. de Furt.* Ergò supponitur esse dominus fructuum. Resp. nego consequentiam. Nam etiam do-

dominus pignoris illud *clam* auferens furti tenetur. *l. 3. ff. de Pignorat. act.*

48 Dubitatur II. An fundo frugifero locato, si sterilitas superveniat, merces à locatore conductori remitti debeat? Hic certa ab incertis separanda sunt. Certum igitur est I. si damnum modicum casu fortuito illatum patiatur conductor, nil de pensione remittendum esse. *l. 25. §. 6. §. l. 4. §. 1. ff. h. t.*

Certum est II. si damnum, vel sterilitas tanta sit, ut conductor nihil omnino percipiat, totam pensionem remittendam esse, aut pro rata, si sterilitas magna fuerit. *d. l. 25. l. 15. §. 2. ff. h. t. §. l. 8. C. eod.* Nisi, ut limitat Pontifex in *cap. 3. h. t.* præcedentis, vel subsequæntis anni ubertate damnum compensetur. Ratio hujus in æquitate consistit, quia pensio, seu merces locationis, constituitur in compensationem fructuum ex re conducta percipiendorum: ergo si nulli, vel pauci fructus percipiuntur, nil etiam, vel parum præstandum erit, ne periculum damni penes solum conductorem maneat, locator verò semper securus sit. Quod, si ob præsentis anni sterilitatem pensio remissa fuerit, sequenti verò anno magna ubertas eveniat, ex eodem æquitatis motivo posse à locatore pensionem repeti, censet Lessius *lib. 2. c. 24. dub. 3. num. 19.* censetur autem sterilitas compensari, si conductor anno fertili, & sterili computato tantum commodi perceperit, ut in damno notabili esse non videatur, sive ex suo solvere plus, quam dimidiam partem pensionis præsentis non cogatur. Less. *num. 20.*

Certum est III. Si fructus jam percepti, & à solo separati, casu fortuito perierint, pensionem non esse remitten-

dam, nam, cum perceptione, & separatione fructus facti sint coloni. *l. 26. §. 1. ff. de furt. §. 36. Inst. de R. D.* ipse solus ferre damnum debet, quia res perit suo domino; secus si adhuc pendentes, vel in solo existentes fructus essent. *l. 44. ff. de R. V. Gail. lib. 2. observ. 23. num. 13.* quia tunc sunt pars fundi, cujus proprietates ad locatorem spectat; adeoque tunc merito sterilitas colono, qui ex re aliena nullum fructum percepit, & pensionem pro usu rei præstat, pensionis remissionem tribuit.

Certum est IV. Si speciali pacto conventum sit, ut casus fortuitus ad conductorem pertineat, eoque nomine minor pensio constituta sit. *l. 9. §. 2. ff. h. t.* quo tamen pacto casum prorsus insolitum, & extraordinarium v.g. terræ motum in nostris partibus cum tanto damno inauditum non venire, saltem de æquitate existimat Haunoldus *cap. 4. num. 494.* stricto tamen Jure contrarium foret dicendum per *l. 78. §. 3. ff. de contrah. empt.*

Certum est V. Si culpâ conductoris, aut servorum ejus sterilitas, vel damnum acciderit, aut propter inimicitias conductoris arbores v.g. excisæ sint. *l. 11. §. 25. §. 3. §. 4. ff. h. t. Gail. cit. tit. num. 21.* apud quem plures limitationes videre licet: aut si vitio rei locatæ eveniat, interveniente tamen aliqua culpa ipsius conductoris, *l. 15. §. 2. ff. h. t.* remissio pensionis peti nequit. Uti etiam, si damnum v.g. exundationis, si sæpius contingere solitum fuerit; adeoque conductor illud facile prævidere potuerit, & tamen pacto sibi ultro non prospexerit, frustra sibi pensionem remitti petit. *cit. l. 15. §. 2.* quia tunc censetur in damnum consensisse,

pro-

prout etiam tali periculo prævisio res minoris locari solet. Idem est, si tempore belli fundum conduxisset. Gail. *d. l. num. 21.* His tanquam certis

49 Cardo dubii duntaxat in eo vertitur, quænam sterilitas pro magna habenda sit? Respondeo, plerosque existimare, illam sterilitatem magnam esse dicendam, quando conductori, detracto semine, & deductis expensis in colendum agrum factis, tot fructus non supersunt, ut dimidiam partem solvendæ pensionis adæquent; fructus enim dicuntur, qui deductis impensis supersunt. *l. 7. ff. solut. matrim. l. 1. C. de Fruct. & Lit. expens.* Et tunc remittendam esse pensionem pro rata fructuum perceptorum, quia talis est læsus ultra dimidium, v. g. pensio solvenda consistit in 12. modis tritici, fructus autem tam pauci sunt suscepti, ut deductis expensis, & semine, non maneat 6. modii, tunc reliqui usque ad 12. erunt remittendi de solvenda pensione: sin verò 6. aut plures modii remaneant, nil erit de pensione remittendum. Et hujus opinionis sunt Panormit. *ad cap. 3. h. t. num. 13.* Covarruv. *PP. QQ. cap. 30. num. 1.* Pinellus *ad l. 2. C. de Rescind. vendit. Part. 1. cap. 3. num. 12.*

Alii vulgi iudicio, & communi vicinorum opinioni, vel etiam prudentis iudicis arbitrio id relinquendum putant, cum ex loco, & tempore rerum pretia varientur. Gail. *l. 2. observ. 23. n. 1.* Laymann. *lib. 3. Tract. 4. cap. 22. num. 7.* Brunneinan. *ad d. l. 15. num. 16.* & seqq. specialem, eamque valde notabilem computationem affert. Vult nempe, ut tam ad fructus perceptos, quam ad solvendam pensionem respectus habeatur; adeoque si colonus v. g.

12. modios pro pensione solvere debeat, & solutio in tritico fiat, data prima regula procedat, non item indistincte, si pro fundo conducto v. g. 100. fl. conductor solvat: ponamus enim, quod talis fundus singulis annis ferat 10. modios, quorum unus vendatur 10. fl. in anno autem sterili tantum 4. modios recipiat, si tamen unum eo anno vendat pro 30. fl. propter defectum tritici, certe talis remissionem petere non potest, quia hæc sterilitas ipsi lucro cedit; unde tali casu necesse erit, ut nec dimidiam fructuum, nec dimidiam pensionis colonus consequatur. Similiter si reciperet v. g. 6. modios, & unus modius venderetur propter copiam aliunde advecti frumenti 4. fl. cum hoc damnum non ex fructibus, sed ex valore proveniat, ob quem remissio non datur. Sed conjunctim tam in fructibus, quam in pensione læsus ultra dimidium requiritur. Neutra explicatio nobis displicet.

Verum tam contra unam, quam alteram opponitur *l. 15. §. 5. ff. h. t.* ubi dicitur, exiguitatis fructuum quo ad remissionem mercedis rationem habendam non esse. Resp. textum loqui de modica exiguitate, non verò de læsione immodica, quæ excedat dimidium.

Nec obstat II. paritas ab emptore traducta, penes quem rei emptæ etiam ante traditionem est omne periculum: ergò etiam conductoris. Sicut enim emptor in eo relevatur, quòd comoda ad ipsum spectent, ita & conductor in eo, quod aliorum annorum casualis ubertas ad se pertineat. Sed lata est disparitas inter emptorem, & conductorem. Frequentius contingit immodica sterilitas, quam fertilitas, & ex

ex pluribus causis illa timenda est, quàm hæc speranda. Deinde singulari Jure id receptum esse, notat Canilius ad *b. t. num. 2.* ob summam necessitatem contractus *emptionis*, quæ tanta non est, in *locatione*: item quod emptio præstito consensu quasi in momento absolvatur, & mox ad traditionem agi possit, locatio verò tractum habeat successivum, quia ad annum, mensem, aut aliud tempus longius conduci solet; unde sibi imputare debet emptor, si ante traditionem res pereat, quoniam statim petere potuisset, aut, si post traditionem, cum dominus ejus effectus sit, cui utique res perit. Secus in conductione.

51 Duo tamen adhuc Controversa manent. I. An in ordine ad computationem fructuum sterilitatis tempore perceptorum, & exinde concedendam pensionis remissionem præter expensas etiam semen computandum sit. Negat Haunold. *num. 501.* cum Lugone, & Molina contra Bartolum asserens, ad hoc, ut conductor possit remissionem pensionis ex integro petere, requiri, ut non solum fructus nullos perceperit, sed insuper seminis, & expensarum jacturam fecerit. Colligit id ex *cit. l. 15. §. 1. ff. b. t. ibi: Sed & si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne supra damnum seminis amissi mercedes agri præstare cogatur.* Probabilius tamen videtur, quod fructus non censeantur, nisi deductis expensis, & si semen & expensas quidem salvas habeat, alios tamen fructus non perceperit, remissionem pensionis petere posse. Ad *d. l. 15.* subinde respondeo, illam quidem in casu amissi etiam seminis disponere, non tamen casum

salvi seminis excludere, sed ab eo abstrahere.

Alterum est: An conductori ultra dimidium læso in casu posito, quo 5. tantum *modios* percepit, 12. autem pro pensione solvere deberet, remissio omnino ad 12. vel solum ad 6. vel 7. concedenda sit? Si enim 6. vel 7. percepit, omnino nihil ipsi à locatore debetur: ergo sufficet remissio ad illum numerum. Ita sentit Lugo, qui ad paritatem ab emptore institui solitam, quod nempe is ultra dimidium læsus, non tantum usque ad dimidium, sed totum pretium justum recipiat; contra venditor nil refundere teneatur, si læso non sit ultra dimidium, consequenter etiam conductori ultra dimidium læso totius pensionis remissio facienda, nihil verò, si intra dimidium læsus sit, respondet, esse disparitatem, quòd venditor in casu, quo læsio emptoris ultra dimidium non assurgit, saltem adhuc in conscientia obligetur. Verum non placet hæc responsio. Nam hoc ipsum est in quæstione, an non locator teneatur conductori in conscientia, quando infra dimidium læsus est. Dicimus ergo, in data hypothese integram pensionem conductori remittendam esse, veluti emptori ultra dimidium læso integrum pretium, quod persolvit, restituendum est: quia sicut emptor dicitur gravissimè læsus, quando plus altero tanto, quàm res valet, solvit, ita conductor in simili enormiter læditur, si ultra alterum tantum, quam fructus percepti valent, mercedis loco solvere debeat. Ergo sicut emptori totum pretium restituendum, ita conductori integra pensio remittenda est.

(U)

Du-

Dubatur III. An, sicut ob sterilitatem conductori pensio remittenda est, ita etiam locatori ob supervenientem ubertatem illa augeri debeat? Locatori patrocinantur Panormit. ad *cap. 3. b. t. num. ult.* Gomez *Var. resolut. lib. 2. cap. 3. num. 18.* & alii, si scilicet casu fortuito talis notabilis fertilitas contigerit. Moventur illo æquitatis naturalis principio, quod, qui sentit commodum, etiam onus ferat, necesse est. Quod tamen rursus ita limitant, ut, si ex tali fertilitate, & fructuum abundantia eorum pretium decreveret: aut, si ubertas non ex bonitate, & clementia cœli, sed ex industria coloni, aut bonitate fundi proveniret, vel denique, nisi conductor omne periculum casus fortuiti in se suscepisset, in his casibus sicut sterilitas ejus damno, ita etiam fertilitas ejus lucro cedere debeat.

Nos tamen in tali casu locatori favore nec possumus, nec volumus, prohibiti à Cajo in *l. 25. §. 6. ff. b. t.* ubi dicit: *Modicum damnum equo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur.* Quoad fertilitatem ex bonitate soli, aut industria coloni ipsi AA. nobiscum consentiunt. Quoad casum fortuitum, vel alias insinuatæ restrictiones ea diversitatis ratio assignari potest, quod non sit eadem in conductore, quæ in locatore favoris, & æquitatis ratio; nam conductor ob sterilitatem magnam gravissimum damnum subit, ob fertilitatem verò neuter damnificatur: nec enim idem locator quidquam perdit de pensione sibi constituta; hinc æquitas suavit, ut conductori de damno certanti subveniretur, non verò locatori solum lucrum

captanti juxta *l. 33. ff. de R. J.* ubi dicitur: *In eo, quod vel is, qui petit, vel is, à quo petitur, lucrifactorus est, durior causa est petitoris.* Unde & Baldus dixit, quod, ubi multi sunt fructus, ibi gaudium multum, scilicet ex parte utriusque; ubi verò sterilitas, ibi luctus & dolor, scilicet conductoris.

Dubatur IV. An conductor ante tempus locationis finitum à contractu recedere, & inquilinus v. g. ab ædibus migrare possit? Respond. id regulariter fieri non posse, lege conventionis intercedente, sed *quod semel placuit, amplius displicere non potest: cap. 21. de R. J. in 5.* Unde si huic legi contraveniat, ac sine justa causa domum conductam deserat, ad integram mercedem solvendam tenetur. *l. 55. §. fin. ff. b. t.* Quod si tamen causa justa urgeat emigrationem, fortè quod re conducta rectè uti prohibeatur, ut, si lumina ædium conductarum à vicino ædificio obscurata sint, si ostia, aut fenestræ, aut similia non debite reparentur à locatore. *l. 25. §. 2. ff. b. t.* si ædes ruinam minentur *l. 13. §. 6. l. 28. l. 33. ff. de damn. infect.* si belli tempestas, metus contagionis, ingruat, aut spectrorum horror ædes infestet. Ex his, & similibus causis conductor nihil agit contra leges conventionis, si, tempore locationis non elapso, prius emigret, prout præter allegatas LL. colligitur ex *l. 13. §. 7. l. 27. §. 1. l. 34. ff. b. t.* hæc pericula si certa sint, liberant conductorem à solutione pensionis, saltem pro rata temporis. *cit. l. 27. §. 1. §. 1. §. 2. ff. b. t.* Quod si verò ex recensitis causis una ex culpa conductoris evenierit, vel is talem rei statum jam tempore

pore conductionis perspectum habuit, pensio ei non remittitur. *Arg. l. 9. §. 1. ff. b. tit. Gail. lib. 2. observat. 33. num. 27.*

56 Dubitatur V. An Clerici, quibus quæstus causâ possessiones, & prædia sæcularia conducere vetitum est in *cap. 1. Ne Clerici vel Monach.* si ejusmodi prædia, quæ multam curam, & sollicitudinem requirunt, nihilominus conducant, possint invitis quoque locatoribus à contractu recedere, & si recesserint, num locatoribus ad interesse teneantur? Hoc dubium proponit Bœhmerus ad *b. t. §. 9.* & resolvit, quod possint impunè recedere, nec interesse locatori præstare teneantur. Ratio est, quod & Clerici peccent tam ampla prædia conducendo, utpote quo fit, ut ab officiis suis spiritualibus ritè obeundis abstrahantur, animùmque, quem Divinis occupatum habere deberent, totum in terrena, & sæcularia

effundant: & etiam locator peccet, quippe qui scivit, aut saltem scire debuit conditionem, & impedimentum conductoris, per *l. 19. ff. de R. J.* ubi dicitur, quod *qui cum alio contrahit, non debeat esse ignarus conditionis ejus, cum quo contraxit.* Adeoque tali casu culpa cum culpa compensatur. Attamen ut talis recessus licitè fiat, sententia judicis clericum ab hac lege absolvētis præcedere debet.

Denique, ut conductor obligatio- 57 nibus suis satisfaciatur, datur locatori, ejusque hæredibus actio *locati*, qua agit adversus conductorem, ejusque hæredes ad præstandum omne id, quod ex natura contractus præstandum est, scilicet ad rem locatam finito usu restituendam, fartam, & integram, & simul ad mercedem solvendam, prout hæc fusiùs jam supra à nobis deducta sunt. Vid. Bœhmer. *de act. sect. 2. cap. 8. §. 103. & seqq.*

§. VI.

Negotia quædam locationi conductioni affinia referuntur.

S U M M A R I A.

58. Locationi conductioni affinis est contractus *socidæ*, qui explicatur. 59. Quo etiam pertinet *admodiatio*. 60. Item Contractus *affictus*. 61. Et Contractus *Libellarius*, quorum natura cum suis effectibus exponitur.

Sunt quædam alia negotia, quæ locationi admodum propinqua sunt, quæ subinde pro complemento *b. t.* strictim referre placet. Inter hæc primo loco nominari meretur contractus *socidæ*, qui ab Andrea Wegens *Tract. de Locat. Cond. cap. 13. num. 5.* describitur, quod sit contractus consensualis quo pecudum, ut plurimum

(taxationis gratiâ) æstimatorum usus pro viliori mercede annua, aut certa fructuum parte alicui conceditur, ea lege, ut si quæ istarum pereant, accipiens, vel æstimationem præstet, vel alias in demortuarum locum substituatur, & propterea ejusmodi pecora vocantur communiter *ferrea pecora eiseren Vieh*. Tenetur subinde conductor periculum.