



**Quæstionum Canonicarum, In Quinque Libros
Decretalium, Tomus ...**

In Lib. III. Decretalium. In quo agitur De Rebus, quae in iudicium devenire solent, cujusmodi sunt, de vita et moribus Clericorum, ...

Schlüter, Georg

Augustæ Vindelicorum, 1708

§. 2. An quis aliquando teneatur remittere pensionem, vel mercedem constitutam in locato?

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73045](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73045)

natura non sunt, sed officiales quidem futura, nec cuiquam alii deberi possunt, quam Patrono, cum proprietates earum, & in edentis persona, & in eius, cui eduntur, consistit: de postremis in eadem L. 9. ibi: fabriles autem, aliave ejus generis sunt, ut à quocunque cuicunque sobvi possint. Sanè enim, si in artificio sint, jubente Patrono, & alii edi possunt.

§. 2.

An quis aliquando teneatur remittere pensionem, vel mercedem constitutam in locato?

1543 **C**asus esse potest, si contingat Conductorem fundi, damnificari incursum hostium, sterilitate, vel alio casu fortuito, citra culpam ejus; nam in his casibus innumerae lites oriuntur, maxime in casu sterilitatis. Locatarius enim, qui fundum conduxit, & pensionem solvere promisit, ubi contingit annum esse minus frugiferum, difficultatem sæpe movet solvendi pensionem illius anni integram, Locatore solutionem urgente, illo difficulter probante, non debitam ex toto. Quare tali eventu, ubi casus etiam fortuiti in pactum ducti sunt, spectato jure naturali, & seclusis legibus positivis, esto contingat locatarium ex sterilitate parum de fundo percepisse, vi pacti tenebitur ad integram pensionem, sicut non teneretur ad plus, cum abundaverit etiam cum magno fructu. Locatio enim tali casu comparatur emptioni fructuum in spe, & futurorum; atqui pretium conventum idem est, esto sequatur deinde parum, aut multum fructus: ergo.

1544 **C**oeterum, secluso tali pacto, & spectato jure positivo, dicendum, si damnum ex sterilitate sit modicum, nihil de annua pensione sub obligatione minuendum esse; nam damnum modicum æquo animo ferre debet Colonus. Cum ei nec pensio augeatur, fundo in modico plus ferente, ut dicitur L. si merces. 25. §. vis major. ff. h. t. secus est, si clades, extrinsecus adveniens, tanta

sit, ut Colonus, seu conductor tali anno vel nihil accipiat, vel saltem fructum exiguum; nam in tali casu, si contingat primum, tota pensio; si secundum, pro rata remitti debet, ubi hoc contingit casu fortuito, & sine culpa conductoris, nec defectus compensatur, vel antecedentis aut subsequenteris anni; & hoc de Conductoribus rerum Ecclesiasticarum, constat ex c. Propter sterilitatem. 3. h. t. ubi Gregorius IX. propter sterilitatem, inquit, afficientem magno incommodo Conductores, vitio rei, sine culpa coloni, seu casu fortuito contingentem, colonis Ecclesie tuae provata pensionis, remissio est facienda, nisi cum ubertate precedentis, vel subsequenteris anni valeat sterilitas compensari.

Item habetur in jure civili, L. Si merces 25. ff. Locati. §. vis major. 6. ibi: Vis major (vim divinam appellant) non debet conductori damnosa esse, si plus, quam tolerabile est, lesi fuerint fructus; alioquin modicum; damnum æquo animo ferre debet Colonus, cui immodicum lucrum non auferitur; apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit; alioquin parvitiarius colonus, quasi Societatis jure, & damnum, & lucrum cum Domino fundi patitur; item L. ex conducto 15. ff. eodem §. si vis tempestatis 2. ibi: Si vis tempestatis calamitosa contigerit, an locator conductori aliquid prestare debeat? videamus. Servius, omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono prestare debere, ait: Vi puta fluminum, graculorum, sturnorum, & si quid simile acciderit; aut si incursum hostium fiat: si qua tamen vitia ex ipsa re oriuntur, hac damno coloni esse: veluti, si vinum coacuerit, si raucis, aut herbis segetes corrupta sint; sed, & si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne, supra damnum seminis amissi, mercedes agri prestare cogatur; sed, & si uredo fructum olea corruerit, aut solis fervore, non aduerso id acciderit, damni domini futurum; si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum Coloni esse; idemq. dicendum, si exercitus prateriens per lasciviam aliquid abstulit; sed, & si ager terra motu ita corruerit, ut nusquam sit, damno domini esse; oportere enim agrum prestari conductori, ut frui possit. Cum quidam in-

condium fundi allegaret, & remissionem desideraret, ita ei rescriptum est: si pradium coluisti, propter casum incendii repentini non immerito subueniendum tibi est. Demum L. licet 8. C. h. t. ibi: Licet certis annuis quantitatibus fundum conduxeris, si tamen expressum non est in locazione (ut mos regionis postulabat) ut, si quâ luc tempestatis, vel alio cæli vitio damna accidissent, ad onus tuum pertinerent, & qua exuerunt sterilitates, ubertate aliorum annorum repensata non probabuntur, rationem tui, juxta bonam fidem, haberi recte postulabis, eamque formam, qui ex appellatione cognoscer sequetur.

1546 Verum, ut in hac quaestione rectius procedamus, Nota 1. etsi locatio, & conductio cum venditione, ac emptio- ne in multis conveniat, esse tamen ali- quod discrimen, quod periculum rei, ex casu fortuito, contractu emptio- nis perfecto, etiam ante traditionem, per- tineat ad Emptorem, si venditor non fuit in mora culpabili traditionis; unde propter talem casum nihil tenetur ven- ditor minuere de pretio, per L. n. ces- sario. 8. ff. de pericul. & commod. rei ven- ditæ, ibi: *Necessario sciendum est, quando perfecta sit emptio? tunc enim sciemus, cu- jus periculum sit? nam perfecta emptio- nis periculum ad Emptorem respiciet; & si id, quod venierit, appareat, quid, quale, quan- tum sit? & pretium, & pure venit, per- fecta est emptio; quod si sub conditione res venierit (si quidem defecerit conditio) nulla sit emptio, si uti nec stipulatio; quod, si extiterit, Proculus, & Octavianus em- ptoris esse periculum, ajunt; idem Pom- ponius L. 9. probat; quod si pendente conditione, emptor, vel venditor dece- rit, constat, si extiterit conditio, heredes quoque obligatos esse, quasi jam contracta emptio- ne in præteritum; quod si pendente conditione, res tradita sit, Emptor non poterit eam usucapere pro Emptore, & quod pretii solutum est, repetetur, & fructus mediæ temporis venditoris sunt, sicuti stipula- tiones & legata conditionalia perimuntur, si pendente conditione res extincta fuerit; sanè, si extet res, licet deterior effecta, pos- est dici esse damnum emptoris.*

1547 Not. 2. Cùm dixerimus, pensionem esse vel remittendam, vel minuendam propter immodicam fundi sterilitatem

tali anno, vel nullo, vel exiguo fructu percepto à Conductore (qui pensio- nem solvere tenetur) non obligato ex pacto speciali ad casus fortuitos, qua- stionem esse, quæ censenda sit immodi- ca sterilitas? cujus titulo Conductore eo anno liberari debeat ab annua pensione, vel in totum? vel in partem? juxta prius dicta? Variæ sunt in hac re Doctorum opiniones; ex quibus prima censet, tunc sterilitatem merito immodicam censeri, quando nec semen, solo commissum, recipit; alii, si detractis expensis, ex soluta pensione ultra dimidium lade- retur Conductore; alii volunt colligen- dum attentis circumstantiis: alii deni- que relinquendum Judicis arbitrio; sed, quam iste regulam in hoc sequatur, aut sequi debeat, non exponunt.

Mihi videtur ea præ cæteris regula 1548 securior, quæ dicit, tunc sterilitatem, (& consequenter læsionem) censeri me- rito immodicam, quando id, quod du- ductis expensis, & soluta pensione su- peresset, esset infra dimidium, atque adeo tantum de pensione tunc Condu- ctore remittendum à Locatore, quan- tum requiritur, ut compleatur saltem media pars fructuum, cæteroquin regu- lariter nascentium ex tali fundo; cu- jus ratio ex eo sumi potest; nam unde- cunque Conductore nascatur ubertas fructuum, etiam ultra solitum, non pot- est augeri eo titulo pensio; ergo nec tolli, nec minui debet, si deficient ul- tra solitum propter sterilitatem, nisi Conductore ultra dimidium laderetur, ut dictum est, antecedens est ex L. 25. ff. h. t. §. 6. ibi: *Modicum damnum æquo animo ferre debet Colonus, cui immodicum lucrum non auferitur.* Nam ex ista dispo- sitione juris habetur 1. quod, esto lu- crum ex ubertate quandoque sit immo- dicum, nimirum etiam copiosum; non propterea debeat auferri Colonos, seu Conductore, quod tamen fieret augen- do pensionem eo titulo: 2. non statui- è converso Conductorem teneri ad to- tam pensionem, si damnum sit immo- dicum; sed tantum, si sit modicum.

Quia vero reponi potest, & replica- 1549 ri, cur, ubi damnum Conductoris est immodicum, debeat minui pensio; si non possit augeri, quando lucrum ejus est

est immodicum? id refundi in ipsam dispositionem legum, quæ diverso modo statuerunt de casu ubertatis, & sterilitatis; cuius hæc ratio congrue reddi potest; quia in casu, quo Conductor, propter ubertatem fundi, lucrum etiam immodicum percipit, nec Conductor damnum patitur, ut per se patet; nec locator, quia recipit totam suam pensionem sibi debitam; si autem etiam in casu, quo Conductor etiam cum damno immodico (nimirum ultra dimidium) deberet solvere integram pensionem, pateret grave damnum Conductor solus, propter quod leges æquissimè statuerunt, in tali casu Conductor, digno compassionem ob suam miseriam, subveniendum esse diminutione pretii saltem in tantum, ut non ultra dimidium in ejusmodi casu pateretur. Neque dicas: etiam locator pateretur, quia non reciperet tantum pretium; nam negatur, eum pati, cum percipiendo pensionem conventam percipiat totum commodum, quod locatione voluntariè facta quærebat ex fundo alteri locato, secluso alio pacto; Sic Cardin. de Lugo tom. 2. de Just. D. 29. sect. 2. à n. 42.

§. 3.

An Conductor domus teneatur ad pretium conventum in casu, quo redditur inhabitabilis?

1550 **R**esp. Conductorem liberari à pretio, quando contingit eam inhabitabilem reddi ex incursione hostium, periculo ruinæ, vel simili causa rationabili; habetur, L. item quaritur. 13. ff. h. t. §. 7. ibi: *Exercitu veniente migravit Conductor, deinde hospitio milites fenestras, & cetera sustulerunt; si domino non denunciavit, & migravit, ex locato tenebitur; Labeo autem, si resistere potuit, & non resistit, tenere, ait, quæ sententia vera est; sed & si denunciare non potuit, non puto eum tenere.* Deinde L. 27. ff. h. t. §. 1. nam, cum quæsitum esset, an si quis, timoris causa, emigrasset, deberet mercedem nec ne? Respondit: *Si causa fuisset, cur periculum*

timeret, quamvis periculum verè non fuisset, tamen non debere mercedem; sed si causa timoris justa non fuisset, nihilominus debere. Demum L. si fundus. 33. ff. eod. ibi: *Similiter igitur, & circa conductio-nem servandum puto, ut mercedem, quam præstiterim, restituas, ejus scilicet temporis, quo fructus non erim, nec ultra actione ex conducto præstare cogaris; Nam & si Colonus tuus fundo frui, à te, aut ab eo, prohibetur, quem tu prohibere, ne id faciat, possis; tantum es præstabis, quanti ejus interfuerit, frui, in quo etiam lucrum ejus continebitur; sin verò ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim majorem, aut potentiam ejus non poteris, nihil amplius ei, quam mercedem remittere, aut reddere debebis.* Not. autem, liberationem à pretio, seu pensionem pro re conducta, intelligendam esse pro rata temporis, quo domus conducta habitari non potuit à Conductore, seclusa culpa Conductoris; 2. quod domni talis inhabilitas proveniat etiam ab extrinseco (v. g. hostium incursum) vel simili causa, ut si domus ipsa peste infecta sit; non autem, quando in civitate quidem infecta, plures remanent non infecta, periculo communi non cogente domum inhabitatam, ac non infectam deserendi, sic Cardinalis de Lugo cit. sect. 2. n. 29.

Præter hæc not. 1. in casu, quo res locata sit inutilis ad usum, vel finem, propter quem conducta est, sine culpa conductoris, vel locatoris, istum ad nihil teneri, nisi ad remittendam pensionem pro rata temporis, quo ei usus impeditus fuit impedimento se tenente ex parte locata rei; nam si conductor impediretur impedimento se tenente ex parte ipsius, nihil de pensione illi remittendum esset ex obligatione; quia tunc locator præstitit rem de se habilem ad finem conductoris.

Quando autem impedimentum se tenet ex parte Locantis, qui illud impedire potuit, vel præmonere debuit Conductor, locantem teneri non solum ad remittendam pensionem pro rata temporis, sed etiam ad totum interesse Conductor. Et quidem non solum ad interesse intrinsecum, sed etiam ad extrinsecum, v. g. quantum Conductor

ca