



## **Forum Ecclesiasticum**

In Quo Jus Canonicum Universum, Librorum Ac Titulorum Ordine Per Quæstiones Et Responsa, Tam Canonistarum Veterum & Recentiorum, quàm Legistarum, in iis, quæ Utrique Juri, Canonico Et Civili Communia Sunt, Authoritate stabilita, Methodo clara & facili explanantur

**Leuren, Peter**

**Moguntiae, 1719**

Quæst. 341. Merces conventa quando augeri possit.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73957](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73957)

## CAPUT SECUNDUM.

De

*Pretio, pro quo & Tempore ad quod Locatio &  
Conductio fieri possit & debeat.*

*Quest. 340. Merces seu pensio locationis  
conventa quando solvenda?*

**R** Esp. primò: Merces (quæ & qualis esse debeat, dictum est supra, *qu. 1. h. t.*) debito tempore solvenda, ita ut, si in mora est conductor, teneatur quoque ad usuras, *l. 54. ff. l. 17. C. h. t.* & si discesserit pensione non soluta, ipse ejusque bona detineri possunt, usque dum solvat. Muller. *ad Struv. h. t. lib. 13. lit. C.* citatis aliis. Debitum autem tempus est, pro quo convenit inter locatorem & conductorem, *l. 1. ff. deposit. l. 42. ff. de V. O.* Si de hoc nihil conventum, standum est consuetudini loci, quæ alicubi habet, ut per partes solvatur, nimirum dimidium post primum semestre, & aliud dimidium in fine anni. Alibi, ut tertia pars solvatur post quodlibet quadrimestre. At si neque de hoc certo constet, & locatio facta pro certo tempore, finito illo tempore solvenda merces; tum quia dies semper pro debitore adjicitur: tum quia locator ante tempus locationi præfixitum ex parte sua contractum non implevit. Arg. *l. 13. §. 8. ff. de contrah. empti.* adeoque sicut emptor non tenetur pretium solvere, nisi re totâ traditâ, ita nec conductor nisi integrè perceptis fructibus rei locatæ, qui non percipiuntur integrè nisi in fine temporis designati. Facta autem locatio in plures annos, pro eorum singulis solvenda pensio in fine cujusque anni. Ita ferè de Lugo, *l. c. n. 25.* addens, videri tunc plures locationes. Muller. *cit. thes. 27. lit. e.* Ac denique si pensio solvenda ex fructibus fundi locati, intentio contrahentium videtur, ut solvatur post fructus collectos, & non ante, ut de Lugo. Porro in questione, an fructus prædii locati fiant conductoris, antequam pensio soluta, verior videtur affirmativa, nimirum fructus statim, ac separati sunt à prædio locato, transire in dominium conductoris, ut contra Gloss. in *L. si servus commun. ff. de furtis. v. facere.* Bartol. & alios Molin. *d. 497. n. 4.* de Lugo, *l. c. n. 26. Sc.* probantque ex eo, quod fructus naturales prædii rustici in *L. in fructibus. ff. in quib. caus. pign.* dicantur tacite hypothecati pro pensione solvenda, adeoque non sunt locatoris; cum nemo dici possit habere pro pignore rem suam, cui non obstat, quod *L. Julianus. ff. de actio. empti.* Dicatur rem venditam retineri à venditore quasi in pignus pro parte pretii nondum soluta, & tamen in venditione rei vendita & tradita dominium non transit in emptorem ante solutum pretium. Nam in dicta *L. Julianus;* non dicitur, quod res vendita sit absolute pignus, sicut dicuntur fructus in *cit. L. in fructibus.* sed solum, quod retineri possit quasi pignus. Ad hæc, quod in venditione res ante pretium solutum non transeat in dominium emptoris, id non est ex natura hujus contractus, sed ex jure positivo, quæ specialis dispositio juris non est extendenda ad alios contractus. De Lugo.

2. Resp. secundo: Quod attinet ad tempus præstandæ mercedis pro conductione & locatione operarum ad opus aliquod faciendum, attendendum,

num opus illud brevi tempore & exiguis sumptibus perfici possit; an verò longius tempus majoresque sumptus ad sui perfectionem exigat. Et in priori casu pro conditione artificis locantis suas operas solvenda merces ita, ut si nimia labore pauvertate, merces tota solvenda in principio operis, ut Bartol. *ad l. 2. C. h. t.* & si sit modicarum facultatum, & contractum pro toto opere, uti particulatim præstantur operæ, ita etiam particulatim post captum opus, antequam perfectum, merces solvenda, ne artifices pressi victis inopiâ ædificia aliudve opus imperfecta relinquere cogantur, modò tamen cautionem præstent, & satisfient ad refarciendum omne damnum conductori operarum proveniens ex eo, quòd opus perfectum non fuerit, *l. 12. §. ult. C. de adif. privat.* quin &, ut Zeno Imperator constituit, si locator operarum omnino pauper, qui damnum illud refarcire nequeat; dum relinquendo opus conductum imperfectum deliquit, fustibus cæsus, sit civitate ejiciendus. Ita ferè Muller. *ad Struv. h. t. thes. 21.*

*Quest. 341. Merces conventa quando augeri possit?*

**R** Esp. Merces semel conventa augeri non potest ob majorem ubertatem fructuum, dum ea provenit ex speciali diligentia conductoris agrum vel vineam exactius colentis. Abb. *in c. 3. h. t. in fine.* Less. *l. 2. c. 24. n. 20.* Molin. *d. 495. in fin.* Pirh. *h. t. n. 8.* cum communi. Cum incrementum illud sint fructus industriales, qui indubie sunt diligentiam adhibentis. Arg. *l. fin. C. de alluv.* In eo verò, num augeri possit pensio, & obligari conductor ad ampliorem pensionem præstandam, dum major ubertas oritur ex insolita cœli & aëris clementia, valore tamen fructuum ex copia non decrefcente, non conveniunt AA. Affirmat Pirh. *l. c.* citans pro hac sententia Molin. *l. c.* (quem tamen pro opposita sententia citat Reiffenst. *h. t. n. 79.*) Azor. *l. 8. c. 10. qu. 3.* Lessium *ubi ante, n. 21.* ac idem dicens de alio casu fortuito, v. g. dum ex molendino, ex quo solebant percipi 50. floreni, hoc anno percipiuntur 100. propter molendina vicina impetu aquarum destructa. Et hanc sententiam esse communem Juristarum testatur de Lugo, *l. c. d. 29. n. 50.* quam tamen communem sententiam ab ejus sectatoribus non intelligi de ubertate proveniente ex cœli clementia, sed solum de proveniente ex casu fortuito, putat Molin. apud de Lugo, *n. 51.* & consequenter debere eos dicere, ad augendam pensionem requiri, ut excessus ille fructuum tantus sit, ut pensio conventa non adæquet dimidium istius lucri; quamvis differentie rationem inter utrumque hoc augmentum natum ex cœli clementia & ex casu fortuito, quam assert. Molin. refutat de Lugo. De cætero ratio, quâ nituntur hi AA. est, quod contrariorum eadem sit ratio, adeoque sicut ob sterilitatem pensio diminuenda juxta mox dicenda, ita ob insolitam fertilitatem sit augenda. Contrarium, nimirum, quòd non sit augenda pensio ex dicta causa, tenent Barbof. *in c. 3. h. t.* Canif. *h. t. n. 9.* Engels *n. 6.* quos citat & sequitur Reiffenst. *loc. cit.*

item

idem de Lugo *l. c. n. 52.* ubi etiam cum Rebell. de oblig. *inst. p. 2. l. 14. qu. 9. n. 1.* Filiuc. *tr. 36. c. 3. n. 51.* Sa. *v. conductio. n. 12.* Saliceto & aliis. Quod usus & praxis communis resistit oppositæ sententiæ. Rationem desumunt hi AA. ex *L. si merces. §. 6. ff. h. t.* ubi dicitur, ideo modicum damnum æquo animo ferendum, à colono, quia etiam immodicum lucrum ei non auferretur. Quod non intelligendum de immodico lucro proveniente ex speciali industria coloni; cum vel sic non esset motivum conveniens ad persuadendum modicum damnum æquo animo ferendum, dum absque eo alio titulo fructus industriales sint conductoris. Idemque confirmant ex *L. ex conducto. §. 4. h. t.* ubi unicus casus exprimitur, in quo conductor cogitur augere pensionem, nimirum si ob præcedentem sterilitatem pensio fuerat remissa, dum expressa inclusio unius sit exclusio alterius juxta *L. cum Prætor. ff. de judic.* Ad argumentum adversariorum respondentem, contrariorum eandem esse disciplinam, si in uno non est specialis & diversa ratio, qualis est in præsentibus, dum in casu sterilitatis agatur de damno vitando, in casu ubertatis de lucro acquirendo, potius autem succurratur agenti de damno vitando, quam agenti de lucro, opponatur. Arg. *l. 33. ff. de reg. jur.* Cujus diversitatis sic statuendi hanc optimam rationem assertit de Lugo *l. c.* nimirum, quod sterilitas fructuum damnum intolerabile afferebat misero conductori; lucrum verò illius nulli profusus noceret; cum locator nihil ideo promissæ pensionis amittat. Ideoque lex misero succurrere voluit, ne jacturam bonorum suorum facere cogere sine omni subsidio, absque eo, quod necesse erat subvenire locatori, ut is etiam plus lucraretur, quam ipsemet lucrari intenderat. Atque ita concludit, neque in dicto casu fortuito, neque in ullo alio augendum videri pensionem; si aliàs ex consensu utriusque pensio iusta statuta.

*Quest. 342. Quandoan locator tentatur remittere de pensione conventa?*

1. **R**esp. primò in genere: Quotiescunque res locata sine culpa locatoris vel conductoris vel etiam sine aliâ causâ tenente se ex parte conductoris. V. g. ex casu fortuito res locata subducta fuit, aut reddita inutilis ad usum aut ab hoc conductor impeditus, pensio seu merces conventa minuenda, vel etiam, si jam prænumerata seu antecedenter soluta, est restituenda pro rata temporis, vel etiam pro parte rei locatæ, in qua usus ille impeditus fuit. Sic v. g. si domus locata propter hostium irruptionem, incendium, ruinam, quam minatur, propter infestationem malignorum spirituum, pestem (quod tamen de Lugo sic distinguit, ut procedat, si domus ipsa infecta est, ut sine manifesto & periculo peculiari conductor in ea manere nequeat, secus, si civitas esset infecta, & inquietus ad fugiendum periculum aliò migraret, aliis civibus in propriis ædibus non infectis remanentibus,) aliudve simile impedimentum, quod neuter, neque conductor; neque locator impedite potuit, inhabitare non potuit, excusatur conductor pro rata temporis durantis illius impedimenti solvere pensionem. Ita juxta *L. queritur. l. habitatores. §. fin. l. si fundus §. 2. leg. seq. ff. locati.* & cum comm. Molin. *d. 493.* de Lugo *l. c. n. 26. §. 28.* Lauterb. *h. t. §. 78.* remittens ad Boss. *in pr. crim. de remiss. merced.* Muller. *ad Siruv. h. t. th. 15. lit. a.* qui etiam *lit. d.* cum Alex. *vol. 1. conf. §. 70.* & Sebast. Medicis *de casib. fortuit.* ad istiusmodi casus fortuitos, per quos impeditur usus rei, & ob quos mi-

R. P. Leurr. *Jur. Can. Lib. III.*

nuenda merces locationis refert jussum & factum Principis, potentiam superioris, & iniquam sententiam Judicis, cui resisti non potuit. Porro cessante tali impedimento usus, ob quod conductor liberatus fuit à solvenda pensione integra, teneri conductorem ad continuandum, si tempus adhuc superest, & res adhuc est integra, hoc est, dominus abeunte conductore, rem non locaverit alteri (quod ubi fecit, conductor rediens locatorem cogere nequit ad continuandum contractum; uti nec è contra locator cogere potest conductorem ad redeundum & continuandum contractum, ubi is impedimento diu durante procul migravit, unde sine gravi incommodo redire nequit,) uti hæc cum Molin. *loc. cit. num. 4.* tradit de Lugo, *num. 31.*

2. Dixi tamen primò: Si usus impeditus sine culpa locatoris vel conductoris: ubi enim locator extra culpam fuit, ut dum justam causam habet impediendi dictum usum, ad nihil aliud tenetur, quam ad dictam remissionem, vel, si mercedem jam accepit, ad restitutionem pro rata. Lauterb. *§. 77.* Si verò locator in culpa fuit per se sine justa & legitima causa impediendo conductorem ab usu. V. g. non præstando seu instruendo rem locatam ita, ut ea uti possit, vel etiam non impediendo (dum potuit) alium injuste impediendum in usu conductorum (quod ipsum tamen impedimentum denunciare tenetur conductor, dum potest, locatori, ut hic occurrere valeat. Muller. *l. c. lit. p.*) tenetur non tantum pensionem remittere, sed & conductori interesse præstare. Muller. Lauterb. *LL. cit.* & quidem non tantum intrinsecum, sed & extrinsecum, nimirum damnum inde emergens & lucrum cessans conductori, ut cum Molin. *cit. d. 493. n. 7.* de Lugo *l. c. n. 32.* Ad neutrum verò tenebitur locator, si conductor in culpa fuit; qualiter adhuc culpæ conductoris, unde is non liberatur à solvenda pensione, adscribitur casus, dum inundatione eluente sata, eâ recedente, conductor adhuc tempus habuit faciendi novam sementem cum spe probabilis futuræ messis, id neglexit. Item si tempestivè non deduxerit aquas pluvias faciundo sulcos in agris; ita Muller. *loc. cit.* Lauterb. *§. 85.* citantes pro hoc Bachov. *ad Treutl. d. 29. th. 7. lit. d.*

3. Dixi secundò: Vel etiam sine aliâ causâ tenente se ex parte conductoris: dum enim impedimentum teneret se ex parte illius, etiam citra omnem ejus culpam. V. g. morbo impeditus re locata uti non potuit, nihilominus totam pensionem solvere tenetur. Arg. *l. ro. C. h. t. de Lugo, l. c. num. 30.* Lauterb. *§. 80.* citans Bonac. *de contract. qu. 7. p. 3. n. 6. §. 7.* quo etiam Muller. *l. c.* refert casum, dum conductor à Principe suo evocatus re locata uti non potuit, non obstante, quod in hoc casu impedimentum contingat facto tertii; nam tunc impedimentum proveniens ex parte tertii liberat conductorem à solvenda pensione, quando versatur circa rem ipsam vel ejus usum; non verò, quando versatur circa personam conductoris. Muller. *loc. cit.* Lauterb. *l. c. §. 79.* ubi etiam exemplum illius assertit, nimirum, si quis conductorem clausum in carcere detineret, quò minus uti posset re locata; qui exinde non liberabitur à pensione solvenda. Sic etiam, si vitandi damni vel lucris causâ, vel quia ob matrimonium vel promotionem sui ad majorem dignitatem ampliore domo eger, deserit domum conductam, nisi fortè locator in continente domum illam desertam pro eadem pensione locasset alteri. Item non liberatur, si ipse in se recepit casus fortuitos, *l. 9. §. 2. ff. h. t.* aut etiam, si tempore

Ee 2

con-