



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. 342. Quando locator teneatur remittere de pensione conventa.

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

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 respondent, contrariorum eandem esse disciplinam, si in uno non est specialis & diversa ratio, qualis est in præsentis, 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 cogatur 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 impeditur 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 causâ 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 conductorem (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-

contractus, causa impediens usum rei. V. g. bellum vel pestis praesens erat, aut conductor eam futuram sciebat. Arg. *cit. l. 9. §. 1. l. 13. §. 6. ff. de damn. infect.* eò quòd tunc conductor tacite hos casus in se recepisse videatur. Lauterb. §. 80. citatis Franzk. *h. t. n. 124.* Gail. *l. 2. obs. 23. n. 6.* Bossio *l. c. num. 85. §. c.* & sic ipsum impedimentum se ex parte illius tenere dici possit. Sic quoque non liberari à pensione solvenda emptorem, qui rem emptam conduxit, donec pretium solvatur propter impedimentum superveniens citra culpam illius; eò quòd sicut ad ipsum spectat rei totius, ita etiam fructuum periculum, ait Lauterb. §. 81. citans Franzk. *h. t. n. 133.* Addit tamen ex Molin. *l. c. n. 5.* de Lugo, *cit. n. 30.* quòd si in hoc casu impedimenti tenentis se ex parte conductoris impediti locator locaret rem alteri, conductor impeditus id minus solvere debeat; eò quòd illud pretium novae elocationis spectet ad primum conductorem; cum is impeditus locare posset alteri. Vide eundem.

4. Resp. secundò in specie: Quòd attinet diminutionem pensionis ob sterilitatem, quamvis, ut bene de Lugo *l. c. n. 36.* cum Molin. *d. 495. n. 4.* & Less. *c. 24. du. 3. num. 16.* attentà, solà naturà hujus contractus ob sterilitatem similesve eventus fortuitos citra culpam aut etiam factum locatoris vel conductoris contingentes, quibus fructus & emolumenta rei locatae imminuuntur vel impediuntur, minuenda non sit pensio; cum sicut in venditione, cui hic contractus valde assimilatur, casus fortuiti nocent emptori, non venditori, ita etiam nocere non debeant locatori, sed conductori, qui suo periculo emere videtur spem fructuum futurorum. Nihilominus (non interveniente pacto, quò conductor omne periculum casusque istiusmodi fortuitos in se suscipit, aut facta compensatione per ubertatem praecedentium vel sequentium annorum aut aliarum rerum simul conductarum,) ex aequitate & benignitate juris, tam canonici, quam civilis introductum, ut ob sterilitatem magnam probatam ab extrinseco & casu insolito undecunque demum, sive ex causis naturalibus, puta, nimia pluvia, siccitate grandine, fulmine, locustis aliisque similibus animalibus; sive ex incurso hostium, incendio, &c. provenientem pensio vel in totum, si nulli fructus nati vel collecti, vel ex parte pro rata secundum proportionem damni, ubi aliqui quidem sed exigui fructus collecti, magnaque fuit sterilitas, pensio remittatur. Abb. *in c. propter. h. t. n. 1.* Less. *l. 2. c. 24. du. 3. à n. 15.* de Lugo, *l. c. n. 40.* Pirh. *h. t. n. 4.* Wieth. *n. 23.* Lauterb. §. 82. Muller. *h. t. th. 16. lit. a.* & AA. communiter, pro ut constat ex *L. si merces. §. vis major. L. ex conducto. §. si vis. ff. h. t. & licet. C. eod.* Estque ratio, quòd in locatione rei frugiferae merces constituatur in compensationem fructuum percipiendorum, adeoque aequitas & aequalitas postulet, ut ubi nulli vel admodum pauci fructus percipiuntur, fiat dicta remissio. Ut autem huic remissioni sit locus, damnum debere contigisse in fructibus adhuc pendentibus, & nondum à solo separatis, cum quibusdam astruit Pirh. *h. t. n. 6.* eò quòd eorum à solo separatorum colonus factus sit dominus, res autem pereat domino; nihilominus Molin. *loc. cit. d. 495. num. 15.* Less. *cit. c. 24. n. 18.* Azor. *p. 3. l. 8. c. 10. qu. 2.* apud eundem censent, quòd, si quamdiu adhuc sunt in area, & necdum reconditi in horreum, ex casu fortuito pereant, esse adhuc locum remissioni, eò quòd necdum censeantur omnino seu plene collecti, etsi sint à solo separati, in idem inclinat de

Lugo, *n. 46.* qui tamen, ut & Pirh. secus esse dicunt contra Lessium, si fructus jam conditi in horreo tali casu pereant. Ceteras limitationes in ipsa responsione indicavi.

5. Dixi enim primò: Ob sterilitatem probatam, ut enim fiat dicta remissio, non sufficit allegare sterilitatem, sed debet conductor eam probare, & damnum intolerabile se ex ea perpetuum. Cavalcan. *vol. 5. conf. 26. n. 25.* Muller. *l. c. cum comm. adeoque & gradum sterilitatis, sumptuum & expensarum valorem, paucitatem fructuum.* De Lugo, *n. 44.* cum Molin. Cum suppositum, factum scilicet damnum, propter quòd petitur & debetur remissio, sit fundamentum intentionis, quòd quilibet probare tenetur juxta *l. 2. ff. de probat.* Probatur autem sterilitas & damnum per vicinos aliosque testes, qui perceptioni seu collectioni fructuum interfuerunt; & quidem tutissimum esse suadet Covar. *pract. 99. Tom. 2. c. 30. n. 2.* interpellari locatorem, ut ipse, si fieri potest, interfit dictae collectioni. Quòd si verò de damno illo constet, dubitatur tamen, an intervenierit culpa conductoris, dando per se vel suos occasionem. V. gr. incendii, vel negligenter colendo agrum, vel non impediendo periculum, onus probandi hanc culpam conductoris spectabit ad locatorem cum delictum conductoris non praesumatur. De Lugo, *loc. cit.*

5. Dixi secundò: ob sterilitatem provenientem ab extrinseco: si enim sterilitas pure proveniat ab intrinseco, sive ex vitio & qualitate ipsius rei; quia v. g. ager conductus est saxosus, frigidus, sabulosus, damnum, etsi sit intolerabile, est conductoris, & ei ob exiguos aut nullos fructus perceptos nulla pensionis remissio debetur, *L. ex conducto. §. 2. ff. h. t. l. 13. §. 6. ff. de damn. infect.* Alex. *vol. 1. conf. 112. n. 4.* Pirh. *h. t. n. 7.* Muller. *h. t. th. 17. lit. a. §. 6.* Siquidem sterilitas tunc non casui fortuito, sed culpae potius conductoris, qui sibi imputare debet, quòd sciens talem fundum conduxerit, adscribi debet.

7. Dixi tertio: provenientem ex casu insolito: si enim casus est quidem fortuitus, sed tamen contingere solitus, remissio pensionis de jure peti non potest à conductore, qui v. gr. agrum conduxit juxta flumen, quòd scit saepe exundare. Azor. *p. 3. l. 8. c. 10. qu. 2.* Pirh. *loc. cit.* Gail. *l. 2. obs. 23. n. 21.* de Lugo, *n. 7.* juxta *cit. L. ex conducto*; ubi dicitur, si verò nihil extra consuetudinem accideret, damnum coloni esse; cum si conductor sciens istiusmodi casus circa rem conductam frequenter contingere, nihilominus eam conduxit, videatur in se suscepisse periculum, & in damnum, quòd praevidisse videatur, consensisse. Pirh. Lugo *LL. cit.* qui tamen posterior cum Molin. *d. 495. num. 6.* id ita distinguit, ut infortunium solum generaliter contingere, & universaliter tangere totam aliquam provinciam. V. g. grandio, non liberet conductorem à solvenda pensione: secus verò sit, seu pensio minuenda, si non solet esse universale, sed modò hanc, modò aliam territorii partem tangat; eò quòd tunc dici nequeat solita contingere in hoc praedio conducto; quòd ait sufficere, ut sterilitas insolita dicatur.

8. Dixi quartò: ob sterilitatem magnam seu damnum intolerabile: nam si damnum ex sterilitate, ut etiam ex casu fortuito, illatum est modicum, ex pensione nihil remittendum. De Lugo, *num. 40.* Muller. *loc. cit. lit. d.* cum comm. juxta expressum textum *l. 25. ff. h. t.* ubi: modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non

non aufferitur, & *L. in uno. §. 1. ff. locati.* Verum quodnam damnum censendum modicum, ut propterea nihil remitti debeat, & è contra, quodnam sit magnum, immodicum, seu non tolerabile, ut pars aliqua remitti debeat, non convenit inter AA. nec jura satis determinant; nam censent aliqui cum *Gl. in c. propter. h. t. v. magno incommodo.* tunc magnam sterilitatem & damnum esse, quando non tantum, vel solum tantum fructuum collectum, quantum seminis jactum in terram. Alii cum Bartol. in *l. si merces. §. vis major. ff. h. t. v.* volunt, tunc tantum censeri magnam, quando fructus collecti non æquant, vel tantum æquant expensas, ita ut his deductis, nihil lucri percipiat colonus, seu nulli fructus remaneant. Siquidem, ut de Lugo *loc. cit. num. 41.* Pirh. *h. t. n. §.* juxta *l. fructus. ff. solut. matrim.* nomine fructuum venit, quod deductis expensis superest. Verum merito ab AA. Covar. & aliis passim rejicitur utraque hæc sententia tanquam nimis dura colono. Alii cum Navar. & Dian. apud de Lugo putant non esse magnum damnum, nisi deficiant duæ tertia, una tantum remanente ex fructibus annuè ex re conducta percipi solitis; hanc sententiam merito reprobat Molin. Alii cum Abb. in *cit. c. propter. n. 12.* Azor. Covar. dicunt, tunc demum esse magnum damnum, si detractis semine & expensis, non percipiantur tot fructus, ut adæquent mediam partem solvendæ pensionis. V. g. dum hæc est 100. modiorum, dum pensio solvenda in fructibus, & fructus non sunt 50. modii. Eo quod in jure non censetur læsio magna, quæ non est ultra dimidium justii pretii; ita ut in eo casu remittenda sit pensio pro rata fructuum non perceptorum. Ex qua sententia sequitur, quod adhuc sit damnum modicum, modo fructus percepti adæquent medietatem pensionis. At tamen de Lugo *loc. cit. num. 42.* sibi non probari eas sententias, quæ ex sola exiguitate fructuum collectorum statuunt de magnitudine damni in ordine ad minuendam pensionem; cum sæpe contingat, quod deficiat tertia, imò dimidia pars fructuum solitorum percipi, & tamen exinde colonus non patiatur magnum damnum, dum nimirum in sterilitate pauci isti fructus vendi possunt carius, quam aliàs fructus plures, & sic compensetur defectus ille fructuum vel in totum vel ex parte. Idem sentit Muller. *loc. cit. th. 16. lit. d.* dum ait: Si fructus ad dimidium solitæ perceptionis non sunt percepti, pretium tamen fructuum perceptorum ita sit à tempore contractus auctum, ut ascendat supra dimidium pensionis, remissio locum non habet; è contra, dum fructus sint ultra dimidium solitæ perceptionis, sed inviti pretio, ut non ascendant ad dimidium pretii, concedenda sit remissio, æstimatione fructuum faciendâ ex tempore, quo colliguntur, & non ex tempore celebrati contractus locationis, ut Imol. in *c. propter. h. t. circa finem.* Unde jam de Lugo *num. 43.* cum Bartol. in *l. licet. C. de locat. Sc.* hanc tradit regulam, nimirum colono concedendam aliquam diminutionem pensionis, quando ob paucitatem fructuum, deducto semine & expensis, si solvenda integra pensio colonus læditur ultra dimidium justii pretii. V. g. si pensio sit 10. modii vel 100. aurei, & deductis semine & expensis, non remaneret colono 5. modii vel 50. aurei conficiendi ex pretio remanentium fructuum. De cætero præscindendo ab hac regula, quæ satis certa videtur, de magnitudine damni statuendum alii docent juxta communem vicina-

rum opinionem & consuetudines. Arg. *l. 19. C. h. t.* ubi, quod circa locationis contractum attendendum sit ad regionum consuetudines, ut Laym. *l. 3. ir. 4. c. 22. num. 7.* Gail. *l. 2. obs. 23. num. 1.* Vel id ipsum relinquendum prudentis Judicis arbitrio, ut Reiffent. *h. t. num. 48.* citato Menoch. *de arb. Pirh. num. 5.* qui has duas sententias posteriores affirmat cæteris esse probabiliore.

9. Dixi quintò: *Non intercedente pacto Sc.* si enim à principio ita conventum, ut ob sterilitatem ex fortuito casu ortam de solvenda pensione nihil detrahatur, valet regulariter tale pactum, & est servandum juxta clarum textum. *L. 9. §. 2. ff. h. t. v.* cum contractus ex conventionem legem recipiant. *Reg. jur. 65. de reg. jur. in 6.* licet enim mens humana non possit prævidere omnes casus fortuitos, potest tamen homo se obligare ad non allegandum casum fortuitum in sui favorem, & hoc est possibile, etiam impossibile obviare & resistere tali casui. Muller. *th. 17. lit. d.* Quamvis autem sufficiat generalis renunciatio casuum fortuitorum expressa absque eo, quod accedat specialis eorum renunciatio per *l. 79. ff. de legat. l. 51. ff. de administ. tut.* Muller. *h. t. th. 17.* cum comm. nihilominus tamen in tali generali renunciacione & receptione casuum fortuitorum non comprehenditur casum insolitum omnino & planè extraordinarium, qui non nisi rarissimè contingit Arg. *l. fistulas. §. frumentum. ff. de contrab. emp. & cum comm. tenent Molin. loc. cit. d. 495. num. 20.* Bonac. *de contrab. d. 3. q. 7. p. 3. num. 13.* Pirh. *h. t. n. 7.* Reiffent. *num. 40.* qui etiam addit, ut reputetur casus omnino insolitus, non sufficere, quod à longo tempore. V. g. à 40. annis non contigerit, sed debeat esse talis, qui in tali regione nunquam contigit, aut omnem hominum memoriam excedat; eum aliàs adhuc cogitatio aut timor concipi potuerit à conductore. Quamvis Muller. *loc. cit. lit. p.* dicat, in tali generali renunciacione non intelligi comprehensos casus fortuitos, quam de quibus conductor verisimiliter cogitavit; eò quod, eum talis renunciatio sit stricti juris & odiosa, ut Gail. *l. 2. obs. 77. num. 5.* sit strictè interpretanda, ut nimirum minimum, quantum fieri potest, renunciandi noceat juxta *c. super. de renunc.* quin imò, si casus unus fortuitus expressus, & dein clausula generalis subiecta conductorem tantum se obligasse & teneri ad casus expresso similes aut minores, non ad majores, relinquendo Judici arbitrandum, quis casus expresso similis, minor vel major, censet Muller. *loc. cit. allegans c. sedes. de rescript. & c. non potest. de Procur.* An verò in susceptione generali periculi comprehendantur etiam casus ipsi fortuiti, pluribus tractat, & cum Surdo *decis. 326. num. 4.* plurimisque apud illum partem negativam sequitur & probat Muller. *loc. cit.* Unde jam sequitur, quod si isti casus omnino insoliti non comprehendantur in tali generali receptione, ad illos non teneri conductorem, etiam si talem generalem receptionem casuum fortuitorum in se confirmasset juramento, cum hoc se non extendat ad incognita, & obligationem pacti, cui accidit, non augeat, sed solum magis firmat Gail. *loc. cit. num. 20.* Pirh. *num. 6.* De cætero propter tale pactum in ipso contractu ex justitia minor quam aliàs solet, pensio constitui debet, quanti nimirum æstimatur illud onus, seu receptio casuum fortuitorum. Less. *l. 2. c. 24. du. 3. c. 13.* De Lugo *loc. cit. n. 37.* Pirh. *l. c.*