



**Summa Jurisprudentiae Sacrae Universae, Seu Jus
Canonicum, Secundum quinque Decretalium Gregorii
Papae IX. Titulos explicatum**

Pichler, Vitus

Bibliopolarum Augustanorum, 1723

VD18 VD18 12190187-ddd

4. De Actionibus ex Empto & Vendito. Item de Resolutione seu
Dissolutione Emptionis-Venditionis.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-98739](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-98739)

ex hac efficaci ratione: æquitas naturalis dicitur, ad eum pertinere fructus, accessiones, & commoda rei, ad quem pertinet periculum, damnum, & incommoda rei. §. 3. *§. l. 7. cit.* sed omne periculum, damnum, & incommoda rei venditæ, licet pretio necdum soluto, spectat ad emptorem regulariter, uti vidimus: ergo. Dixi autem 1. *nondum tradita*; si enim res jam esset tradita, & sic ejus dominium in emptorem translatum, per se clarum foret, rem ipsi fructificare. Deinde licet venditor possit tradere rem reservatam sibi adhuc dominio usque ad solutionem pretii, reservare tamen sibi non posse videtur fructus rei, nisi ei ex dilata solutione damnum emergat vel lucrum cesset, vel nisi ipse velit periculum quoque rei in se suscipere. P. Friderich n. 760. quia sine ullo titulo justo illos sibi reservaret. 2. *etiamsi emptor nondum solverit pretium*, vel de eo caveat, vel fidem emptoris secutus sit venditor, seu *credito* vendiderit, uti loquuntur Jura; quia leges absolute & sine exceptione, an pretium sit solutum, nec ne, fructus & commoda tribuunt emptori. 3. *regulariter*; nisi nempe aliter conventum sit inter contrahentes, vel nisi quis emerit rem alteri locatam, quo casu pensio dividi deberet pro rata temporis, & pro tempore venditionem antegresso relinquenda foret venditori, nisi Emptor esset Fiscus. *l. fin. ff. de Jure Fisci.*

§ 1. Oppones 1. Quælibet res fructificat domino suo: sed res vendita, antequam tradatur, & solvatur pretium, vel de eo caveatur, aut fides habeatur, manet in dominio venditoris. §. 41. ff. de R. D. ergo. 2. æquitas postulat, ne emptor simul fruatur fructibus rei, ac simul retineat pretium, ejusque fructus percipiat: ergo fructus rei venditæ, antequam solvatur pretium, non emptoris, sed venditoris erunt. 3. contractus emptionis-venditionis est mutuus: ergo, si emptor eum non impleat solvendo pretium, ejusque fructus permittendo venditori, nec iste tenebitur eum implere tradendo mercem, vel fructus illius relinquere emptori. 4. æquissimum est, ut emptor, qui fruitur re, solvat usuras pretii. *l. 12. §. 20. ff. de act. empt.* ergo, si velit commoda pretii retinere, non potest fructus rei percipere. Et §. 8. *præced.* dicitur, quod venditor, pretio, vel ex toto vel ex parte, nondum soluto ipsam rem retinere possit: ergo à fortiori fructus. Similia habentur in *l. 5. C. eod. §. l. 25. ff. eod.* ergo, si emptor necdum solvit pretium, & ejus commodum adhuc fruitur, non potest simul commodis rei venditæ frui. *§. Ad 1. Retorg. argum.* res etiam perit domino, sicut fructificat domino, & tamen juxta Adversarios ex dispositione Juris penes emptorem est damnum, si res vendita pereat ante traditionem. Illa axiomata non procedunt, ubi dominus rem alteri debet, & obligatus est ad nutum tradere accepto pretio, uti in casu venditionis, in quo emptor post venditionem perfectam fictione Juris jam est dominus quoad pericula & commoda rei venditæ. Ad 2. Si venditor non exigat pretium, uti posset, censetur usuras & com-

moda pretii gratis concedere emptori: stipulatur tali casu & rei & pretii commoda percipiat emptor, per accidens fit & ex concessione ipsius venditoris. Id verum est, quod, si emptor post rem sibi traditam malitiose non solveret pretium & in culpabili mora solvendi existeret, deberet domino compensare damna ex dilatione solutionis illata, & usuras ei genti solvere: fructus tamen ipsius rei propria non essent ipsi adimendi. Ad 3. *Dijf. Cui* non tenetur implere tradendo mercem & fructus, antequam emptor offerat vel solvat pretium. *C. Conf.* postquam illud obtulit, vel solvit. *N. Conf.* usque dum solvat, pignoraliter recte retinet mercem & fructus non tantum sibi debitos, sed restituendos post acceptum pretium. Ad 4. Ex hoc, quod emptor ante solutionem pretii percipiens fructus rei teneatur postmodum usuras pretii cum ipso pretio restituere, per quas venditori compensetur lucrum cessans, non sequitur, quod emptor potuerit fructus rei percipere, vel eos tenere restituere. Ex *l. 13. §. 8. §. l. 25. §. l. 25. §. l. 25.* plus non eruitur, quam quod venditor possit retinere sicut rem ipsam, ita & fructus rei, quam pignus pro securitate pretii, eo tempore postea cum usuris accepto restituendi sunt cum re emptori.

§. IV.

De Actionibus ex Empto & Vendito de Resolutione seu Dissolutione Emptionis-Venditionis.

Sciendum 1. Cum ex *præced.* §. constat, varias obligationes, jura, & præstationes tum emptoris tum venditoris erga se mutuo dari, hinc quoque in ordine ad has præstationes dari utrique actiones, & imprimis emptori actionem empti seu ex empto contra venditorem: deinde venditori actionem venditi seu ex vendito adversus emptorem. Utraque est personalis, civilis, rei persecutoria, competens hæreditariis & contra hæredes. Quid autem quælibet potest sequatur, seu ad quid detur &c. explanandum hic est, uti & actiones, quæ competunt emptori adversus venditorem, res vitiosas vendentem, ex *Ædilitio Edicto*, scilicet Redhibitoria, & *Æstimatoria* seu quanto minoris, vel quanti minoris; & quæ competit læsis per emptionem-venditionem ex *L. 2. C. de Rescindenda Venditione.*

Sc. 2. Actionem Redhibitoriam esse actionem ex empto, qua emptor convenit venditorem, qui vendidit rem vitio, morbo, vel alio defectu notabili laborantem, nec tale vitium aperuit, ut rem redhibeat, seu iterum habeat ac recipiat, & rescisso contractu pretium cum usuris, & cuncta alia restituat in integrum, compensando damna & interesse. *l. 21. l. 23. §. 1. §. 7. l. 27. 29. §. 2. l. 58. ff. de Ædilit. Edicto.* Actio autem *Æstimatoria* est, qua emptor convenit venditorem, qui vendidit rem vitio laborantem, idque non aperuit, ut tantum restituat vel remittat de pretio, quanto minoris emisset emptor, si vitium scivisset. *l. 61. ff. eod. l. 1. C. de act. empt.* si vero deinceps venditor vitium, siue non. Differt actio Redhibitoria ab

Estimatoria, quod illa rescindat contractum, & daret de Jure Communi solum per 6. menses, ac detur, quando res omnino non fuisset empta, si vitium fuisset ab emptore cognitum, ista verò non rescindat contractum, sed tantum tendat ad excessum pretii restituendum vel remittendum, daret anno utili integro, ac detur, quando res fuisset nihilominus empta, sed non tanti. l. 19. §. ult. ff. de Edil. Ed. Utraque est personalis, & tam activè quàm passivè transitoria ad hæredes utriusque contrahentis. l. 19. cit. §. 5. Utraque conceditur etiam casu, quo venditor non quidem vendidit rem vitiosam, sed certas qualitates ei adesse asseveravit, quæ tamen non subsunt. v. g. vendidit equum indomitum pro obsequioso, vecturarium, Wagen-Pferd / pro itinerario, Pferd. per l. 18. pr. §. 1. l. 19. §. 1. ff. de Edil. Ed. nisi absque promissione de tali qualitate vel commendationis aut jactationis gratia fecisset, nec propterea emptor ad majus pretium fuisset inductus.

Sc. 3. Actionem specialem prodi in l. 2. C. de rescind. Vend. vi cuius læsi ultra dimidium justipretii agere possunt ad rescissionem contractus, si deinde emptor sit taliter læsus, siue venditor, ultra dimidium justipretii solvens, vel nec dimidium accipiens: siue deinde dolose & ignoranter contigerit tanta læsio. Lex 2. ait loquitur quidem tantum de Venditore ita læso, æquitas tamen & communis DD. extensionem exigit etiam ad emptorem propter mutuum correlationem, quæ datur inter emptorem & venditorem. Si verò læsio contingat solum in dimidio vel infra dimidium justipretii, nulla competit actio ratione læsionis in foro externo, nec de Jure Canonico. per c. 3. §. 6. l. 1. ne scilicet tribunalia obruantur nimis multiplici lite: cum læsio modica sit quotidiana, quamvis de Jure Canonico detur denuntiatio Canonica, ut Judex Ecclesiasticus compellat lædentem ad justum pretium persolvendum, ad quod lædens tenetur sub peccato mortali. arg. c. 3. de Judic. in 6. etiam independenter à iustione Judicis, & licet ex ignorantia læserit. Molin. d. 350. n. 6. cum communi, nitam modica esset læsio, ut nec in foro interno attendatur ex communi persuasione fidelium, vel nisi lædens bona fide jam præscripsisset excessum pretii, vel bona fide consumpsisset, nec inde factus ditior. Tendit hæc actio tamen, ut læsus petere possit vel rescissionem contractus, vel supplementum pretii totius, usquequodum sit justum, nempe infimum. l. 2. cit. §. 1. l. 2. ed. c. 3. cit. scilicet disjunctivè tantum. Optio tamen erit penes lædentem, utrum malit rescindere contractum, vel supplere pretium. l. 2. §. 8. item c. 6. cit. arg. c. 70. de R. J. in 6. atque communiter notant DD. Transiit hæc actio empti & venditi ex l. 2. cit. ad hæredes utrinque, tam lædentis quàm læsi. Sed quando consistit esse læsio ultra dimidium justipretii? si contingat lædi venditorem, læsio ultra dimidium justipretii est, si non recipiat mediam partem justipretii infimi, ut si equum, cuius pretium infimum sunt 100. ipse vendat 49. l. 3. R. P. F. Fichler.

Si verò contingat lædi emptorem, discrepant DD. Aliqui cum Fachin. Perez. Zoel. Lauterb. Eckolt, Haun. Wiestner h. n. 62. putant requiri, ut emptor plus duplò solverit quàm valeat res empta. v. g. si pro re, constante 100. florenos, dederit ultra 200. E contra communis Theologorum & Canonistarum cum Molin. Laym. Lessl. P. Friderich p. 6. n. 912. putat sufficere, si ultra dimidium justipretii Summi, comparatione facta non ad ipsam rem, uti volunt priores, sed ad pretium ipsum lædatur, v. g. si pro re constante 100. florenis, dederit ultra 150. adeoque censent, jam dari læsionem ultra dimidium justipretii, si solvit 151. sicut venditor censetur ita læsus, si accepit tantum 49. pro re valente 100. florenos. Utraque sententia est probabilis. Priorem teste Mynscent. 4. observ. 73. observat Camera Imperialis in praxi, & amplectitur Jus Bavaricum tit. 7. a. 20. Quamvis spectato puncto Juris posterior videatur esse probabilior, cum læsio ultra dimidium justipretii non à merce, quam accipit emptor, sed potius à pretio, quod emptor numerat, desumenda sit: & si duplò plus det, quàm valeat res, in toto potius pretio lædatur emptor, quàm ultra dimidium tantum.

Sc. 4. Causas, ex quibus dissolvi potest emptio, venditio, vel esse communes aliis quoque contractibus, uti sunt error, dolus, metus, de quibus suo loco jam egimus, alias autem speciales, uti sunt pacta legis commissoria, additionis in diem, & de retrovendendo, de quibus in §. 1. dictum, item actionem Redhibitoriam, læsionem ultra dimidium, jus retractus, & mutuum consensum, de quibus hoc loco.

Sc. 5. Retractum seu jus Retractus (Græcè: *Protimisis*, Germanicè *Einstand-Recht* / *Vorkauf* / *Abtrieb*) esse jus alicui competens, vi cuius potest rem immobilem alteri venditam ad se retrahere, seu pro se emere, eodem tamen oblato pretio, quod alter emptor dedit, vel promisit, & refusus expensis, quas interea fecit primus emptor. Aliud est *Legale*, quod competit vi Legis, Statuti, vel Consuetudinis: sic dominus directus rem emphyteuticariam, quam vendit colonus: creditor in venditione celebrata sub hasta, & inter creditores plures in eadem venditione is, cui major debetur summa, præfertur aliis emptoribus. l. ult. C. de Jure Emphyt. l. 1. ff. de privil. cred. Sic cohæres, vel alius, qui rem communem cum altero habet, præfertur extraneis emptoribus: uti quandoque cives & incolæ in aliis rebus venalibus. arg. l. 34. §. 2. C. de donat. §. l. un. C. non licere habitator. Aliud est *Conventionale*, quod competit ratione pacti specialis: si reservetur ex pacto in gratiam venditoris, vix differt à pacto retrovenditionis, de quo supra n. 3. 14. Et aliud *Gentilitium*, *Erb-Lösung* / *Erb-Einstand* / quod competit consanguineis ac propinquis alicujus familiæ, præsertim quoad bona avita seu gentilitia, *Stammen-Güter* / sic tamen, ut semper præferatur, qui venditori proximior est sanguine & simul legitimus. Si plures sunt in eodem gradu, omnes simul ad-

Tte

mit-

mittuntur. De Jure Bav. autem praefertur, qui prior retrahit. De quo Jure tit. 10. a. 23. interrogatus & praesens debet quoque categorice se resolvere, an velit retrahere vel non. Alia particularia Juris Bavar. circa Retractum vid. cit. tit. 10. per tot. Iste Retractus fuit quidem abrogatus in l. 14. C. de Contrab. empt. sed ab Imperatore Friderico 5. feud. tit. 13. restauratus, à Jure Canonico c. 8. de in integr. rest. agnitus, & universali totius Germaniae consuetudine confirmatus est teste Gail. 2. observ. 19.

57 Dico 1. Emptor, postquam perfecta est venditio, habet quidem actionem ex empto adversus venditorem statim, in ordine ad ea consequenda, quae ipsi à venditore vi contractus debentur, v. g. ad manifestanda vitia & onera rei, possessionem vacuum rei cum accessionibus & fructibus tradendam, ut caveat de evictione, rem redhibeat, vel excessum pretii restituat, vel contractum rescindat, & damna resarciat, dolo vel culpa lata aut levi illata &c. juxta superius dicta ex §. 1. Inst. h. t. l. 11. ff. de act. empt. Efficaciter tamen seu in effectu hanc actionem deducere in Judicium nequit, nisi solutus prius, vel realiter oblatio pretio. l. 13. §. 8. ff. eod. quamdiu enim non solverit, vel obtulerit integrum pretium, vel venditori alio modo satisfecerit, vel venditor fidem de pretio habuerit, iste emptorem semper repellere per exceptionem non soluti pretii potest, & rem venditam interea retinere instar pignoris. l. 13. §. 8. cit. §. 19. ff. de contr. empt.

58 Dico 2. Venditor, postquam perfecta est emptio, habet quidem actionem ex vendito adversus emptorem statim, in ordine ad consequenda ea, quae ipsi debentur ab emptore vi contractus, de Jure vel consuetudine, v. g. ad solvendum pretium, resarciendas expensas necessarias factas in re vendita, item ad damna dolo, aut culpa lata vel levi illata sibi ab emptore &c. §. 1. cit. & d. l. 13. §. 9. 19. seq. l. 31. §. 20. ff. de Edil. Ed. Sed efficaciter & in effectu hanc actionem intentare non potest, antequam rem actu tradiderit, vel antequam res habeatur pro tradita, v. g. si post celebratum contractum casu periisset. Quamdiu enim traditio non fuerit facta, emptor venditorem semper repellere potest per exceptionem rei non traditae. l. 25. ff. de act. empt. l. 5. §. 4. ff. de dol. mal. except. l. 5. ff. de Rescind. vend.

59 Dico 3. Emptor laesus per rem vitiosam sibi venditam, cujus vitium venditor scivit & non manifestavit, potest venditorem convenire actione redhibitoria, vel aestimatoria ad restituendum excessum pretii, & ad omnia damna inde secuta, pro libitu, si vitium fuit circa substantiam, vel circa talem qualitatem, ut, si illud scivisset emptor, rem omnino non emisisset, vel non tanti. l. 13. ff. de act. empt. l. 1. 14. 58. ff. de Edil. Ed. l. 15. ff. de contr. empt. Dixi 1. cujus vitium venditor scivit; si enim & ipse ignoravit, non ad damna inde secuta, sed ad solum excessum pretii datur haec actio. l. 13. cit. in foro autem interno semper manet obligatio ad pretium compensandum. 2. redhibitoria, vel aestimatoria pro libitu. Si autem unam aliquando ele-

gisset, variare amplius nequit. l. 18. p. ff. de Edil. Ed. 3. si vitium fuit circa substantiam &c. si enim solum fuisset circa qualitatem accidentalem, & quidem talem, ut emptor nihilominus sciret emisse, licet non tanti, non competit illi actio redhibitoria, sed tantum aestimatoria seu quantum minoris. Ceterum quamvis haec duae actiones sint actiones ex empto, utraque tamen est restricta ad qualitatem sibi propriam, maxime ad tempus 6. mensium, uti redhibitoria, & unius anni utilis, uti aestimatoria, non obstante, quod alias actio ex empto sit perpetua, seu duret 30. annis.

Dico 4. Casu quo laesi ultra dimidium pretii gaudent actione l. 2 C. de rescind. vend. in ordine ad rescindendum contractum, vel restituendum excessum pretii, & emptor laesus eligat rescissionem contractus, non tenetur una cum re emptae fructus interea ex perceptis restituere, sed potest eos in utraque foro retinere, modo bona fide processerit. Molin. d. 349. n. 12. cum Gomez & Covarr. contra Covarr. variat. l. 2. c. 3. n. 9. & alibi allegatos. Colligitur ex c. 11. de reb. alien. & ex hac ratione; quia penes emptorem sicut est periculum, ita debet quoque esse commodum & utilitas rei emptae, uti ostendimus supra n. 50. Neque emptor bonae fidei commissit dolum, neque uti supponitur, fuit in mora culpabili, aut lis jam contestata. Opponitur emptio, cui adjectum est pactum legis commissoriae, vel additionis in diem (idem est, si contractus rescindatur de facto per actionem Redhibitoriam) tenetur emptor bonae fidei restituere rem cum fructibus, si contractum contingat resolvi: ergo etiam si rescindatur per actionem l. 2. cit. §. 1. n. parit. quia in dictis casibus emptio-venditio ita resolvitur, ut nunquam existitisset, & omnia debent reduci in pristinum statum vel primum vel intermedium. vid. n. 10. seqq.

Dixi autem, casu quo laesi ultra dimidium gaudent actione l. 2. §. 1. C. Si quidem quandoque gaudent, uti 1. si expressè & specialiter renuntiet laesus huic remedio. per c. 6. de prim. generali autem renuntiatio, qua contrahentes, uti plerumque fit, omnibus Juris remediis contractui obliiscentibus, renuntiant, non videtur sufficere, & se extendere ad laesionem tam immodicam, uti est laesio ultra dimidium siquidem tam specialis laesio specificè indicatur expressione. Nec revalidatur talis renuntiatio per adjectum juramentum, quia tanquam accessorium sequitur actum, cui adicitur. Imò nec specialis renuntiatio, juramento firmata, sufficeret, si laesio foret valde enormis & gravissima. Covarruv. Wiestner &c. quia censetur dolo esse obtenta. Ad renuntiationem specialem fortè non male reduces casum, qui contingit laesio sciente & volente laesio. 2. si re vendita casu fortuito perierit. per l. 12. §. 1. ff. de jur. dot. quia re non amplius existente locum non habet optio vel restituenda rei rescissa contractu, vel supplendi pretii. 3. si res devenerit ad tertium possessorem bona fide & citius oneroso. Covarr. n. 10. 4. si laesus venditor do-