



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

Decisiones Practicæ Casuum Conscientiæ Selectorum In Praxi, Et Foro Interno Quotidie Occurrentium, Omnibusque, Præsertim Ecclesiasticis, Qui Sui, Et Aliorum Curam Gerunt, Perutilium, Resolutorum

Pars Altera Decisionum Practicarum Casuum Conscientiæ Selectorum In
Praxi, Et Foro Interno Quotidie Occurrentium, Omnibusque, Præsertim
Ecclesiasticis, Qui Sui, Et Aliorum Curam Gerunt, Perutilium, Resolutorum

Leonardelli, Bonaventura

Augustæ Vindelicorum ; Græcii, 1739

Casus VII. De contractu locationis, & pensione minuenda, & augenda.

urn:nbn:de:hbz:466:1-41144

CASUS VII.

De contractu locationis, & pensione minuenda,
& augenda.

Nilus, cum ex suo prædio ob loci distantiam minus à se ex-
culto exiguum emolumentum inde perciperet, illud ad
triennium elocavit Titio sub pensione annua 100. fl. quam duo-
bus primis annis integram quidem solvit, sed tertio anno, cum
ob anni sterilitatem damnum passus sit, eam integram persol-
vere recusat. Peracto triennio Nilus prædium vendit Titio
pro 2000. fl. ita justo pretio à peritis aestimatum. Titius sol-
vit statim 1000. fl. totidem soluturus post biennium, conce-
ssa à Nilo dilatione ad solvendum. Interim Nilus post prædii
traditionem fructus ex illo percipit, correspondentes alteri parti
pretii, cujus expectat solutionem.

*QUÆR. I. An licitus sit contractus, quo Nilus fructus divenditi prædii percipit,
correspondentes alteri parti pretii, cujus interim expectat solutionem?*

*QUÆR. II. An, & quando ob anni sterilitatem, alluvionem, aliumve casum
fortuitum de pensione aliquid remittendum sit, & an pensio augenda sit ob u-
beriores fructus ex fundo locato provenientes?*

*QUÆR. III. An, quando res locata perit apud Conductorem, damnum præ-
stare debeat Conductor, an locator?*

47 **A**D I. Q. notandum est, non
esse hic sermonem de fructi-
bus pendentibus, nam hos omnes
sive maturos, sive immaturos, per-
acta venditione partium consensu,
nisi aliud conventum fuerit, ad em-
ptorem pertinere, patet ex l. Julia-
nus § si fructibus ff. de action. empti,
l. fructus, l. post perfectum Cod. eod. &

docet communis DD. sententia
cum Covar. 1. resol. c. 15. n. 2. &
Molina D. 368. concl. ult.

Sed quæstionem, & controver- 48
siam esse de iis fructibus, qui post
venditionem nascuntur: Ubi Co-
var. l. 3. variar. c. 4. n. 1. Molina
tom. 2. D. 368. cist. Angel. V.
emptio

empton. §. 5. Jo. Bapt. Lupus *tr. de usur. §. 7.* aliique Jurisperiti affirmant, fructus post venditionem natos deberi venditori, donec emptor pretium solverit; Quod si res tradita fuerit, & emptor hos fructus percipiat, eum fore obligatum ad illos pecuniâ compensandos, etiamsi emptor non fuerit in mora solvendi, ut dum ei concessus est terminus ad solvendum; & hinc justum esse ajunt hunc contractum, quo venditor rei venditæ dominium in emptorem transfert per traditionem cum pacto, ut donec is non solvit pretium vel partem pretii, restituat æstimationem perceptorum fructuum secundum proportionem pretii non persoluti.

Probant suum assertum 1. ex *l. Curabit. §. de action. empti* quæ ita sonat: *Curabit Præses Provincia compellere emptorem, qui nactus possessionem fructus percipit, partem pretii, quam penes se habet, cum usuris, quas & perceptorum fructuum ratio, & minoris ætatis favor, licet nulla mora intercesserit, generavit.* Et ex *l. Julianus 13. §. ex vendito ff. de act. empti*, ubi dicitur, *Nam cum re emptor fruatur, æquissimum est, eum usuras pretii deperdere.*

P. 2. Quia videtur repugnare æquitati naturali, ut emptor & fundo simul, & pretio fruatur; venditor autem utroque careat: Unde

P. 3. ex eo, quod inter contrahentes debeat esse æqualitas, neque unus teneatur implere contractum, nisi vicissim & alter impleat, juxta *l. bona fides ff. de action. empti*: emptor autem non præstitit quod ex parte sua debebat, dominium scilicet, usum, & commoditatem pretii transferendo in venditorem: ergo neque venditor tenetur dominium, usum, & commoditatem rei venditæ emptori cedere, sed eousque sibi retinere potest, donec emptor de pretio ipsi satisfaciat.

P. 4. Quia rei utilis proprietas vendi potest retento dominio fructuum: ergo.

Contrariam sententiam tanquam ⁴⁹ communiorem, & æquitati conformiorem tuentur Theologi cum S. Antonino in *summ. p. 2. tit. 13. c. 7. §. 20.* Sylvest. *V. usura 2. q. 11.* Gabriel. in *4. sent. d. 15. q. 11. a. 2. concl. 4. clas. 3.* Less. *lib. 2. c. 21. dub. 13. n. 109.* Petr. Navar. *l. 3. c. 2. n. 148.* Laym. *lib. 3. tr. 4. c. 17. n. 18.* Lopez. Rosell. Armili. Rebell. Comitol. reiicientes præfatum contractum tanquam injustum & iniquum.

Ratio est 1. quia post venditionem absoluto partium consensu peractam fructus omnes, etiam producidos, jure emptionis ad emptorem pertinent, fructus quippe naturaliter consequuntur sub-

stan-

stantiam rei frugiferæ, seu insunt in substantia, & potentia rei frugiferæ: ergo dum emptor justo pretio emit substantiam rei frugiferæ, simul etiam emit jus, atque potentiam fructuum pecunia credita, quæ justum efficit pretium. Id, quod innuit *l. de eo, §. sapius, ff. ad exhibendum*, ubi dicitur: *Quod ex re nostra sit, nostrum esse verius est*; fructus autem ex substantia fundi, ex proprietate, ratione fructifera, & semente fiunt, quæ omnia emptoris sunt post conventum pretium justum, & traditum fundum: ergo.

2. Quia juxta æquitatem ei res afferre debet fructum, & commodum, cui adfert periculum diminutionis, sterilitatis, amissionis: Sed res empta hoc periculum adfert emptori, non venditori, utpote qui nullum subit periculum pretii, quod omnino habebit, & pecunia per se, seu se ipsa nullum asserat fructum. Contra verò periculum rei determinatæ in specie, seu potius in individuo venditæ, licet nondum traditæ, ad emptorem pertinet, ita ut si absque venditoris culpa res pereat, diminuatur, deterior fiat &c. nihilominus cogatur emptor integrum pretium solvere, ut patet ex *§. cum autem*, junctâ Gloss. *Inst. de empt. & vendit. l. quod sape, §. si res ff. de contrahend. empt. & l. necessario ff. de peric. & commod. rei venditæ*. Ergo etiam res vendita fructum, & commodum afferre debet emptori, & non venditori: imò hic

non posset pro tanto pretio fundum vendere, nam res sine fructu multo minoris est, quam cum fructu: venditor autem hic traderet mediam partem fundi sine fructu, adeoque tanto minus deberet etiam esse pretium, quod tamen non fit.

3. Quia ex communi TT. omne pretium solvendum, & futurum intelligitur cum mutuo implicito; est enim pecunia, dum eam non recipit venditor pro re venali, ad tempus emptori concessa: ergo si pro ejusmodi pecunia quidquam accipiat, usuræ crimen committit; nec secus judicandum esse statuit Decretalis consuluit de usuris Urbani III. videtur enim venditor illos fructus percipere ob dilationem solutionis, cum eos non percipiat ratione alicujus periculi, utpote qui totum periculum in emptorem reiicit: neque ratione lucri cessantis, ut fatetur Covar. adversarius, alias si nullum lucrum ei cessaret, non posset illos percipere, quod tamen Covarruvias negat. Deinde vel venditor patitur interesse ex dilatione solutionis, vel non patitur: si non patitur, æquum non est, ut exigat fructus, vel eorum compensationem, rejecto periculo rei in emptorem, ut colligitur ex dictis. Si verò patitur interesse, eique lucrum cesset; quia venditor v.g. pecunias negotiationi exposuisset, si solutio tempestive fuisset præstita, tunc potest illud deducere in pactum ab initio contractus, & hoc modo sibi
latis

fatis cavere. Unde justè potest venditor hunc contractum instituire, ut ex communi docent Azor *l. 8. cap. 15.* & Navar. *cap. 17, n. 248.* hoc prædium, vel hic ager, quem pretio constituto, emendum offero, interea, donec pretium solveris, pro pensione annua conductus sit, periculo interitûs ad me pertinente. Vel, ut ait Laym. cum aliis *l. c. si venditio fiat cum pacto,* ut emptor pro pretio, vel parte pretii non soluta, annuam pensionem solvat, ratione censûs super eodem fundo constituti.

Confirmatur prior ratio. Mutuum dare nil aliud est, quàm rei, quæ usu consumitur, & cujus ipse es dominus, alteri usum concedere; sed pecunia tibi solvenda pro tuo prædio tua est, & tibi debetur ab emptore, & est res, quæ usu distrahitur, illiusque usum concedis emptori: ergo mutuam illi das: ergo ob pecuniam, quâ interim cares, nihil potes exigere ratione contractûs.

Conf. 2. Sicut si tibi nunc pro tuo agro pecuniam solveré, & eandem statim à te mutuam peterem, nihil fructûs ob eam capere posses; ita nec potes, cum tibi ex tua voluntate nunc illam non solvo, sed ex tuo consensu ad tempus aliquod eâ tanquam mutuâ utor. Unde

Ad argumenta pro sententia contraria adducta responderi potest, 1. Ad legem *Curabit* dici potest

cum comitol. & aliis citt. legem illam fovere usuras, ac propterea iniquam esse, præsertim cum à duobus Imperatoribus Christiani nominis capitalissimis hostibus lata sit, scilicet à Diocletiano, & Maximiano & idcirco legem illam, qua parte concedit usuras, esse abolitam Jure Canonico, ut notat Less. *l. c.* vel si honos legi habendus est, dicendum est cum Comitolo. eam legem rationem habuisse interesse, non usurarum, ita ut emptor cogatur compensare interesse (scilicet cessantis lucri, aut consecuti damni) si vel sit in mora, vel si ab initio deductum sit in pactum. Idem secundum Less. *l. c.* responderi potest ad *l. Julianus* citt.

Accedit quòd Lex Julianus in §. *offerre ff. de action. empti & venditi,* tantum dicat, rem venditam à venditore tanquam pignus retineri posse, cum pretium non est persolutum, ut advertit citt. Comitolo. Si autem loco pignoris duntaxat venditor rem retinere potest, nequit fructus facere suos. Qui enim fructus ex pignore capit, juxta communem DD. debet eos in sortem conferre. Nec obstat, quòd in citt. §. *ex vendito,* dicatur, cum emptor re fruatur. Æquum esse, eum usuras pretii dependere; R. enim id æquum esse, si venditor patitur tantundem incommodi ex dilatione pretii, vel si præstet periculum rei, & fructus æquivalent illis usuris, idque ab initio deductum sit

fit in pactum, ut supra insinuatum est, secus id iniquum esse.

Ad 2. R. Venditorem non cariturum pretio rei venditæ habendo tempore partium consensu constituto, utpote quod ad tempus duntaxat differtur, & quidem ex venditoris consensu & voluntate. Cæterum si quid ratio illa in contrarium allata probaret, tollendæ forent omnes venditiones & commutationes, quæ creditâ pecuniâ fiunt, id, quod non sine ingenti civitatum, & humani generis detrimento, & contra ipsam æquitatem fieret; duplicem enim illam rationem contrahendi præsentis, & futura pecunia humanæ vitæ necessitas, & genus ipsum commerciorum invenit.

Ad 3. R. dari æqualitatem inter rem venditam, & pretium illius jultum; De cætero discrimen est manifestum inter mercem frugiferam, y. g. agrum, & inter pecuniæ pretium; ager enim per se, & suapte natura fructus, & utilitatem profert, quæ in æstimationem venire possunt; secus pecunia, quæ secundum se sterilis est, neque ullam utilitatem, & fructum progignit, nisi interveniente industria negotiantis: Unde si venditor eâ negotiaturus non fuisset, uti ponitur, nequit usuras exigere; vel si ea negotiatus fuisset, potuisset, aut debuisset ab initio lucrum cessans in pactum deducere.

R. P. Leonardelli Soc. Jesu.

Ad 4. R. posse utique dominium proprietatis à dominio fructuum secerni, sed probandum est, id in, & vi prædicti contractûs fieri, aut factum esse.

Ad 2. Q. an ob anni sterilitatem sô aliquid de pensione remittendum sit conductori? Conveniunt DD si superveniens sterilitas (unde unde superveniat) absque conductoris culpa, tanta sit, ut nihil omnino fructuum colligatur, ita liberari conductorem à solutione pensionis præstanda, ut nihil omnino alius solvere teneatur. Constat id ex l. si merces §. vis major. & ex leg. ex conducto, §. si vis, vers. sed & si. ff. locati. ubi dicitur: sed & si labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum Coloni non esse, ne, supra damnum seminis amissi, mercedes agri præstare cogatur.

Quòd si sterilitas valdè notabilis sit & magna, non tamen tanta, ut nihil omnino percipiatur, pro rata remittendum esse de pensione, uti habetur citt. l. ex conducto, §. si vis tempestatis &c. l. licet Cod. de locato, cap. propter sterilitatem, & citt. §. si vis major: ubi hæc habentur: Vis major non debet Conductori damno esse, si plus, quàm tolerabile est, læsi sunt fructus: alioquin modicum damnum æquo animo ferre debet Colonus. Ex quibus liquet, si Colonus magna, & plus quam tolerabili clade affectus est ex Cœli injuria, aliave vi extrinseca, sine culpa sua, remittendum esse de pensione, non quidem

H ita,

ita, ut pensio tota ei remittatur perinde, ac si omnes fructus periissent, sed ut de pensione pro rata habitatione sterilitatis, remittatur. Contrà verò ob damnum, sive infortunium modicum, nihil esse de pensione Colono remittendum, sicut pariter, si Colonus ob unius, vel alterius anni fertilitatem majus aliquod commodum capiat nihil ipsi auferitur, nec pensio augetur, uti nec tunc, quando antecedentium, vel etiam consequentium annorum fertilitate damnum compensatur, uti habetur in *citt. l. ex conducto §. Papinianus*, & *citt. c. propter sterilitatem*.

¶ Porro quando sterilitas fructuum dicenda sit tanta, ut pensio pro rata minuenda sit, variæ, & multæ sunt DD. opiniones, quas inter magis præcipuæ, ac probabiliores sunt sequentes,

Prima, eaque communis DD. post Bartol. *leg. licet, C. de locat.* apud Molinam *D. 445*, ait, tunc censenda esse sterilitatem sufficientem, ut remissio pensionis pro rata fiat, quando tam parvi fructus colliguntur, ut si ex illis semen & expensæ detrahantur, & ex reliquo pensio integra solvatur, conductor læsus maneat ultra dimidium justipretii, aut ultra dimidium pensionis, quàm solverit pro re locata, ut si v. g. decem modii tritici sint pensio solvenda, & fructus percepti sint adeò pauci, ut deducto se-

mine, aliisque expensis, maneat minus, quàm quinque tritici modii, tunc reliquos usque ad decem de pensione solvenda remittendos esse, si verò maneat quinque modii, aut plures, nihil esse remittendum.

Secunda opinio, quam cum *Gloss. l. si uno in princ. verb. etiam ejus, ff. locat.* complures sequuntur, relati à Covar. *de pract. qq. l. c. 30. §. sed & hæc*, affirmat, tunc censendam esse sterilitatem sufficientem ad prædictum effectum, quando conductor non percipit dimidiam partem fructuum, qui communiter ex eo fundo percipi consueverunt.

Tertia multorum cum *Gloss. l. licet, verb. sterilitas C. de locat. l. si merces citt. §. vis major*, asserit, tunc censendam esse sterilitatem sufficientem, ut de pensione pro rata aliquid remittatur, quando secundum communem vulgi opinionem in aliquo loco sterilitas in eo esse affirmatur, adeoque vicinorum communem opinionem attendendam esse.

Ad 2. memb. Q. 3. an augenda sit pensio ob uberores fructus ex fundo locato provenientes? conveniunt DD. quando extraordinarium fructuum augmentum provenit ex industria Conductoris, aut coloni, pensionem non esse augendam; Quando verò aliunde augmentum provenit, æquitatem postulare, ut pensio augeatur, si fructus longè uberores ex fundo aliquot annis proveniant, sicut notavit *Gloss. in citt.*

citt. §. si vis major. & tenent Abb. in c. propter citt. in fin. de locato. Bartolus, Gomez, & alii. Quia æquum est, ut qui damnum diminutionis pensionis sentit ob insolitam, sterilitatem, sentire etiam debeat commodum augmenti pensionis propter insolitam ubertatem.

Hoc tamen multi cum Navar. in man. c. 17. n. 191. Molina l. c. Sylvest. V. Locatio Greg. Lop. aliisque, intelligunt, locum duntaxat habere, quando ob fortuitum eventum accrescunt fructus in ea abundantia, ut si quis v. g. conduxerat molendinum, ac postea alia vicina impetu aquarum destruantur, idque causa sit, ut longè plus solito reddat; tunc augendam esse pensionem ajunt juxta proportionem augmenti; sicut ob contrarium fortuitum eventum minuenda est pensio; secus verò, si ob anni fertilitatem fructus multum supra solitos accrescerent, etsi ad id multum conferret bonitas fundi. Id, quod aperte colligitur ex citt. §. vis major, ita statuente: *Modicum damnum æquo animo ferre debet Colonus, cui inmodicum lucrum non auferatur.*

Ad 3. Q. quisnam damnum rei conductæ, quæ periit apud Conductorem, præstare debeat, seu ex qua culpa Conductor locatori, & hic illi teneatur? R. 1. Conductorem, si res conductæ periit apud ipsum, regulariter non teneri præstare casum fortuitum, prout constat ex c. unic. de commod. §. item is. l. sicut certò, §. nunc videndum, l. in rebus in

princ. ff. commod. l. 1. C. eodem tit. l. 1. §. is verò, ff. de action. & oblig. Et ratio est, quia casus fortuiti sunt extra humanam prudentiam.

Dixi regulariter; quia etiam de casu fortuito tenetur, juxta citatas LL. 1. si id in pactum deductum sit. 2. si ipse suam culpam causam casui fortuito præbuit; secus autem si occasio non fuit, ut res eo casu periret; quia simili modo, ea occasione sublatâ, res erat peritura. Exemplum suppeditat *lex videamus*. §. si hoc, & §. ultim. ff. locati, ut si inter Locatorem, & Conductorem conventum sit, ut nullus omnino ignis esset in re conductâ, tunc si ignis nihilominus ibi poneretur, & ex illo sine omni culpa cujusque casu fortuito res exureretur, teneretur conductor de eo casu fortuito, quia ignis ille à locatore prohibitus, & tamen à Conductore positus, occasio fuit ejus incendii. Simili modo si quis equum conduxit ad iter faciendum ea lege, ut solum sex leucas quotidie conficeret, Confecit autem septem, & equus mortuus est, tenetur pretium illius restituere, si id causa, aut occasio fuit, quod equus moreretur. Secus verò si neque causa, neque occasio fuit, quod perierit, quia simili modo erat periturus, ut regulariter contingit, si morbo interiit, eò quod conficere unam leucam, ultra sex. non soleat sufficiens esse causa, ut moriatur, quando alioquin non esset similiter moriturus.

R. 2. Conductorem, qui rem locatam accepit, teneri solum locatori de dolo, culpa lata, & levi, non verò de culpa levissima, nisi aliter conventum sit. Ita communiter DD. cum Gloss. *Instit. de locat. & conduct. §. penult.* Ratio est; quia hic contractus est in utriusque partis commodum; quando autem contractus est in utriusque partis commodum, contrahentes non tenentur, nisi solum de dolo, lata culpa, & levi, non verò de levissima, aut casu fortuito, nisi aliud inveniatur expressum. Excipiunt tamen hic, nisi res locata esset

valdè pretiosa, ut vasa aurea, vasa vitrea pretiosa, vasa vini asportanda, columna marmorea elaborata aliò transferenda &c. ubi conductus ad ea asportanda teneretur ad eam diligentiam, ne periclitentur, ac frangantur, qualem diligentissimus adhiberet, adeoque de culpa levissima, ut habetur *l. si merces, §. qui columnam. ff. locat.* & ratio est; partim quia talia suapte natura exactissimam servandi diligentiam postulant: partim quia nemo ea, nisi cum tali conditione, locare vellet.



CASUS