



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

R. P. Thomæ Tamburini È Societate Jesu Opera Omnia

Tamburini, Tommaso

Lugduni, 1689

Cap. V. Explicatur illud. Nullo addito injusto pacto.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-78172](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-78172)

facto locat, mox dicam) non assentior (inquam) quia tota pensio ex contractu debetur Domino, & sibi imputat Conductor, quod nolit re uti, nam illa libertas parum utilis est Domino, si de facto non locet, cum, contra pensio illi certe integra debeatur. Aliqui assentent contra nos Molinam, d. 493, num. 4, sed, Textu Molinae diligenter expento, dico, immerito illum contra nos afferri; neque enim contrarium nostrae doctrinae docet, nisi quando Conductor consensit. Ecce molinae verba: *Si superveniat impedimentum ex parte ejus, qui domum, v. g. conduxit, ut se eam non possit habere, quia alio migraturus est, vel ob aliquam fortuitum causam se tenentem ex parte ipsius, tenetur ad pensionem integre solvendam Locatori, nisi cum eo consentiente paciscatur, ut remittat aliquid ratione potestatis, quem illi faciat locandi rem alicui alteri, ut potest juxta ea, quae dixi disput. 489. Ita habetur l. sed homines, §. cum quidam, ff. locati. Hæc Molina. Notasti illud (cum eo consentiente)*

13. Illud tamen est certum, si Dominus alteri locet à equali pretio suam rem, ut etiam si famulus expulsus à Domino inveniat, qui equali pretio serviat, nihil tunc debet à primo conductore, vel à predicto Domino, quia tunc ipsum Conductorem rem conductam deseruisse, vel famulum fuisse expulsum, nihil damni intulit. Si locet minoris, debet, quod deest ad equalē, certum etiam sit ex dictis.

14. Sed quæres, quid si majori pretio? Localiti, v. g. Petro domum centum aureis ad annum; deservit eam Petrus: tu vero eandem localiti Francisco ad eundem annum aureis centum & decem: ille excessus, id est, decem aurei, cui debebantur? tibi, an Petro?

15. Respondet Delugo, d. 29. citata num. 30. Petro primo conductori, quia sicuti res vendita fructificat Domino, qui eam emit, sic res conducta pro tempore conductionis fructificat conductori, qui eam conduxit.

16. Sed ego circa hanc questionem duo considera-
bam. Primam, certum videri, tibi Domino domus debi-
tū pretium notabilis laboris, & industria, si forte illam
adhibuisti, in querendo alium conductorem, ad quem
querendum tu non obligaberis. Secundum, non videri
verum, in hoc casu rem conductam fructificare primo
conductori; conductor enim ille eam rem renuntiat, &
Locator acceptat, refumit enim domum suam: ergo
fructus erunt Locatoris, qui est dominus, vel certe,
etiam si ejusmodi renuntiatio valida non esset, adhuc illi
fructus tunc non essent conductoris, quia cum rem deli-
quit, videtur etiam abdicare à se, & veluti pro derelictis,
habere fructus quoscuque, sive copiosos, sive modicos
ex illa proveniendos. Vidit hoc Molina, d. 493. n. 4. sine,
idque non obscure innuivauit: Licet Locator (ait) non te-
neatur locare alteri, vnde illam, possitque accipere integram
personam à primo Conductore; si tamen illam locet, non
facta prius translatione, & compensatione cum primo Con-
ductore, nique tenetur deducere de prima pensione pre-
tium, quod pro secunda locatione accepit, nisi primus Con-
ductor, quasi pro derelicto relinquit, usum illam, ac fructi-
onem illius rei toto illo tempore, ad quam habet, etiam ut
ipse posset eam locare alteri, Hactenus Molina.

17. Ex dictis ergo ad quaestionem propositam respondendum est, cum distinctione; nam si primus conductum non abdicat a se rem conductam, verum est, excessum ipsi competere, at si abdicat, ut certe saepissime accidit, dum si rem conductam derelinquit, tunc sanè exclusus ille pertinet ad locatorem, qui est dominus, & primò occupat.

§. II. Quando pensio solvenda?

1. **Q**uando aliquod pactum designans tempus præcessit, vel consuetudo Regionis explicuit, solutionem fieri, siue in fine anni, siue in fine cuiusdam mensis, & quidem, vel totam, vel partem, dimidium, v.g. post fenestre, & aliud dimidium post finem anni, vel quid

simile, non est difficultas; tunc enim ejusmodi patet,
legitimæ consuetudines sunt servandæ. At ubi ne-
cessitas est, nec ulla consuetudo, quando non solutio
peragenda?

2. d. co. ex circumstantiis, & natura rei considerat
id esse dignoscendum. Si enim ad annum loces vel ad
anni dimidium, vel si ad mensum, erit in fine natiuitatis
gnati temporis erit solutio praestanda, etiam si non
ad annum, ad dimidium, ad mensum. Et ratio alio
rior est, quia tunc aequa estur solutio. Et ratio alio
quando jam habui totum usum rei totius tunc penitus,
si usque ad finem concessi temporis totum habeo. Ita
propter eandem rationem, si non naturaliter solutio
jam loces, tunc videtur conuenient tempus solutio
quod colligitur fructus. Quod si loces per quatuor
quinque, plures annos, tunc etiam in fine singulorum
annorum erit facienda solutio, quia ex contrariis ad
legibus. C. *Scire debemus*, l. *Pluribus*, de verborum signifi-
candi una locatio plurimum annorum, & quibus singulis
annis. Ita Mol. d. 497. n. 1. Bonac. d. 3. de contr. 677. n.
5. quibus utuntur leges, & rodores.

3. His tanquam communibus, & certis jam habitis, mihi sefe offert hæc dubitatio: Petrus locavit Paulo domum per novem annos, qui Paulus ostendit chrysepha, quæ testantur ipsum solvisse pensionem per novem annos ultimos, & proximos elapsos, tenetur solvere pensiones antecedentium annorum?

Respondo, cum Textu Iuris, *L. Quinquagesima, C. de Apochis publicis*, qui sic disponit: *Is, qui ostendit se intra proximos annis solvisse retro solvisse praesumptum, praescriptum probetur*. Atque ex hoc (nisi contrarium probetur) quitur, ut si verè soluta non fuerint, obligator conditio solvere in conscientia, & locator exigere possit, etiam si occultè compensando juxta Regulas iustitiae compensationis. Excipe, nisi aliqua retro ascitendens pars huius legitime praescripta.

4. Quid, si omnibus conjecturis expensis (exponunt Menoch. de praesumptionibus, & Malecardus de probationibus) dubium sit, an conductor penitenti solverit?

* Respondeo, deberi à te conductore pensionem, qui locator est in possessione crediti contra te. Vade tamen, quæ ego l. i. in Dec. c. 3. § 7. v. *Restitutio*, dixi universaliter de eo, qui dubitat, an restitutionem exhibuerit.

§. III. Vbi solvenda Pensio?

I E hac re, quando solvendum aliquid contingit ex aliis capitibus, quam ex cap. i. s. 8. Nunc ubi applicando ad locationem, breviter dico, possidem debere solvi in eo loco, quo conventum est, vel si nulla facta est conventio, debere in eo loco, quibuscumque est consuetudine in ea Regione, vel demum, si nulla est conventio, & nulla est ejusmodi consuetudo, debere solvi in eo loco, quem ipsa natura contractus locationis requirit, hæc autem requirit, ut in eo loco solvas, ubi conduxisti.

CAPVT V.

Explicans illud descriptionis,

Nulla addito injusto pacto.

ID vel indoctus quisque non ignorat. Verum aliquando pacta, quæ dubia apparent, cognoscere, iustitiam fieri, an injusta, hoc enim verò perdifficile, etiam doctissimis est. Quod tamen facile, spero, reddetur, si hic nonnulla ejusmodi pacta breviter examinemus.

Primum pactum, quo res conducta permittitur vendi.

2. Ego loco Caesari hanc domum pro justa pensione centum aureorum singulis annis, quod si mihi quandoque traderet mille aureos, quanti scilicet iuste valet domus, cessabit pensio, & Caesaris erit domus. Estne iusta conventio?

Respondeo, esse iustam, cum Asor. 3. p. 18. c. 11. quæst. 6. & Filliuc. 17. 36. c. 5. n. 81. quia, donec solvitur totum pretium domus, est contractus Locationis, & domus est in tuo dominio. Verum, pretio soluto, jam domus venditur, sitque alterius, idest, Caesaris: id, quod ita se habet, siue æstimes ipso initio domum, siue non æstimes; modo quando initio æstimas, æstimatio non facit Venditionem.

3. Explico hoc ultimum: Si æstimes domum, ut sciatur, quantum debeat Conductor, si ejus culpa domus pereat, vel deterior fiat: pari modo, si æstimes, ut videatur, quantum pretium debebit tradere Caesar, quando domum emerit, tunc æstimatio non facit venditionem. At, si æstimet, ut domus transeat in dominium alterius, quamvis pretium solvendum differatur ad annos, æstimatio facit venditionem. Ex hac ergo explicatione, responsio allata manifesta est, nam tametsi Caesar ad suum libitum possit, vel domum reddere, & illam non emere, vel totum pretium solvere, & ibi, ut venditam applicare domum, injuste à te non agitur, dum pensionem in totum exigis, quia, non soluto pretio, (quamvis facta æstimatio, quæ tamen non faciat venditionem) domus est tua, & pensio tibi solvitur pro tua re, eo tamen soluto, vel facta æstimatio, quæ venditionem faciat, jam tua non est amplius, sed est ementis, unde cessat tunc pensio, necesse est.

4. Quid, si concedo Caesari, ut domum meam ab ipso conductam possit, si velit, aliis vendere?

Respondeo, nec est injustitia, si id recte fiat (quicquid dicat Azor. & Filliucius citati) nam donec Caesar domum alteri vendat, domus est tua, in tuoque dominio persistit, unde tibi pensio meretur, & iuste solvitur, sed non post venditionem, ut dictum est.

Secundum pactum, quo omnia pericula conficiantur in Conductorem.

5. Loco tibi hoc prædium, hunc gregem, hunc equum, modo omne periculum siue fortuitum, siue insolitum, quandocumque illud sit, tu subeas: estne iusta conventio?

Respondeo, esse iustam, cum Asor. p. 3. l. 8. cap. 11. 7. 7. si adint duæ conditiones. Prima, ut hæc non sit venditio, hoc est, illæ res remaneant in dominio locantis, unde si res accidat non petere, debeant omnino eadem reddi tibi locanti, non vero pretium ipsarum. Secunda, ut dematur de pensione solvenda, quantum compensetur tantum onus. Ratio est, quia si adest prima conditio, cum res non sint venditæ, pensionem ex rebus suis habere iuste Dominus poterit. Et rursus, si adest conditio secunda, nulla erit injustitia, si quidem ex diminutione pensionis jam inducitur æqualitas.

Tertium pactum, quo grex, vel quid simile reddatur in fine Conductionis in eodem numero, & bonitate.

6. Loco tibi hos ovium greges, hos boves, hos equos, quorum usum fructumque percipias eo pacto, ut semper debeas conservare eundem numerum, integrumque mihi reddere finito tempore designato. Interim vero pensionem rei locatæ solvas, estne iusta conventio?

Respondeo, esse iustam, modo serventur duæ prædictæ conditiones, idque propter easdem rationes.

7. Obijces: In ove, quæ fortè interim morietur, primo v. g. anno non potest continuari locatio ad secundum, aliosque consequentes annos, cum ea nihil sit. Quod

Par. III.

si respondeatur, ovi demortuæ aliam subrogari, ad servandum numerum, non facit objectioni; hæc enim subrogata non erit Locatoris, quo modo igitur accipiet ex ea pretium iustæ locationis?

8. Respondeo, negando hanc subrogatam non esse Locatoris; statim enim atque moritur ovis, perit quidem quoad illam locatio, quæ non potest continuari in mortua. Verum, statim, ac subrogatur alia, cum subrogetur nomine Domini Locantis, ejus illa erit, & quoad illam incipiet nova physice locatio: Locator autem semper remanet Dominus ejusdem, & quidem totius gregis, quia ascitis novis subinde animalibus, moraliter remanet idem grex, sicuti remanet idem fluvius, quamvis aqua continuè varietur.

9. Quid si locentur, v. g. quatuor boves cum pacto, ut non solum reddendi sint ejusdem numeri, verum etiam ejusdem juventutis?

Respondeo, Videtur primo aspectu injustum pactum, & sic censet Azor. l. c. 11. 7. 2. Sed certè, cum hoc pactum non sit, nisi præter naturam contractus locationis, & locationem non destruens, quia non fit, ut supponimus, venditio (cum dominium bovis remanet apud Locatorem) unde nec fiat contractus mutui, aut alterius generis, ex hac parte non erit conventio injusta. Si ergo ex alia parte pro tanto onere (ut etiam supponimus) omnino aliquid iudicio experti, de pensione subducatur, re verè prædictum pactum industriam nequaquam continebit.

Quartum pactum, quo fiat contractus (à godere)

10. Ego trado tibi mille aureos, tu locas mihi domum ea lege, ut tunc reddatur à nobis acceptum, quando alteruter velit: interim, nec tu dabis mihi ullum lucrum ex illis aureis, nec ego tibi pensionem solvam ex illa domo, estne iusta conventio, quæ vocatur in Italia contractus à godere?

Respondeo: Si ego tibi tradam rem fructiferam, domum, v. g. locabilem, tu verò mihi prædium æquale fructuum, fore iustum pactum, non est mihi dubium: At si tu des pecuniam, quæ non est, & se fructifera, est illicitum pactum, nisi ex damno tibi emergente justificentur, ut à me dictum est satis, l. 8. in Dec. tract. 3. c. 7. §. 6. n. 16.

Quintum pactum, quo locentur cum prædio necessaria ad illud colendum?

11. In nostris Regionibus solet locari prædium cum omnibus bobus illi necessariis, item cum toto apparatu necessario ad messem, vel vindemiam, aratris, ferramentis, doliis, torculari, &c. quæ prius æstimata, sed non vendita, debeant locatione finita, reddi Locatori, ejusdem æstimationis, estne conventio iusta?

Respondeo: Est sanè, dummodo serventur duæ illæ conditiones, quas diximus n. 3. unde & iustitiæ probationem petere facile potes.

Sextum pactum, quo tum Conductor, tum Locator participes de periculo rei conductæ.

12. Loco tibi bovem æstimatum, v. g. viginti aureos pro tribus aureis in anno, iusta pensione, omnibus ab experto viro compensatis. Loco autem hoc pacto, ut, si post annum minuat æstimatio bovis, vel is pereat siue casu, siue culpa tua, tu Conductor dimidium jacturæ amittas, & dimidium ego Locator. Estne iusta hæc conventio, quæ in aliquibus Italiae locis usurpati solet?

13. Respondeo: Injustam esse, ait Comitulus: sed ejus pace, nec injusta est, nec ut aliqui perperam dicunt, usuraria. Non usuraria, quia hic nullum intercedit mutuum, cum bos non vendatur, & pretium mutuetur, sed bovis dominium remaneat apud te Locatorem, & solum ego Conductor per alium contractum assecurationis suscipio, ex parte, periculum, si fortè bos moriatur vel pereat. Non injusta, quia supponere debemus juxta experti

C c 3 experti

experti (ut toties diximus) iudicium, pro onere, quod conductor suscipit, debet diminui pensionem. Sanè D. lugo d. 2. g. de iust. num. 78. ait, in aliquibus locis Italiae in hoc casu pensionem æqualem oneribus esse, si pro bove æstimationis viginti aureorum detur pensio aureorum trium, idque aliquos probare ex ipsorum rusticorum confessione, qui iudicant, sic bene compensari ejusmodi onus.

CAPVT VI.

Explicans illud descriptionis,

Pro duratione temporis designati.

1. **Q**uamvis nimis sit manifestum, non prorogari locationem, nisi pro tempore designato; ad id enim solum adfuit legitimus consensus contrahentium: quare eo finito, debet res reverti ad Dominum mododicto, tamen non parvæ dubitationes huc pertinentes enodandæ omnino sunt, quas ad tria capita reduco. Primò, ad ipsos contrahentes. Secundò, ad successores Locatoris, vel Conductoris. Tertiò, ad eminentem rem locatam.

§. I. Contrahentes.

1. Inquires primò: An, finito tempore locationis, conductor debeat pro æquali pretio præferri cuilibet alteri novo conductori?

Respondeo: Quamvis alicubi aliquæ personæ ex privilegio id habeant, & alicubi fortasse sint propriæ leges id disponentes, eodémque privilegio gaudeat quilibet conductor prædii communis, vel fisci, ut in l. *penult.* & ult. C. de Locat. prædii civil. lib. 11. decernitur; tamen universaliter ex jure communi nequaquam conductor præferri debet. Ita ibidem in fine legis, & l. *ne cui*, C. de locato. Ita etiam Gomez. Mol. Filliuc. apud Bonac. d. 3. de contr. q. 7. p. ult. n. 1.

2. Respondeo. Textus l. *Item quoties*, §. *Qui impleto*, l. *Sequens ff. locati*, hanc quæstionem resolvit, distinguendo: Si remansit in prædio rustico sive hominis privati, sive etiam Ecclesiæ, vel Reipublicæ, prorogari solum in annum, quamvis prima locatio fuerit ad annos plures, idque sub eodem pretio, & cum iisdem hypothecis, & pignoribus, non vetò cum eodem fidejussore, nisi hic iterum fidejubeat. At vetò, si remansit in prædio urbano, videlicet in domo (nota hanc sic vocari apud Iurisperitos) censei Locationem prorogatam, prout alteruter ex contrahentibus velit à conductione recedere.

3. Excipe in utroque casu, nisi Dominus obiisset, vel in amentiam incidisset, nam tunc, cum nullus consensus, ne præsumptus quidem haberi ab eo possit, non adesset illa conditio modò dicta (sciente, & patiente Locatore.) Ita Mol. d. 498. n. 5. Bonac. l. c. alique.

4. Si prædium rusticum non ferat fructum, nisi singulis bienniis in casu, de quo loquimur, pro biennio prorogatur locatio, ut notat Bartolus apud Mol. l. c. num. 12. Quod si contrariò dictum prædium ferat fructum bis in anno, per annum intelligitur prorogatio, immò per annum intelligitur etiam in prædio urbano, videlicet Domo, quando Domus non habet usum uniformem in toto anno. Item apud eundem, vel non solent adesse toto anni tempore conductores, ut sunt Tabernæ ad Nundinas, & similes.

5. Inquires tertiò: Cum sit certum, ut habet Laym. lib. 3. tract. 4. cap. 22. num. 9. & commun. p. se loquendo, non posse Dominum Locatorem expellere à domo, vel prædio conductorem; an nihilominus sint casus, in quibus expellere conductorem ante tempus possit?

6. Respondeo, esse quatuor, quas percurrit Azor. d. 3. lib. 8. cap. 8. quæst. 2. Primò, si pensionem debitam non

solvat per biennium, nec in prompta offerat pensionem non solutas. Is tamen expulsi, non debet pensionem post expulsiorem, quia harum carcentium ipsi locatarii voluntariam esse præsumunt, ut notat Lessius lib. 1. c. 1. v. g. necessaria sit Locatori ad proprium usum, quæ causa prævisa non fuerit, quando initio facta fuit locatio, sed tunc conductor expulsi, cum in nulla sit culpa, potest magis non debet, nisi pensiones pro tempore, quæ rem conductam tenuit. Lege Molinam, d. 499. quia tunc affert hujus necessitatis exempla, ex quibus colligitur, quod dum necessitatis, ob quam iuste conductorem expellere potes. Et quidem si, cum aliam non habes, contra domum, in qua tu habitas, vel in illam Hostes intrant, si locum ducas, vel dignitatem assequaris, vel filium collocas matrimonio, unde egeas majori domo, sufficientes necessitates sunt ad expellendum conductorem, si ex tunc fuerint initio prævisa. Idem Mol. l. c. docet, id non concedi Locatori jure naturæ, sed ex privilegio iuris communis, & quia jura non loquuntur, nisi de domibus, ita advenit, non esse id ad alia prædia extendendum, habet Bonac. l. c.

7. Tertiò, expellere conductorem potest locator, si res conducta indigeat refectione, quæ fieri non possit, permanente in prædio conductore. Verum, ut modò in sum dictum est, tunc conductor non debet ratam pensionem, quæ correspondet temporis absentia, quia tunc conductorem non absit ex ipsius culpa, ut supponimus.

8. Quarto, quando Conductor damnum inferat rei conductæ, ut si porcos alat in domo, si arbores cædet, si agrum non colat, &c. Vt item, si re conducta abutatur contra bonos mores, ut si introducat in domum conductam meretrices, lenones, & similes cum dedecore domus, vel cum scandalo, poterit cum locatorem expellere. Et Lessius quidem lib. 2. cap. 24. num. 36. merito putat, in hoc casu debere ab hoc pravo conductore pensionem temporis sequentis ab expulsiore, usque ad tempus designatum locationis (intellige juxta dicta supra, cap. 4. §. 1. à num. 11.) quia secus causa, & culpa conductæ cessaret locatori sibi debitum lucrum pensionis. Postea aliqua ex his causis, poterit locator expellere conductorem; sed ne auctori detur in iustitiæ alicubi eorum esse, ne id fiat sine auctoritate Iudicis, notat ibid. Azor. l. c. Quares an.

§. II. Successores.

1. Successor alius esse universalis potest, qualis est hæres, alius particularis, qualis est legatarius, vel is, cui quis donavit, vel vendidit rem forte locatam. Sæ ergo triplex regula.

Successor universalis.

2. Prima, Successor universalis tenetur stare locationi, vel conductioni factæ à suo prædecessore, ut legatarius, Carocium, aliosque apud Bonac. d. 3. de contr. quæst. 7. p. ult. num. 2. Ratio est, quia hæres universalis repræsentat personam ejus, cui in omnibus succedit. Quare debet omnia servare, ad quæ suus prædecessor obligaverat.

3. Excipe successorem etiam universalem in Majoratu, & item fideicommissarium quemcumque, si eum accipiant bona ab eo, qui instituit Majoratum, seu fideicommissum, & non ab eo, qui prædium, vel fideicommissum, locavit, quique non poterat dispendere de prædii, nisi pro tempore suæ vitæ, ideo non obligatur tunc promissionibus locatoris; is enim non fuit legitimus administrator, ut ita loquar, pro tempore sequenti ad suam mortem.