

§ I. DE LOCATIONE RERUM.

643. In C. C. nostro (a. 1714 seqq.) dantur regulae quaedam generales pro pluribus subdivisionibus hujus locationis, puta pro locationibus domuum (baux à loyer), praediorum rusticorum (baux à ferme), gregum (baux à cheptel). Hae regulae, ope principiorum generalium de contractibus, sat facile percipiuntur, quatenus pro foro conscientiae necessarium est. Quaedam in specie hic adnotabimus :

I. Locatio perficitur scripto vel verbo. (a. 1714) Ideo injustus foret qui ab ea resiliret eo quod, ob defectum probationis scriptae, ad contractum servandum a iudice adigi non posset.

II. Conductor habet jus sublocandi vel etiam alteri transmittendi conductionem, nisi haec facultas ipsi partialiter vel totaliter per clausulam expressam adempta fuerit. (a. 1717)

III. Durante locatione, conductor tenetur ad faciendas suis expensis reparationes, quae a C. C. *locativae* dicuntur et juxta consuetudinem locorum ipsi incumbunt, nisi contrarium convenerit. Plures enumerat a. 1754. Ceterae a locatore praestandae sunt. (a. 1720)

IV. Vitia occulta rei locandae, quae conductori nocere vel usum rei impedire possunt, locator manifestare tenetur, fere ut de venditore dictum est. (n. 629) In foro externo ad compensationem tenebitur propter talia vitia, licet ea ignoraverit. (a. 1721)

V. Conductor re locata uti debet tamquam bonus paterfamilias, et secundum finem qui huic rei datus est per contractum vel qui e circumstantiis determinatur. (a. 1728) Ita conductor domus privato civi destinatae nequit eam in tabernam mutare.

644. VI. Damna quae rei locatae accidunt, conductor, in foro conscientiae, reparare tenetur: *a)* Si iis, per culpam theologiam gravem, causam dedit. — *b)* Si expressa conventionem pericula *quaelibet* rei locatae in se suscepit. Huc refertur laesio clausulae qua conductor aedium se obligavit ad quaedam valde periculosa non exercenda : si, propter hanc contractus violationem, domus incendio periit, conductor ad damnum reparandum tenebitur. (Lehmk. I. n. 1126) — *c)* Si ad ea reparanda per sententiam iudicis, legibus conformem, damnatus est. Has leges exponit C. C. aa. 1732-1735. Attamen tum Theologi, ut Lehmk.

(l. c.), tum Jurisperiti, ut Laurent (Elém. de Droit civ. t. 3. n. 848), merito carpunt, tamquam aequitati naturali oppositum, a. 1734, quo omnes conductores partiales alicujus domus tenentur in solidum ad compensandum incendii damnum, nisi se culpa expertes esse probent. Atque in Gallia (lege 5 Jan. 1883) ex parte sublata est haec iniqua dispositio, dum conductores jam non jubentur damna resarcire nisi pro valore partis a se conductae.

VII. In conductione agrorum illud peculiare habetur quod omnia fere Jura, speciatim Romanum et Gallicum (aa. 1767-1773), aliquam pretii locationis partem remittunt quando, ob infortunium fortuitum, puta grandinem, ager magna ex parte fructibus caruit : quod omnino cum aequitate naturali congruit, siquidem agrorum fructus magis quam aliorum laborum emolumenta aleae subsunt. Quousque se illa remissio extendat, e Jure positivo cognoscendum est. In Jure nostro, non conceditur nisi cum saltem dimidia pars messis ordinariae amissa est, neque conductor per expressam clausulam huic juri renuntiavit. Nequaquam vero tamquam principium generale admitti potest : jus esse conductoribus agrorum et praediorum ex istorum fructibus ea sumere quae ad suam et suorum sustentationem requirantur, et tantum de iis quae supersint pretium conventum locatoribus solvendum esse. Nam accidentalia detrimenta quae alicui contingunt, etiamsi ea absque ulla ejus culpa accidisse supponimus, nequeunt impedire quominus solvat ea quae ex justa conventionem debentur. Neque iniquum est pretium annuum ita determinari ut conductor nihil plus solvere debeat ubi lucrum extraordinarium faciat, sicut pretium locationis minuere nequeat ubi fructus infra mediocritatem decrescant : nam si inter plures annos quaedam fit compensatio. Insuper manifestum est quam incerta fierent omnia si hujusmodi regula admitteretur : nam facile conductores sibi persuaderent nihil superesse quod locatori rependant, quamvis eorum indigentia unice oriretur e nimis expensis, defectu diligentiae vel peritiae, etc. Verae indigentiae conductorum, in foro conscientiae, satis provisum est dilatione solutionis debitorum, quae eis permittitur quamdiu eam facere nequeunt nisi excidendo e statu suo. (n. 557) Libenter tamen fatemur justitia requiri ut communiter pretium locationis praedii tale sit quod sinat conductorem in ordinariis adjunctis e fructu laboris sui cum familia sua vivere. Sed raro fiet ut locatores hanc regulam non servant, modo pretium locationis non excedat id quod communiter in eadem regione postulatur. Etenim, excepto casu quo solum fere universum alicujus regionis in paucorum dominio sit, vix fieri potest ut locatores communiter pretia immodica exigant a conductoribus. Nam si forte, ob minuta agriculturae emolumenta, pretia vigentia fierent nimia,

brevi ob spontaneam diminutionem a probis dominis factam, ob acres conductorum querelas, ob multorum impotentiam ad solvendum, etc. contractus ad justitiae normas *generatim* reducerentur. Id experientia comprobatur: nam ab anno 1876 pretia locationis agrorum, quae plurimum creverant in tota Europa occidentali, jugiter, cum ipsis emolumentis agriculturae, minui coeperunt. Cfr. Antoine, op. cit. p. 522.

§ 2. DE LOCATIONE OPERAE.

645. Operam seu laborem suum locant quamplurimi: alii prorsus intellectualem, ut advocati, medici; alii, prorsus corporeum, ut famuli domestici, opifices; alii mixtum, ut scribae. De quorum omnium justa mercede eadem principia statui possunt et reapse ab antiquis Theologis ponuntur. Nihilominus nostris diebus, ob speciales difficultates, quaestio de justa mercede operam suam locantium restringi solet ad eos qui laborem corporalem diurna mercede remunerandum locant et, proprio sensu, operarii seu opifices vocantur. Hos ergo unice, vel potissimum, in sequentibus assertis stabiliendis intuebimur.

I. Injustitiae argui nequit systema communiter hodie vicens, ut conductor operae humanae operario suo tribuat praemium quoddam determinatum et immutabile, minime vero eum, tamquam socium, in opere suo industriali vel commerciali adseiscat. Nam dummodo rependat operario justum valorem laboris quem praestat, nihil amplius iste reposcere potest: siquidem a libera voluntate principalis pendet ut ineat cum adiutoribus suis contractum vel societatis (n. 651) vel locationis operae. (Lugo, de Just. et J. disp. 30. n. 2. seqq.) Id clare patet ex universali praxi et ex consensu Theologorum. Manifestum quoque est ex Encycl. Litt. SS. D. Leonis PP. XIII *Rerum novarum*, in quibus perpetuo supponitur salarium quoddam fixum juste operariis tribui, non autem dari ipsis partem aliquotam beneficiorum quae ex opere suscepto proveniant. Hinc, nisi aliter conventum sit, non est operario *jus strictum* ad hanc partem aliquotam, quemadmodum nec detrimenta ex infelici successu operis orta herum a solvendi salarii onere liberant. Quatenus autem haec sic dicta *participatio in beneficiis* adhiberi possit ut legitimus ascensus operariorum ad meliorem condicionem foveatur et concordia inter eos herosque vigeat, Oeconomiae Socialis studiosis determinandum relinquimus. Horum etiam est inquirere num systema salarii in aliud mutari juvet, puta efficiendo ut penes ipsos operarios sit dominium instrumentorum laboris et capitalis.

II. Rejicienda est sententia opinantium justum esse quodcumque salarium inter herum et operarium convenerit et "tunc solum fieri injuste, si vel pretium dominus solidum, vel obligatas artifex operas reddere totas recusaret." (Encycl. cit.) Nam, si operarius consentit in mercedem quae infra justam haereat, consensus ille, e morali quadam necessitate victus quaerendi oriundus, reapse liber non est injustitiamque non tollit. (n. 499) Hinc reprobandum systema illorum auctorum qui ad "liberalem scholam" pertinent et totam quaestionem justii salarii libera paciscentium voluntate definiendam putant (la loi de l'offre et de la demande).

646. III. Justum salarium "ex justitia naturali" debet sufficere "alendo opifici, frugi quidem et bene morato." Hoc assertum suum Leo XIII (Encycl. cit.) probat ex ratione necessitatis quae labori operariorum, una cum ratione personalitatis, inest. Nempe: "Manere in vita, commune singulis officium est, cui scelus est deesse. Hinc jus reperendarum rerum, quibus vita sustentatur, necessario nascitur: quarum rerum facultatem infimo cuique non nisi quaesita labore merces suppeditat." (1)

Nempe labor operarii cum merce vendenda aliquam similitudinem habet, quamvis sub alio respectu ab eadem discrepet. Similis est, quatenus habet valorem venalem qui, fere ob easdem causas ac valor rerum homini extrinsecarum, crescere vel minui potest, qui, intra justitiae limites, potest etiam esse infimus, medius et summus (n. 632), et, in alterius utilitatem e contractu praestitus, adaequatam compensationem postulat. Dissimilis est, quatenus vis agens qua labor praestatur, adhaeret personae (ratio personalitatis) et pro plerisque hominibus unicum est medium quo sibi comparent res quae sint ad varios vitae usus, potissimumque ad tuitionem sui necessariae (ratio necessitatis). Non est igitur subducendus contractus locationis operae generali normae qua justum pretium in contractu emptionis venditionis statuatur, vid. ut opera compensetur, ex ipsa rerum natura et antecedenter ad privatam conventionem (justitia naturalis), vero valore quem in concretis adjunctis habeat. Sed e speciali ratione necessitatis, quae ab humana opera separari non potest, fit ut communiter et seclusis specialibus adjunctis (n. 648), valor hujus laboris

(1) Ex his verbis patet hic non esse attendendum ad valorem salarii nominalem, seu ad certam pecuniae quantitatem qua constat, sed ad valorem ejus realem, seu ad res vitae necessarias vel utiles quas operarius hac pecunia sibi comparare potest. Insuper tamquam pars salarii computanda sunt varia commoda temporalia quoad victum, habitationem, etc. quae ab hero operariis, praesertim in magnis officinis laborantibus, quandoque ex inito pacto praestantur.

nequeat juste aestimari infra illud pretium quod alendo operario frugi et bene morato sufficiat. Generatim ergo habebitur aequalitas inter laborem quo opifex totam operam, quae rationabiliter ab eo postulari potest, in utilitatem heri confert et expensas ab eo faciendas ut, pro regionis et temporis more, seipsum huic labori praestando parem servet. Ipsum igitur pretium rerum quae labore humano producuntur ita erit regulariter determinandum, ut operarii saltem habeant unde congruenter vivant. Manifestum autem est hic agi de norma minima quae a quolibet operario exigi queat, etiamsi nullam specialem peritiam, ampliore pretio dignam, a natura vel arte obtinuerit (unskilled-labour), neque posse ad eam normam detrudi salaria si, in adjunctis in quibus contrahitur, opera humana vulgo majorem valorem habeat.

Hinc peccant contra justitiam commutativam heri qui operariis tribuunt salarium quod honestae eorum sustentationi minime sufficiat, puta quia, ob multitudinem operariorum et paucitatem operum, plures sese offerunt qui hoc deminuto pretio contenti sint. Insuper cum labor diei Dominicae rationabiliter exigi nequeat, postulat stricta justitia ut sex dierum salarium alendis etiam septimo die operariis sufficiat.

647. IV. Difficilius determinatur quatenus justitia requirat ut operariorum salarium sit **familiale**.

Hoc nomine communius intellegitur salarium quod sufficiat ad alendam operarii familiam in ordinariis fecunditatis adjunctis, puta constantem tribus quattuorve liberis cum uxore. Nullatenus autem requiritur ut stricta aequalitas vigeat inter singula stipendia diurna et expensas cotidie pro familia faciendas. Ut vere familiare dicatur salarium, sufficit ut operarius, adhibitis omnibus subsidiis quae prudentia suggerit, in vitae suae decursu par sit sibi suisque alendis. Inter ea subsidia potissima sunt: ut juvenes operarii et operariae adhuc caelibes ea seponant quae victui non sint necessaria, ut, inito matrimonio, parcius vivant eo tempore quod pro talibus familiis molestius est, nempe dum nullus liberorum adhuc labori ferendo par est, tandem ut uxor illum laborem assumat qui cum debita familiae cura componi potest. (1) Insuper nulla ratione postulari potest ut herus majus salarium solvat operariis matrimonio junctis quam caelibibus: nam primis justitiae commutativae principiis et universali consuetudini contrarium est eandem operam varium valorem habere pro operantis necessitatibus.

1° Haec obligatio in Encycl. litt. de condit. opificum nullibi clare definitur. Etenim in solo loco in quo R. P. ex professo infimum justitiae

(1) Cfr. NICOTRA, *Le minimum de salaire et l'Encycl. "Rerum novarum"*, (1893), p. 25; GAYRAUD, *Questions du jour* (1897), p. 173.

salarii limitem determinat, de familia opificis tacet, rationes autem ita effert ut directe saltem soli operantis personae conveniant. Insuper si, quod quidam opinantur, intendisset quaestionem de salario familiari hoc documento dirimere, non sivisset Em. Zigliara (1891), responso ad Em. Archiep. Mechliniensem dato, scribere: herum qui mercedem tribuit, opificis sustentationi sufficientem, sed ejusdem familiae alendae imparem, non peccare contra justitiam commutativam. Verum quidem est hoc responsum non produisse cum approbatione vel ex auctoritate S. Sedis, ac proinde perperam invocari ab iis qui negant obligationem salarii familiaris ex justitia commutativa, quasi S. Sedes ipsorum sententiam probasset. Nihilominus vix credibile est SS. D. Leonem XIII sivisse ut tale responsum daretur et ubique in lucem ederetur, si contrarium fuisset doctrinae in Encycl. litt. clare propositae.

2° Non censemus laborem operarii, *in se solo inspectum*, exigere ex justitia commutativa salarium familiae sustentandae sufficiens. Justitia enim commutativa intendit aequalitatem: quae clare apparet inter laborem unius hominis et ea quae ad ipsum alendum requiruntur. At nullatenus apparet quomodo labor unius hominis in se solo inspectus aequivaleat mercedi quae pluribus alendis sufficiat.

Neque dicatur: E stricto officio quod incumbit homini propriae vitae tuendae, seu e ratione necessitatis, deducit R. P. salarium, vi justitiae naturalis, sufficere debere alendo operario: igitur a pari, e stricto officio quod incumbit homini alendae familiae deducendum est oportere ut salarium sufficiat alendis iis quorum curam, in adjunctis ordinariis, aequo stricto officio gerere debet, neque alia ratione potest quam ope salarii. (1)

Etenim: a) R. P. hanc obligationem merito deducit ex officio quod operanti incumbit alendi seipsum, quia haec necessitas est ipsi labori intrinseca: quare vera aequivalentia inter laborem praestitum et personae laborantis sustentationem exsurgit. Perperam vero idem ratiocinium applicaretur officio quod patrifamilias incumbit alendi uxorem et liberos, cum necessitas in qua versatur operarius eos alendi, sit aliquid labori extrinsecum: quod proinde supputandum non est ubi de compensando labore isto in se sumpto agitur.

b) Non est aequo necessarium officium familiae alendae ac sui ipsius alendi. Hoc enim absolutum est; illud, universe pro hominibus spectatum, hypotheticum est, nempe urget tantum si quis matrimonii statum iniit, quod a libera uniuscujusque voluntate pendet, neque ulli determinato homini obligatorium est. Quodsi utraque necessitas aequiparetur, non videmus quomodo logice vitetur haec absona conclusio: salarium

(1) Cfr. NICOTRA et GAYRAUD, ll. cc.

sufficere debere alendis omnibus personis quarum cura singulis operariis jure naturae imponitur. Cfr. De Gryse, De contractu conduct. p. 45 seqq.; Antoine, op. cit. p. 608 seqq.

3^o Justitia legalis seu socialis (n. 462) postulat ut salarium familiare operariis tribuatur. (Antoine, op. cit. p. 611) Etenim commune societatis humanae bonum omnino postulat ut operarii vulgo habeant unde matrimonium inire et prolem susceptam, saltem in ordinariis adjunctis, alere possint. Jamvero operarii communiter nullum aliud medium haec praestandi habent quam salarium. Neque a sola caritate ea subsidia pendere possunt. Etenim ordo socialis penitus perturbaretur, si maxima hominum pars et ea quidem cujus labore potissimum comparantur quaecumque ad vitam congruenter ducendam inserviunt, jugiter in necessitate versaretur et solis eleemosynis paucorum ditiorum alenda esset.

Neque expectandum est singulis donec per legem civilem hujusmodi salarium determinetur. Necessitas enim ad commune societatis bonum satis manifesta est ut unumquemque urgeat sine ampliori determinatione, modo tale salarium dare per adjuncta liceat. Quodsi plures heri hoc officium neglegunt, non propterea efficacia sua privabitur quod probi praestiterint, praesertim cum salarium justum taxare primario pertineat ad privatim contrahentes, ad legislatorem autem civilem secundario tantum, ubi privati a norma justitiae pertinaciter aberrare solent. In hunc sensum Leo XIII (Encycl. cit.) de justo salario definiendo: " Ne magistratus, ait, inferat sese importunius, praesertim cum adjuncta tam varia sint rerum, temporum, locorum, satius erit eas res judicio reservare collegiorum, de quibus infra dicturi sumus, aut aliam inire viam qua rationes mercenariorum, uti par est, salvae sint, accedente, si res postulaverit, tutela praesidioque reipublicae. „ Collegia autem intellegit R. P. " societates, sive totas ex opificibus conflatas, sive ex utroque ordine mixtas. „

Itaque in omni societate christianaee justitiae legibus serviente, neque inopia universali laborante, spontanea conventionem tum herorum, tum operariorum, quos societatis initaee robur ab injusta vi tuebitur, in usum inducetur salarium familiare, sensu supra explicato. Quod ubi factum fuerit, salarium hujusmodi etiam ex justitia commutativa dandum erit, sicut in contractu emptionis venditionis pretium vulgare stricta justitia debetur. (n. 633, III) (1)

(1) Profecto haec erat mens antiquorum Theologorum. Nam, ex una parte, justum salarium operariorum, famulorum et similium constanter dicunt illud esse quod attingat saltem infimum gradum mercedis quae in eo loco talibus personis pro talibus ministeriis tribui soleat. (Lessius, de Just. et J. l. 2. c. 24. n. 23; Lugo, de Just. et J. disp. 29. n. 62 etc.) Ex altera parte, clare innuunt

Atque ita apte conciliantur duo loci Encycl. de cond. opif. qui prima fronte diversam mensuram salarii indicare videntur. Scilicet, ubi Rom. Pont. determinat quodnam sit justum stipendium operarii, spectato labore ipsius personali et necessario, de solo operario alendo loquitur. Sed brevi post innuit congruam mercedem esse debere " satis amplam ut ea se uxoremque et liberos tueri commode queat. „

648. V. Quidam tamen casus recensentur in quibus salarium minus dare liceat quam quod, juxta normas praedictas, tribuendum foret:

1^o Si conductor solum ex misericordia operarium conduit, neque illius opera utilitatem percipit quae infimum justii salarii limitem attingat. (Lessius, de Just. et J. l. 2. p. 24. n. 25)

2^o Si communiter in aliqua regione labor quidam seu industria tam exiguos fructus producit ut herus ipse nequeat simul solvere operariis consuetum salarium et seipsum juxta condicionem suam alere, deductis expensis quae necessario faciendae sunt ut laborem suum prosequi possit. A fortiori idem dicendum si herus cum detrimento suo industriam susceptam prosequeretur, tempora meliora exspectans. Ubi vero alieni hero singulari res minus prospere cedunt, haec ratio esse nequit ob quam stipendium operariorum infra infimum pretium consuetum deprimatur. Nam valor laboris illorum pendet a communi aestimatione, non ab unius alteriusve heri prospera vel adversa fortuna. Pariter injustum foret aliquam industriam incipere quae praevideretur non posse ad felicem exitum duci nisi minutis infra regionis usum salariis operariorum, puta ob nimium auctarium pro capitali solvendum, excepto casu quo, ommissa tali industria, iidem operarii in condicione etiam pejore, puta absque ullo labore, viverent.

mentem suam esse ut ii qui nullos alios proventus habeant, sed *toti* in aliquem laborem incumbant, in hoc reperiant unde non tantum se ipsos, sed et familiam suam alant: quare supponunt illo pretio usuali minimo conferri quidquid ad hunc finem necessarium est. Sic Lugo (l. c.): " Tertio, inquit, (adverto) neque etiam esse injustam semper mercedem, quae non sufficit ad victum et vestitum famuli, et multo minus qua non possit famulus se suamque uxorem et liberos alere. Contingit enim obsequium non esse tanta mercede dignum et multos ea mercede contentos esse, quia possunt simul rebus aliis attendere quibus id quod ad victum et vestitum deficit, supplere et providere sibi possint. „ Similia prorsus habet Molina (de Just. et J. disp. 506. n. 3), quem citat et sequitur Reiffenstuel (Jus Can. in Deer. l. 3. t. 18. n. 110). Ex his ratiociniis concludi potest eos DD. tamquam justum salarium operarii, qui toto tempore libero in utilitatem alterius laborat, illud reputare quod illi ejusque familiae alendae sufficiat. Atque idem salarium usuale esse reputabant: siquidem hoc a justo non differre opinabantur. Id autem ex justitia commutativa deberi tenebant, ob hanc solam rationem quod hoc erat pretium justum infimum, etiamsi de nullo pretio cum operario conventum esset. (Lessius, l. c.)