

imputare debet colonus, quod conducat non cum manifesto periculo, quod scit, et prævidet, vel scire debet. Hinc Azorius, p. 3, lib. VII, cap. x, q. 2, bene infert, ob fructus non posse prætere remissionem mercedis colonum illum, qui conduxit agrum juxta flumen, quod sæpius exundat: vel qui tempore belli conducat prædium in vicinia, ubi periculum hostilis incursionis prudenter timetur, sequitur Gail., obs. 23; Pirhing, n. t. n. 7.

44. *Sicut etiam, si sterilitas proveniat ex culpa conductoris.* — Quinto limitatur, si sterilitas, vel damnum in fructibus proveniat ex culpa ipsius conductoris, Molina, loc. cit. n. 13; Azor., Pirhing, loc. cit. arg. l. *Ex conducto*. 15. § 2. ff. h. t. ibi: « Cum resisti non potest. » Ratio est, « quia damnum, quod quis sua culpa sentit, sibi debet, non aliis imputare. » reg. 86. jur. in 6. Hinc si colonus in colendo, vel stercorendo agro est negligens: item si in vinea debito modo, aut tempore vites intorto stramine non vestivit, remissionem pretii ob defectum fructuum exigere nequit. Quod procedit etiam in casu, quo non propria, sed servorum culpa, damnum accidit, saltem si in eligendis servis fuit negligens juxta dicenda infra n. 64.

45. *Et universaliter, si damnum in fructibus est modicum.* — Sexto limitatur, si damnum ex sterilitate, aut casu fortuito proveniens sit modicum, l. *Si merces*. 25. § *Vis major*. 6. ff. h. t. quia, ut ibidem dicitur, « modicum damnum æquo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferitur, » hoc est, cui, si ob unius, vel plurium annorum ubertatem, ac fertilitatem copiosiores solito crescunt fructus, lucrum inde proveniens non auferitur; cum propterea solita merces non augeatur; consequenter ferre æquo animo debet modicum damnum, utpote quod aliorum annorum fertilitate facile compensatur.

46. *Damnum modicum quale censeatur, variae opiniones doctorum.* — Verum quodnam damnum censi debeat parvum et modicum, ad hoc, quod propterea remissio pensionis consuetæ exigi nequeat: et e contra quodnam magnum notabile vel immodicum, ita, ut ob illud remissio fieri debeat, magna est opinionum diversitas, quas refert Abbas, in c. *Propter*. 3. h. t., v. 12 et 13. Aliqui enim volunt tunc solummodo magnum, seu immodicum censi damnum obligationem remittendi mercedem inducens, quando nec semen in terram factum recipitur, vel si id

solum colligitur; sed hæc opinio utpote colonis nimis dura merito rejicitur ab Abbate, loc. cit. præsertim cum versetur extra statum quæstionis; nam contingente tali casu debet tota merces remitti, cum nulli fructus percipiantur, arg. l. *Fructus*. 7. prin. ff. *Solutio matrim.* ibi: « Fructus esse constat, qui deducta impensa supererunt. » Ad præsens autem est quæstio de casu, quo ob defectum non omnium, sed aliquorum solummodo fructuum merces non ex toto, sed pro rata remitti debet, c. *Propter*. h. t. Alii, inter quos est Bartolus, in l. *Si merces*. § *Vis major*. ff. h. t. docent, tunc solum adesse magnum damnum, si deductis impensis nihil percipit, vel lucratur colonus. Sed et hæc opinio ob rationem jam dictam rursus merito rejicitur ab Abbate, loc. cit.

47. Alii, iique sat multi, inter quos numeratur Molina, loc. cit. n. 5. volunt tunc demum adesse damnum notabile, si detracto semine, et impensis tot fructus non percipiuntur, quod adæquent mediam partem pensionis annuæ præstandæ. Moventur; quia in jure magna læsio adesse non censetur, nisi sit ultra dimidium justii pretii, per ea quæ diximus tit. præced. § 11; Abbas, vero, loc. cit. quem sequitur Azorius, l. VIII, cap. x. q. 1; Covarruvias, et alii dicunt tunc adesse notabile damnum, si nec duas, tertias, multo magis, si nec mediam partem percipit de fructibus, quos alias ordinarie fundus profert. Utraque hæc sententia probabilis censetur.

48. *Eligitur probabilior: et quæ illa?* — Probabilior autem videtur sententia docens id desumendum esse ex communi viciniarum opinione et consuetudine, vel relinquendum esse prudentis judicis arbitrio, Gail, observ. 23. n. 1; Layman, lib. III. tract. IV. cap. xxii, n. 7; Menochius, *Arbit. judic.* Pirhing, h. t. n. 5, arg. l. I. ff. *de Jur. delib.* juncta l. *Circa locationes*. 19. c. h. t. ubi decernitur circa contractum locationis attendendum esse ad regionum consuetudines.

Porro an vicissim merces augeri debeat ob fertilitatem et ubertatem annorum, uti remittitur ob sterilitatem, dicitur § seq. *de Obligatione conductoris*.

49. *Locatori adversum conductorem competit actio ex locato.* — Quæritur III. Quæ jura, et actiones competant locatori rerum, adversum conductorem? Resp. Locatori competit jus et « actio ex locato » ad ea omnia prosequenda, ad quæ eidem obligatur conduc-

tor vi locationis, l. *Propter*. 17. c. h. t. ibi: « Pater provincie ea, quæ locatione debentur, exsolvi sine mora curabit non ignarus, ex locato, et conducto actionem admittit. » Ad quænam autem eidem, vi locationis teneatur conductor, videtur § seq. *Interea*.

50. *Ante finitum locationis tempus locator absque legitima causa non potest expellere conductorem.* — Quæritur IV. An, quando, et quomodo locatori competat jus expellendi colonum, vel inquilinum etiam invitum, vel privandi eundem usu, fructuve rei locatæ ante tempus locationis finitum. Resp. Absque legitima causa non potest locator ante tempus locationis finitum, conductorem invitum e domo, vel fundo conducto expellere, vel eum usu fructuve rei locatæ privare, etiamsi alius majus pretium offerat. Communis certa. Claris juribus, l. *Æde*. 3. et l. *Si olei*. 21. c. h. t. Quod si illegitime expellat, pretium restituere, ac interesse præstare tenetur, *Si in rege*. 24. § 4. ff. h. t. et diximus amplius supra n. 30.

51. *Dantur quatuor causæ ante tempus expellendi conductorem etiam invitum.* *Prima est, si debito tempore non solvit locationis pretium.* — Resp. II. Quatuor sunt causæ, ob quas locator conductorem etiam invitum, ante finitum locationis tempus expellere, asque, vel fructu rei locatæ privare potest. Abbas, in c. *Propter*. 3. h. t.; Molina, disp. 499; Azorius, loc. cit., q. 2, cum communi aliorum, l. *Æde*. 3. c. h. t. et c. *Propter*. 3. h. t. ubi quatuor causæ expellendi invitum conductorem expresse allegantur, et sunt sequentes. Prima est, si mercedem constitutam per biennium conductor in solidum non solverit. c. *Propter*. h. t. ibi: « Si canonem per biennium non solverit. » Concordat, l. *Quæro*. 54. et l. *Cum domini*. 56. ff. h. t.; juncta l. III. c. eod. Neque sufficit, quod per partes solverit, quia « cum sæpe solutio partium non minima incommoda habeat l. *Plane*. 3. ff. *Famil. herciscund.* non juvat conductorem, quin adhuc a locatore expelli possit; uti bene observat Glossa, in cit. l. *Æde*. §. *In solidum*. c. h. t. Porro tempus biennale ad repellendum requisitum, intelligendum est, si locatio celebrata fuit ad longum tempus, puta decem annos vel etiam ad quinque annos; ad brevius autem tempus v. g. duos, aut tres annos si contraxerunt, statim repelli potest, si constituto tempore pensionem non solverit; uti post Glossam, in c.

*Propter*. §. *Canonem*. h. t. notat Abbas, in cit. c. *Propter*. n. 10; Azorius, loc. cit.; Sylvester, §. *Locatio*. q. 9; Navarrus, *Manual*. cap. xvii. n. 193; Pirhing, h. t. n. 16. cum communi aliorum, arg. l. *Æde*. c. h. t. et l. *Quæro*. § 4. ff. eod. Imo etiam locatione ad longum tempus celebrata invitum ante tempus expelli potest conductor, si in contractu pro solutione totius mercedis certum tempus fuit determinatum, et a conductore non observatum. Abbas, loc. cit. Ratio est, quia « frangenti fidem fides servanda non est: » uti docet communis apud Barbosam. Axiom., 98. n. 7. arg. l. *Eum qui*. 21. § 1. ff. *de Inoff. testam.* Secus est, si tempus determinatum non sit, vel merces in singulos annos solvenda constituatur. (ADNOTATIO XXIV.)

52. *Secunda est, quando locator ipsemet necessario indiget re locata.* — Secunda causa est: quando locator ipsemet indiget domo, vel alia re locata propter necessitatem aliquam, quæ tempore locationis non erat, et cui de facto aliter providere nequit, l. *Æde*. 3. c. h. t. ibi: « Nisi propriis usibus dominus eam necessariam probaverit. » et c. *Propter*. h. t. ibi: « vel si necessitas domum inhabitandi (quæ tamen tempore locationis non erat) id exposcat, » ubi notanda verba « quæ tamen tempore locationis non erat; » quia si tempore locationis præsens jam erat, vel prudenter provideri poterat, expellere ante tempus conductorem invitum non potest, sed sibi imputare debet, quod domum sibi necessariam locaverit. Pirhing, hinc h. t. n. 13; Molina, loc. cit. n. 6. et communis aliorum, arg. l. *Si is*. 3. § fin. ff. *Ut in poses. legat.* Pariter expellere non potest, si necessitati aliter provideri potest, Abbas, in c. *Propter*. h. t. n. 6. Navarrus, loc. cit. Ratio est, quia si aliter commode provideri potest, necessitatem veram habere diu non potest locator.

53. *Pro se, aut sibi proxime conjunctis.* — Cæterum necessitatem habere dicitur, non tantum si propriis usibus domus, in qua locator habitat, incendio pereat, aut corruat, nec habeat aliam domum, in qua habitet; vel uxorem ducat, indeque ob majorem familiam ampliori domo indigeat, uti exemplificat Glossa, in cit. c. *Propter*. h. t. §. *Verum*; Azorius, loc. cit.; Molina, loc. cit. n. 5. et communis aliorum: aut si ibi, ubi habitat, ob appropinquantes hostes, manere non amplius potest, aut alia urgente causa inde discedere debet, Molina, loc. cit. Sed



etiam si filius locatoris, aut pater ejusdem, vel mater alteri locata indigeat, Azorius, loc. cit.; Molina, loc. cit.; Pirhing, loc. cit. Ratio est, quia hi jure naturali extraneo conductori præferuntur; uti bene observat Baldus, in l. *Æde*. c. h. t. n. 11. Verum, si locator ob suam suorumque necessitatem conductorem re locata privat, mercedem pro rata temporis remittere tenetur, c. *Propter*. h. t. ibi: « Remissa pro residuo temporis pensione. »

54. *Tertia est, si res locata indigeat reparatione prius incognita.* — Tertia causa est, si domus locata necessario indigeat reparatione, qua non indigebat tempore locationis, si quæ fieri nequit, nisi ad tempus discedat conductor, c. *Propter*. h. t. l. *Et hæc*. 35. prin. ff. h. t. l. *Æde*. 3. c. eod. et communis doctorum. Quo tamen in casu mercedem pro rata temporis remittere debet. Textu claro c. *Propter*. h. t. ibi: « Remissa pro residuo temporis pensione. » Ac insuper præstare interesse conductori casu, quo necessitate reficiendi prævisa domum conductori id ignoranti locavit, Pirhing, h. t. n. 14. Ratio est, tum quia culpa sua causam damni dedit, consequenter resarcire debet juxta ea, quæ dicta sunt n. 30; tum quia necessitas, in quam quis se ipsum voluntarie conjicit, neminem excusat, l. II. § 8. ff. *Si quis cautionem*. Advertit etiam Glossa marginalis in l. III. §. *Cum inquilinus*. ff. *Uti possidetis*, relecta domo cogi posse locatorem a conductore, ut iterum ad inhabitandam domum admittatur conductor.

55. *Quarta est, si re locata male utatur vel contra bonos mores, vel eam deteriorando.* An in hoc casu teneatur cum distinctione. — Quarta causa est, si conductor re locata male, seu perverse utatur c. III. h. t. ibi: « Etiam inde rationabiliter amovetur conductor; si perverse ibi fuerit conversatus, » et l. *Æde*. 3. c. h. t. ibi: « Aut tu male in re locata versatus es. » Sequuntur omnes. Potest autem conductor re locata male uti dupliciter; videlicet vel ita, ut culpa, et negligentia sua rem locatam notabiliter destruat aut deteriori reddat; vel ita, ut sine aliquo locatoris damno fortunæ, re abutatur contra mores bonos v. g. recipiendo aut introducendo in eam meretrices, lenones, fares, aut alia illicita cum viciniæ scandalo, aut domus diffamatione ibidem exercendo, Abbas, in c. *Propter*. 3, n. 26. h. t.; Molina, disp. 499, n. 14; Azorius, loc. cit. q. 2; Pirhing, h. t. An autem in casu, hoc teneatur locator remit-

tere mercedem pro rata temporis, controversia est inter doctores. Communior ac probabilior distinguit, videlicet, quod si secundo modo, nempe contra bonos mores abutatur re conducta, locator mercedem pro rata temporis non teneatur remittere, casu quo pro residuo tempore alium conductorem habere non potest, Abbas, in c. *Propter*. 3, h. t. n. 16; Molina, loc. cit.; Pirhing, h. t. n. 15; Lopez, et alii. Ratio est, quia locator ex culpa conductoris damnum sentire non tenetur, sed potius locator illud resarcire tenetur, juxta dicta n. 30. Si vero alium inquilinum statim haberet, merces pro rata remittenda foret. Molina, loc. cit. Ratio est, quia nullam tunc locator haberet causam, totam mercedem accipiendi. Quod si vero primo modo male utatur re locata, competit locatori actio ex locato, ratione damni illati. Glossa, in c. III, h. t. §. *Perverse*. et doctores citati, arg. l. XVII, c. h. t. mercedem tamen pro rata remittere debet, si pro tempore residuo alium inquilinum habet: secus, si non habeat; ob rationem jam dictam. Si autem res locata foret ecclesiastica, absolute observari debet, quod statuitur Auth. *Qui rem. c. de Sacris Eccles.* videlicet, « ut solvat totius temporis pensionem, et id, in quo rem læsit, resarciat, non petiturus, si quid impendit nomine meliorationis. »

56. *Ob privatas causas potest locator propria auctoritate conductorem expellere: quamvis securius imploret officium judicis.* — Quæritur V. An ex causis præfatis locator propria auctoritate possit conductorem ante tempus conventum privare re conducta, an vero requiratur auctoritas judicis? Resp. quamvis stando juri communi improbable non sit, quod ex allegatis causis possit locator propria auctoritate conductorem privare re locata, uti docet Molina, loc. cit.; Azorius, loc. cit. et alii, arg. l. *Si duo*. § *Cum inquilinus*. ff. *Uti possidetis*. Tutior tamen ac probabilior videtur sententia dicens implorandum esse officium judicis; per ea, quæ in simili dicemus infra n. 194 et 195.

Cæterum quæ de potestate expellendi dicta sunt, non tantum de locatis domibus et prædiis, sed et aliis rebus intelligenda sunt. Molina, loc. cit. n. 14. quia ubicunque eadem est ratio, consequitur eadem juris dispositio.

## § III.

## DE OBLIGATIONIBUS, ET JURIBUS CONDUCTORIS RERUM.

57. *Conductor si contractum plures habet obligationes, quarum prima est, ut pretium debito tempore fideliter solvat.* — Quæritur I. Quæ sint obligationes conductoris rerum? Resp. I. Circa nas pariter ante omnem attendendum esse ad speciales conventiones, et locorum consuetudines, l. *Circa locationes*. c. h. t. ibi: « Circa locationes, atque conductiones maxime fides contrahentium servanda est: si nihil specialiter exprimatur contra consuetudines regionis. » De jure autem communi conductor vi conductionis plures, præsertim autem sequentes contrahit obligationes. Prima est, ut integrum pretium fideliter solvat locatori. Communis et certa, l. *Quod si*, 28. et l. *Insulam*. 38. ff. h. t. Et quidem tempore per contractum definito, aut quo juxta regionis consuetudinem solvi debet, reg. *Semper*. 34. ff. *de R. I.* ibi: « Semper enim in contractibus id sequimur, quod actum est, aut si non pateat, quod actum est, erit consequens, ut id sequamur, quod in regione, in qua actum est, frequentatur. » Quod si alicubi nulla particularis, vel varia vigeat consuetudo, nec tempus solutionis a contrahentibus sit determinatum, solutio in fine aut temporis locationi præfixi præstanda erit, arg. l. *Fructus*. § 1. ff. *de Solutio matrim.*, Bonacina, punct. 3. n. 5; Bartolus, Molina, Navarrus, et communis aliorum. Ratio est, quia ante lapsum anni, vel temporis determinati, nondum adimplevit contractum ex parte sua locator. Cæterum si conductor est in mora solvendi, tenetur et pretium, et usuras ejusdem solvere, l. *Præses*. 17. c. h. t. ibi: « Præses provincie, ea, quæ ex locatione debentur, exsolvi sine mora curabit, non ignorans post moram usuras legitimas admittere. » Porro an, et quando locator teneatur aliquid de pretio remittere ob sterilitatem, dictum est supra n. 38.

58. *Secunda est, ut rem conductam non nisi ad conductum usum adhibeat.* — Secunda obligatio conductoris est, ne rem conductam ad alium adhibeat usum, ac in locatione conventum est, l. *Qui Jumenta*. 40. ff. *de Furtis*. nisi forsitan rationabiliter præsumeret, locatorem non fore invitum, l. *Qui re*. 76. ff. eod. Hinc cum aliis bene infert Bonacina, loc. cit. punct. 3 eum, qui absque rationabiliter præsumpto domini consensu equo, quem pro

equitando conduxit, ad vehendum utitur, ex locato teneri; sicut et qui eodem, pro itinere Romam versus conducto, utitur Viennam versus.

59. *Tertia est, ut rem conductam ante finitum conductionis tempus non deserat sine justa causa, aut deserens solvat totum pretium.* — Tertia obligatio est, ut rem conductam ante tempus conductionis finitum non deserat: « Nam qui contra legem conductionis fundum (idem est de aliis rebus locatis) ante tempus sine justa et probabili causa deseruerit, ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest, » l. *Domnus*. 55. § 2. ff. h. t. Notanda sunt autem verba « legis sine justa et probabili causa: enimvero, si causa fuisset, cur periculum timeret, quamvis periculum vere non fuisset, tamen non debere mercedem: sed si causa timoris justa non fuisset, nihilominus debere, » merito statuitur, l. *Habitatores*. 27. § 1. ff. h. t. Hujusmodi causæ sunt, si domus spectris infestetur, si pestis vel hostiles incursionis timeantur, si domus ruinam minatur; his enim et similibus de causis rem locatam deserens non nisi ad pretium pro rata temporis tenetur. Gail., lib. II. observ. 23. n. 7; Azorius, loc. cit. cap. IX. q. 4.

60. *Quarto est, ut damnum ex culpa ipsius lata, vel levi, in re conducta emergens, resarciat: non item, quando contingit casu fortuito.* — Quarta obligatio est ut re conducta utatur, eamque diligentia custodiat, ac conservet tanquam bonus paterfamilias, ita ut si ejusdem dolo vel culpa lata, aut levi res pereat, aut deterior fiat; ad restitutionem teneatur, l. *Si quis*. 9. § 3. et l. *Item quæritur*. 13. § 1. ff. Quapropter si dolo, vel culpa lata, aut levi conductoris, seræ, fenestræ, fornax, ostia, etc. confringantur, vel res perdat, pereat, v. g. domus incendio comburatur, etc. ipse propriis impensis reparare, vel domum resarcire debet, uti citatis juribus habet communis et certa doctorum apud Azorium, loc. cit. cap. VII; Engel, h. t. n. 7, Layman, lib. III. tract. IV. c. XXII. n. 6; Molina, disp. 494. n. 1. qui etiam unanimiter docent, quod si casu fortuito res pereat, aut deterior evaderet, conductor ad nihil teneatur cit. l. IX. et l. XIII, § 1. h. t.

61. *Vel culpa levissima.* — Pariter ordinarie et regulariter loquendo, ad nihil tenetur, si culpa solum levissima intercessit. Ratio est, quia in contractibus, qui in gratiam