

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 inderationabiliter 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 deteriorer 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 periret, 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

atriusque fiunt, nulla datur obligatio ex culpa levissima, Molina, disp. 494. n. 1; Lesius, lib. II. cap. xxiv. n. 30, Layman, loc. cit. n. 4. cum communi aliorum et dictum est supra tit. de *Commod.* n. 28, ag. l. *Si ut certo.* ff. de *Commodat.* Nec obstat, quod § 5. Instit. h. t. a conductore talis custodia desideratur, qualem diligentissimus paterfamilias rebus suis adhibet; quia ibidem superlativus *diligentissimus* adhibitus est pro positivo: id, quod non raro in jure contingit, ut post Alciatum, in l. *Proximus.* l. *Illam verba.* et l. *In vulgari.* ff. de *V. S.* bene observat Azorius, loc. cit., cap. vii. q. 3. ad finem. vel textus loquitur de casu extraordinario. Porro quid sit culpa lata, levis, et levissima, dictum est supra tit. XV. de *Commod.* § 2. per totum.

62. *Nisi desuper specialis fiat conventio.* — Notanter autem dicitur n. præced. «Ordinarie et regulariter loquendo;» quia dantur casus, in quibus conductor etiam de culpa levissima, quin et de casu fortuito tenetur. Veluti primo, si expresse inter contrahentes conventum est de præstando damno quomodumque, etiamsi culpa levissima, vel casu fortuito contingat, Molina, et Layman, loc. cit. cum communi aliorum, «quia contractus ex conventionem legem accipiunt,» reg. 83. juris in 6. Concordat, reg. 34. ff. de *Reg. Jur.* l. *Ex empto,* 11, § 1. ff. de *Action. Empti.* Ratio est, quia hoc ipso, quod conductor omne qualecunque tandem periculum libere in se suscepit, de quolibet tenebitur, arg. l. I. c. h. t.

63. *Aut conductor ex culpa sua det causam casui fortuito.* — Secundo de culpa levissima et casu fortuito tenetur, si conductor sua culpa det causam casui fortuito, ut si locatione v. g. «convenit, ignem non habeto, et habuit, tenebitur, etiamsi fortuitus casus admisit incendium; quia non debuit ignem habere: aliud est, ignem innocentem habere.» l. *Videamus.* § 1. ff. h. t. Idem est, si conductor fuit in mora restituendi rem locatam, «quia mora sua cuilibet est nociva,» reg. 25. jur. in 6. Intellige; nisi res eodem modo peritura fuisset apud dominum juxta dicta superius tit. XV. de *Commod.* et tit. XVII. de *Empt.* n. 218.

64. *Tenetur conductor ad resarciendum damnum sive propria sive famulorum culpa contingat.* — Cæterum, quæ de quarta hac obligatione conductoris dicta sunt, intelligi debent sive res dolo aut ex culpa ipsius conducto-

ris, sive famulorum ejusdem, aut domesticorum aut liberorum, aut eorum, quorum opera et ministerio utitur, res locata pereat, aut deterioretur: saltem si negligens vel culpabilis est conductor in seligendis bonis ac probatis servis aut domesticis, Azorius, loc. cit. cap. vii. q. 4. arg. l. *Videamus.* 11. prin. ff. h. t. ibi: «Videamus, an et servorum culpam, et quoscunque induxerit, præstare debeat conductor? et nihilita placet, ut culpam etiam eorum, quos induxit, præstet suo nomine, etsi nihil convenit, si tamen culpam in inducendis admittit, quod tales habuerit, vel suos, vel hospites.» Concordat, § fin. ibidem, et l. *Qui insulam.* 30. § fin. ff. h. t. juncta l. *Si servus servum.* § 9. ff. *Ad Legem Aquil.* ibi: «Si fornicarius servus coloni ad fornacem obdormisset, et villa fuisset exusta, Neratius scripsit, ex locato conventum debere, si negligens in eligendis ministeriis fuit.» Ex quibus citatus Azorius infert conductorem non teneri de damno proveniente ex culpa servi cæteroquin boni, seduli, diligentis, et probati.

65. *Si fuit negligens in eligendis bonis servis.* — Engel, h. t. n. 6. post. Gail., lib. II. observ. 21, n. 6. ubi citat pro se communem, putat conductorem de damno, et culpa servi dato, nunquam teneri; nisi delinquat circa officium quod ei a paterfamilias fuit commissum; v. g. si stabularius ignem in stabulo negligenter custodiat, tenetur conductor de culpa servi; quia sibi imputare debet, quod negligentis hominis utatur opera. Si autem ex culpa ejusdem servi in alio loco, v. g. in culina incendium exoritur, ad nihil tenetur dominus; quia servus non deliquit circa officium sibi commissum, arg. l. III. § *Familie.* ff. de *Publicanis.* Verum huic opinioni obstare videntur textus supra citati præsertim l. *Si servus servum.* ff. *ad Legem Aquil.* ubi dominus tenetur de damno ex culpa servi, etiamsi circa officium suum non deliquerit: hinc juribus conformius dicitur, dominum de culpa servi teneri, si in eligendis servis negligens sit vel culpabilis, sive dein circa officium delinquat sive non. arg. cit. l. XXVII ff. *ad Legem Aquil.* ibi: «Si negligens fuerit in eligendis ministeriis: et l. XI. ff. h. t. ibi: «Si tamen culpam in inducendis admittit, quod tales habuerit.»

66. *Controversia doctorum cuinam incumbat probatio emergente damno.* — Circa quartam hanc obligationem adhuc alia, eaque gravissima oritur controversia inter doctores. Cum

enim, uti ex dictis constat, conductor ordinarie ad resarcienda damna solum teneatur, si ex dolo, vel culpa lata, vel levi, non item, si ex casu fortuito vel levissima conductoris, seu suorum, culpa res conducta perit, vel deterioratur, quæritur, an locator probare teneatur, quod culpa conductoris, aut domesticorum ejus, res locata perierit, vel deterior facta sit; an vero ad conductorem spectet probare, id sua suorumque culpa non contigisse, casu quo dubium existit, an culpa lata vel levi; an vero sola levissima, vel casu damnum secutum sit.

67. *Opinio eorum, qui volunt conductorem probare debere, quod sua culpa incendium non contingerit.* — Et quidem specialiter loquendo de casu, quo domus, vel villa locata incendio perit, docet Fachin., lib. I. *Contra.* cap. lxxxvii. et Imola, in l. *Si domus,* ff. de *Legat.* apud Mascardum, concl. 468. n. 7. conductori incumbere onus probandi, quod incendium sua suorumque culpa lata vel levi exortum non sit; tum quia locator habet præsumptionem juris pro se: cum incendia ordinarie culpa inhabitantium facta præsumantur, l. *Si vendita.* 11. ff. de *Pericul. et commod. rei vendit.* Præsumptio autem juris transfert onus in adversarium per vulgaria juris; tum quia difficillimum, et vix non impossibile esset locatori probare ea, quæ fiunt in domo, quam ipse non inhabitat, ut proin suadente æquitate naturali probatio illi potius imponenda sit, qui ejusdem media in promptu habet. Quo non obstante,

68. *Probabilius est locatori incumbere probationem quod incendium culpa conductoris contigerit.* — Probabilior, simul et communior est sententia asserens locatorem teneri probare, quod incendium culpa conductoris contigerit, quo non probato conductorem absolvendum esse. Ita docet Mascardus, loc. cit. n. 9. dicens hanc sententiam veram esse ac communem; Menochius, de *Arbitr. jud.* cas. 390. n. 9; Mynsing., cent. 6. observ. 88. Layman, loc. cit. n. 7; Gail., lib. II. observ. 21; Engel, h. t. n. 7. et communis aliorum. Fundamentum est, tunc quod Actori incumbat probatio, l. II. ff. de *Probat.* et l. IV. c. de *Edendo.* In casu autem incendii, si a conductore locator præstendit damni compensationem, est actor, uti patet; tum quia culpa et delictum in dubio non præsumitur, sed probari debet, ut habet communissima apud Mascardum, loc. cit. n. arg. l. *Merito.* 51. ff. *Pro socio.* l. *Dolum.* 6. c. de *Dolo.* sive

dein consistat in omittendo, sive in committendo. Alexander, consil. 100. n. 3; Baldus et Bartolus apud Mascardum, loc. cit.

69. *Solvitur objectio.* — Nec dicas hoc secundum fundamentum locum non habere in illis, quæ sine culpa ordinarie fieri non consueverunt, et in quibus culpa de jure præsumitur, uti est in casu incendii respectu inhabitantium, utpote quorum culpa incendium exortum esse, de jure præsumitur, juxta cit. l. *Si vendita.* 11. ff. de *Pericul. et commod. rei vendit.* ibi «Cum incendium sine culpa fieri non possit» intellige ordinarie. Nam contra est, quod quamvis incendium culpa inhabitantium exortum præsumatur, tamen præsumptio hæc non nisi de culpa levissima intelligenda sit; Mascardus, loc. cit. n. 6; Menochius, loc. cit. n. 6, ubi dicit nullum in hoc dissentire, Salic., in l. *Quæ fortuitis.* col. fin. §. *Unum,* tamen est singulare. De culpa levissima autem non teneri conductorem, fatentur ipsimet adversarii.

70. *Conductor de incendio culpa servorum contingenti quando teneatur.* — Accedit, quod incendia sæpius culpa vel negligentia servorum aut domesticorum, quam domini contingant; culpa autem servorum non noceat domino, nisi in iis eligendis fuerit negligens, prout diximus supra n. 64, et n. 65. confirmatur ex l. *Si vendita.* 11. ff. de *Pericul. et commod. rei vendit.* ibi: «Neque si servorum negligentia factum est (incendium) continuo dominus in culpa erit.»

71. *Locatori non desunt media probationis.* — Ad id, quod dicitur, difficillimum, et quasi impossibile esse locatori, probare ea, quæ fiunt in domo, quam ipse non inhabitat, bene respondet Engel, loc. cit. videlicet, media probationis locatori non deesse; cum possit instantiam facere apud judicem, ut domesticos, sicut et vicinos jurato percipiat, et super incendio inquirat; quæ inquisitio per se etiam incumbit judici, eo quod causa incendii, sive casu, sive culpa accidat, criminali judicio subjecta sit, teste Mynsing., centur. 6, observ. 88.

72. *Quando non constat unde incendium exortum sit, nec conductor, nec domestici puniri possunt.* — Ex quibus bene infert Menochius, loc. cit. n. 11. non tantum conductorem, sed et domesticos, sicut et omnes alios ab omni obligatione recompensandi, aliisque pœnis juris immunes esse, si locator probare nequit, nec aliunde constet, unde vel ex cu-