

Piles  
Medita  
tio juri-  
dica de  
iniquita-  
te christi.  
S. 1. 1. 1.  
gubi: 1. 1.  
gubi: 1. 1.  
Miche.









44

MEDITATIO JURIDICA <sup>24.</sup>

DE

INIQUITATE

ET

INSTABILITATE

VULGATI:

*Kauf geht vor Miete.*

*Autore*

*Jos. Gaus-Hammann Jurib. vid. praefat.*

*He  
171*



FRANCOFURTI AD MOENUM,

SUMTIBUS JOANNIS GOTTLIEB GARBE

1762. <sup>10</sup>



34

MEDICINA JURIDICA

DE

INSTITUT

DE

INSTITUT

DE

INSTITUT

*Handwritten text, possibly a signature or name, written in cursive script.*



18



VERITATI, ÆQUITATI  
JUSTITIÆ  
TRIADI SOCIARUM INDISSOLUBILI

OPELLAM HANC  
PLURES POST ANNOS REVISAM  
TANDEM LUCI DESTINATAM  
SACRAM ESSE JUBET

AUTOR.

AD

VERITATEM QUAE LIBERAT

LIBERABIT VOS

IN OMNIBUS REBUS

QUIA LIBERABIT VOS

IN OMNIBUS REBUS

QUIA LIBERABIT VOS

QUIA LIBERABIT VOS







## AD LECTOREM.

**E**n Tibi, Benevole Lector, novam post  
fata. Autoris sui in publicam lucem  
prodeuntem opellam, cui, quamvis  
nostra polygraphica ætate, in omni stu-  
diorum genere adeo largus sit librorum pro-  
ventus, ut Genio quodam opus sit novo li-  
bro, ne inter alias, quibus abundant Biblio-  
polia nostra, viles schedas obsolescat & in  
vicum deferatur

    vendentem thus & odores  
Et piper, & quicquid chartis amicitur ineptis,  
Lectores tamen, dum nobilissimum, quod  
tractat, argumentum, in foris in discepta-  
tionem veniet & libris, quibus vel novæ ve-  
ritates in apricum proferuntur vel invetera-  
tis erroribus larva detrahitur, pretium & ho-  
nos erit, non defuturos, haud vana hario-  
latione augurari licet,

\* 3

Debes

\* ( 55 ) \*

Debes autem doctissimam hanc Meditationem Beato JOANNI HENR. HERM. FRIESIO, Illustris Senatus Scabinorum Reipublicæ Moeno-Francofurtensis, dum viveret, Actuarius, quem vocant, Substituto, Viro Juris, Linguarum & bonarum Artium peritissimo.

Innotuit jam jam orbi litterario editis quibusdam doctis & magno, quem merebantur, applausu exceptis scriptis, in quibus primo loco & præcipua cum laude commemoranda elegantissima Commentatio de Judicio, quod vocant, Tubicinum, vulgo *Pfeiffer-Gericht*; \* non magnæ quidem molis, sed varia & recondita eruditione refertus libellus, omnibus Germanicarum, præsertim patriarum Antiquitatum cultoribus de meliori commendandus.

Cujus

\* Totus ejus titulus est: JOHANN HENRICH HERMANN FRIES *Abhandlung vom sogenannten Pfeiffer-Gericht, so in der Kayserl. Freyen Reichs-Stadt Frankfurt am Main von uralten Zeiten her mit besondern und merkwürdigen Feyerlichkeiten alljährlich einmal gehalten zu werden pflegt, welcher eine kurze Nachricht vom wahren Ursprunge der beiden dasigen, von Alters her berühmten Reichs-Messen einverleibet, samt einigen andern zufälligen Anmerkungen und einem Sendschreiben des höchstberühmten Freiherrn von SENKENBERG, Kayserl. Reichs-Hofraths an den Verfasser, Frankfurt am Main 1752.*



Cujus rei sponfor Tibi est, Benevo-  
le Lector, Perillustris L. B. de SENCKENBERG,  
Consiliarius Imperialis Aulicus splendidissimus,  
Vir in horum studiorum genere facile princeps,  
qui perlecto, misso, antequam prelo subjiceretur,  
ad se opusculo, datis ad beatum FRIESIUM,  
cui singularem sibi tanti Viri conciliaffe favo-  
rem & benevolentiam, non ultimae laudi est,  
humanissimis litteris, dignissimum, ut publicæ  
luci exponeretur, judicavit.

Ao. 1753. Historiam celeberrimæ Cause  
Knochianæ, qua per duodecim annos forum  
perfonuit, intermultos, quæ mira Viri fuit in-  
dustria, alios officii labores, quibus fere nullam  
diei partem vacuam habuit, ex rudi Actorum  
vix plastro vehendorum mole, non ignobili la-  
bore digestam & exemplo Pitavalii & Thoma-  
sii adornatam scriniis suis excidere passus est, \*

&

\* Index libri est: *Knochische Filiations-Geschichte, oder  
merkwürdiger Rechts-Handel, so sich mit Johann Conrad  
Knoch, weil. Joh. Friedrich Knoch, gewesenen Burger-Cap-  
itains und Buchbändlers in Frankfurt am Main, hinter-  
lassenen Sohne zweyter Ehe, zugetragen; als welcher, da er  
nur zehen Jahr abwesend gewesen, hierauf eine Zeit von  
12 Jahren zu seiner Legitimation nöthig gehabt, wegen  
der dabey vorgekommenen seltenen Umständen Acten- und  
Wahrheitsmäßigkeit, samt den bey auswärtigen Juristen-Fa-  
cultä-*



& eo facilius omne punctum tulit, quo felicius dulce utili miscuit.

Neque silentio prætereunda & laude sua privanda Viri beati opera, quam colligendis, digerendis & edendis Senatus Conclusis ad rem judicariam hujus Civitatis pertinentibus navavit. Quorum cum paucissima, quæ typis describi solent, exemplaria jamdudum distracta frustra quaeri, nec sine magno incommodo Advocatos, Procuratores, Notarios & alios, qui causas in foro agunt, iis destitui, animadverteret; induxerat animum Vir promovendæ publicæ utilitatis studiosissimus, annuente & consilium approbante Inclyto Senatu, omnes dispersas has Senatus Constitutiones & Conclusa, ex quibus Juri nostro statuario haud parum lucis adfulget, in unum quasi corpus colligere & publici juris facere.

Quod

*cultüten eingebolten Responsis, mitgetheilt von J. H. H. FRIES, Frankf, am Mayn 1753.* Ampliorem libri notitiam, nisi ipsum, cujus neminem, qui lectione casuum mirabilium non fictorum sed ex Actis judicialibus excerptorum delectatur, pœnitebit, perlegere mavis, pete ex Ephemeridibus litterariis Francofurtensibus Anni 1753.

Quod ut eo felicius succederet, neque Bibliotheca neque empor sumtibus in opus vel typis describendum vel emendum impendendis absterrentur, distribuere illud in plures fasciculos, quorum quisque duodecim Constitutiones complectebatur, singulos, interjecto aliquo temporis spatio, editurus. Prodierunt etiam jam Ao. 1752. quatuor Fasciculi \*, sed dolendo admodum casu evenit, ut Beato Viro aliud ex alio impedimentum inferretur, quo minus editionem hujus omnibus, qui Causis in foro agendis operam dant, utilissimi & jam jam, ut prelo subjiceretur, parati Operis absolveret.

De hoc denique, quod Tibi, Benevole Lector, exhibetur, opusculo pauca adhuc monenda supersunt.

Jam dudum illud elaboratum & sapius incudi redditum scriniis suis servabat defunctus Autor, eo quidem fine, ut si honorificentius quoddam munus, quod non nisi Jurium Doctoribus deferri solet, assequeretur, Dissertio

\*\*

tio

\* Titulum operi fecerat: *Unterschiedlicher zur Erläuterung der Frankfurter Reformation dienender Verordnungen, erstes, zweites, drittes und viertes Dutzend.*

tio pro summis in utroque jure honoribus obtinendis publice defendenda in promptu esset.

Nec plane eum fefellit spes. Pluries enim, cum honorificentissima Civitatis munia ambiret Vir ad omne cujusvis officii munus instructissimus, in numero trium Candidatorum fuit, quorum fors felicissimum semper, dignissimum rarius monstrat; at nunquam fatali illa Urna fors ejus feliciter exiit.

Quam quidem fortunæ pertinaciam, æquo, ut Virum sapientem decet, tulit animo &, probe intelligens, totam hominum vitam ita esse, quasi ludas cum tessera, quia, quod maxime opus erat jactu, non ceciderat, illud, quod cecidit, arte corrigere studuit, spartamque, sibi a divina rerum humanarum moderatrice providentia assignatam maxima cum laude indefessaque diligentia (erat enim rebus agendis natus) per XXXIV. fere annos explevit.

Abjecta tandem, ingravescente jam ætate, ad ampliores honores adscendendi magis ambitione, quam spe; dedit Amicorum precibus,



bus, ut ultimas libello admoveret manus, & posterioribus curis auctum Bibliopolæ prelo subjiciendum traderet.

Sed vix una atque altera plagula typis descripta erat, cum, paucis diebus in morbo contis, è vita discederet, Curiaë, Amicis & bonis sum omnibus flebilis.

Quale ceterum huic ultimo Labori Autoris nostri, qui non alieno, sed suo eoque liberrimo usus judicio, a communi & usu fori recepta Juris Consultorum opinione recessit, pretium statuendum sit, eorum quibus de hujusmodi laboribus suffragii jus est, judicium esto.

Tu vero, Benevole Lector, libello, si ad palatum est (erit autem, si solidioris Jurisprudentiæ gustum habes) utere, sin minus, idem moderamen, quo in dijudicandis aliorum opinionibus usus est beatus Autor, adversus eum serva. Francofurti ad Moenum, d. 8. Aprilis 1762.





## *Elenchus opella.*

- I. *Fidem servare nota virorum proborum caracteristica:*
- II. *Perfidiae tamen vel probi quandoque patrocinari videntur,*
- III. *Quod accidit in applicatione LL. ad contractum Locati conducti,*
- IV. *Si locator rem locatam vendidit.*  
*Hoc enim valere, ajunt,*  
*Et Conductorem per emptorem expelli posse.*
- V. *Quamvis contractus solemniter celebratus,*  
*Et Locator rem se non venditurum promiserit;*  
*Imo juraverit,*  
*Cautela;*  
*Sed hæc non sufficiens est:*  
*Alia Cautela.*  
*Sed neque hæc satis tuta:*  
*Alia fortior;*  
*Non tamen secura nimis:*  
*Vincente dictorio: Kauf geht vor Michte.*  
*Si vel inter locatorem & emptorem de conductore non expellendo convenerit.*
- VI. *Monstri aliquid hæc alunt.*  
*Et remotis casibus quibusdam,*  
*Casus noster formatur,*  
*Et iniquitas dictorii non modo ostenditur,*  
*Sed & nullo id jure vero niti,*  
*Demonstratur.*
- VII. *Non jure naturæ;*





- VIII. *Nec Sacri codicis doctrina:*  
IX. *Nec Germanorum veterum Legibus:*  
X. *Neque jure canonico.*  
XI. *Imò nec jure Romano.*  
XII. *Textus Juris Rom. quos allegant,  
Id non probant, quod debent:  
Ex. gr. L. 25. §. 1. ff. Loc. Cond.*  
XIII. *L. 32. ff. eod.*  
XIV. *L. 9. Cod. Loc. Cond.*  
XV. *Dantur potius textus contrarii,*  
XVI. *Et glossatoribus saltem originem suam hæc gnome debet,  
Quorum rationes examini subjiciuntur.*  
XVII. *Verior doctrina.  
Quod pactis & contractibus standum sit, & quod venditio  
denum justa ex causa facta esse debeat.*  
XVIII. *Autores id ipsum statuentes,*  
XIX. *Et præsertim, quod nec emtor sciens conductorem ex-  
pellere queat, tradentes.*  
XX. *Obtinuit tamen fere illa,  
Vel in non paucis provinciis Germaniæ,  
Quarum statuta tamen inter se differunt.  
Quid apud Wurtembergenses?*  
XXI. *Nassovienses?*  
XXII. *Bavaros?*  
XXIII. *In Palatinatu superiori?*



- XXIV. *Apud Trevirenses? Brandenburg.*
- XXV. *Juliacenses? Friburgenses, Badenses,*
- XXVI. *Et contra, apud Hollandos?*  
*Et multos alios?*  
*In specie Hamburgenses?*  
*Et Lubecenses,*  
*Imprimis vero Danos juris sit?*
- XXVII. *Jure Francofurtano, si res penitus consideratur.*  
*Conductor ab emtore non potest expelli.*
- XXVIII. *Veræ itaque locatoris & conductoris partes in celebrando hoc contractu quæ sint?*
- XXIX. *Epiphonema Autoris.*
- XXX. *De Zollii & Zaunschlifferei disceptatione circa hanc materiam quædam adduntur:*
- XXXI. *Nec non de Dissert. Pundii sub præsidio Gerbardi an. 1718, Altorfi habita.*
- XXXII. *Beyeri & Schaumburgii ea de re Sententiæ cum nostrâ conspirant.*
- XXXIII. *Conclusio.*



§. I.



idem pactorum & contractuum diligenter ser- Fidem ser-  
vasse inde ab omni seculo & ubivis terrarum vare nota  
virorum bonorum, proborum, justorumque virorum  
proborum  
caracteristi-  
ca.  
præcipuam, &, uti loqui amant, notam fuisse caracteristicam  
nemo forsân mortalium erit, qui, ævo licet ipsi quam ma-  
xime corrupto vivere contigerit, in dubium sit vocaturus.  
Sane, quo quis melior, probior, aut justior audire gestiret,  
eo studiosiorem eundem fidei, pactorum, contractuumque  
servandorum esse debuisse prudentiores inter antiquissimos  
gentiles jam contenderunt, quippe qui nulla re vehemen-  
tius rempublicam, vitamquè ipsam, quam fide, justitiæ

A

so-

forore, quam pro Numine dedicatis templis colebant, contineri, eam frangere nefarium, promissis non stare turpe, & violare, quod quisque pollicitus sit, perfidiosum (a), scilicet scapham scapham, imo fidem frustrantibus male dixerunt, adeo ut vetus poeta in hæc erumpere verba non dubitarit:

*Castam servate fidem, fulgentibus ostro  
Hæc potior regnis dubio; qui frangere rerum  
Gaudebit pacta, ac tenues spes linquet amici,  
Non illi domus, aut conjux, aut vitæ manebit:  
Unquam expers luctus, lacrymæque: aget æquore semper  
Ac tellure premens; agit ægrum nocte dieque  
Despecta, ac violata fides (b).*

## §. II.

*Perfidia  
tamen  
vel prohi  
quandoque  
patrocinari  
videntur.*

Quæ cum ita sint, non eo inficias mihi subinde admodum mirabile visum, viros fuisse, illosque ipsos bonos probosque, qui, absque ulla incurfionis in reprehensionem quampiam perfidiæ aut injustitiæ sollicitudine, sibi persuasum habere potuerint licitum sibi esse, non a promisso quodam facilitate animi vel linguæ facto, nec a pacto, quod

(a) PUFENDORF de J. N. & G. L. III. Cap. 4. §. 2. & in not.

(b) SILIUS ITALICUS de Bello Punico Libr. XIII. cf.

FICHARD *Teutsche Rabisblage* 45. L. 9.

quod nudum vocant, adeoque secundum Romanas LL. non plane obligatorio, sed a pacto quam maxime vestito, & a conventionione secundum illas ipsas leges perfectissimam utrinque obligationem inducente, scilicet a contractu deliberato animo, solenniterque, confectis desuper tabulis & instrumentis celebrato, invita quamvis & reclamante altera parte, insuper habita omni datæ fidei religione, recedere, & quod mirabilius, fuisse legum antistites & justitiæ sacerdotes, magni cæteroquin nominis, omnique veneratione dignos, qui, postquam pacta & contractus ab utroque contrahentium servandos, & utrumque ad explendum id, quod alteri promississet, obstrictum, neutri autem invita altera parte a contractu resilire, nec aliud pro alio offerre aut facere, ipsi liberum esse, juri tam naturali quam civili convenire maximo-pere inculcassent, huic tamen perfidiæ speciei, absque ullo stomacho aut rubore, imo vultu potius quam placidissimo, non modo connivere, sed & illi juris auxilium contra fidem servare volentem præstare in animum sibi inducere potuerint, sat agere putantes, dummodo huic tantisper, quod ipsius interfit, aliunde, quam secundum legem contractus, ab altero contrahentium exigere posse indulgissent.

## §. III.

*Quod acci-  
dit in appli-  
catione LL.  
ad contra-  
ctum loc.  
conducti.*

Non difficile erit colligere me hic contractum, quem *locati conducti* vocitant, intelligere. Definitur iste, quod sit consensualis, bonæ fidei, de præstando certo usu rei, aut præstanda opera personæ, pro certa mercede. Cum pacta dent legem contractui, tempus eidem, sive id sit modicum, sive longum, sive longissimum, præfigi posse; porro contractum hunc utrinque principalem, bilateralem, utrinque obligatorium esse, & inter onerosos referri, extra dubium est. Si igitur consensualis est, utriusque contractantis demum consensu perficitur atque dissolvitur: si bonæ fidei, malam omnem, perfidiamque omnem eo magis excludit: si de præstando certo usu vel opera inquitur, incertum quid, sive aliud pro alio obtrudi invito nequit: si ad certum tempus, ante hujus lapsum neuter contrahentium ab eo resilire potest: si utrinque principalis, si bilateralis & obligatorius, neuter potiori jure gaudebit, sed par utriusque erit conditio: dum inter onerosos refertur, eo strictius lex ejus observanda, adeo ut locator & conductor sibi ad omne id, quod in illum deductum est, & de quo inter illos convenit, in specie autem locator ejusque hæredes ad usum rei usque ad finem temporis præfiniti conductori præstandum teneantur, & antequam illud effluerit, neque illi con-

conductorem expellere, neque huic, nisi aliter inter ipsos convenerit, aut justa vel legitima subsit causa, a contractu recedere fas sit: causas autem illas justas atque legitimas, quotquot a Jureconsultis enumerantur, v. gr. supervenientem locatoris ædium ad usus proprios indigentiam, supervenientem necessitatem rem locatam reficiendi, abusum rei locatæ, injustam mercedis solvendæ cessationem; porro, supervenientem ædium ruinam, propter quam conductor illas diutius inhabitare nequit: aut rationem summæ necessitatis, quæ legem non habet, lege tamen juvatur, aut factum legi contractus directe contrarium adeoque illegitimum & legibus coercendum supponere, nisi me omnia fallunt, in aprico est.

## §. IV.

Et hæc quidem ita se habent. At! quid si locator rem locatam intra tempus conductioni præfinitum vendiderit? en illum casum, de quo supra mentio facta, & ubi alteri contrahentium, simulac ipsi ita visum fuerit, fidem datam violare, contra pacta venire, a contractu, quamvis refragante conscientia, & invita altera parte, pro lubitu resciscere liberum relinquitur. Quem enim fugit *post ali-* si locator rem locatam vendiderit. *hoc enim valere a-* quis hoc de re disceptationes sententiam illorum pro victrice jun-

se hactenus fere gessisse, qui in genere statuunt non prohiberi locatorem rem alteri ad certos annos locatam intra hoc tempus vendere, adeoque, si non directe, saltem indirecte id efficere posse, ut, si non per ipsum venditorem, tamen per alium, nimirum emtorem, conductor expelli queat, pro gratia huic computantes, modo expulso quædam contra venditorem ad interesse agendi facultas supersit.

*is condu-  
ctorem per  
emtorem ex-  
pelli posse.*

## §. V.

Et hanc opinionem eos in apices, ut vix ullam aliam, juris interpretes persecuti sunt. Non enim hoc saltem procedere contendunt, quamvis contractus iste ab his, qui optime, quid factu ipsis opus, nosse, & jure se obligare possunt, prævia sufficienti animi deliberatione, coram Notario testibusque, in scriptis & solemniter celebratus sit, sed & quamvis locator in his promiserit, seque expressis verbis obstrinxerit rem locatam ante tempus conductioni præfinitum a se venditum non iri: neque enim omnia hæc impedire, quo minus locator rem vendere, quo minus conductor, saltem ab emtore, expelli queat. Extendunt hoc & venditionem ratam esse, & per consequens a tertio illo, nimirum ab emtore, expelli posse conductorem prætendunt, quamvis, quod dictu horrendum, locator conductori ju-  
raverit

*quamvis  
contractus  
solemniter  
celebratus*

*et locator  
rem se non  
vendituru-  
rum promi-  
serit,*

*imo iura-  
verit.*



raverit se rem locatam non alienaturum, sed contractum  
 servaturum: *juramentum enim non mutare negotium, sed imi-  
 tati naturam contractus, & omnes illas condiciones recipere,  
 adeoque cum personale sit, sequi inde, emptorem juramento lo-  
 catoris astringi non posse.* Pro cautela igitur tradunt, sollici- Cautela,  
 tum esse debere conductorem, ut res locata sibi simul oppignore-  
 tur. Verum enim vero neque hic tuta fides, *quamvis* sed hac non  
sufficiens  
*enim conductor, cui res locata hypothecæ jure obligata est, ean-* est.  
*dem, donec quod interest, ipsi præstitum sit, retinere queat,  
 cedere tamen jubetur, simulac id oblatum, & debitum, ad  
 quod, uti ajunt, in hunc eventum locator obstrictus fuit, so-  
 lutum, resque ita a pignore liberata fuerit.* (c) Quid ergo  
 consilii & nullum ne contra effrenem hanc locatoris licen-  
 tiam in toto jure nostro, ut fidem servet, ut legem contra-  
 ctus adimpleat, & valide vendere nequeat, remedium?  
 Post BARTOLUM, IMOLAM, JASONEM, SOCI- alia Cante-  
la,  
 NUM, ONCIANUM & alios SCHILTERUS respon-  
 deat: (d) *invenere, inquit iste, prudentes, ut in literis lo-  
 cationis conductionis locator non modo promittat se alii rem lo-  
 catam ante finitam locationem non venditurum, sed & omnia*  
 sua

(c) LAUTERBACH *ad h. tit. §. 62. & 63. & alii allegati.*

(d) *Exercit. XXXI. §. 23. seq. cf. & MOLLENBEC. The-  
 saur., Jur. Civ. L. XIX, tit. 2, p. 824.*

*sua bona, praesertim vero rem locatam hypothecae jure obliget, quippe cujus rei effectus sit, ut non modo jus retentionis habeat conductor, sed & optimus, scilicet hypothecae, non ad hoc duntaxat, ut id, quod interest, praestetur, sed imo, propter jus scilicet, quod ipsi in re locata competit, securus sit conductor de non expellendo ante tempus, ne quidem ab emtore: qui enim jus in re habet, illum demum pacto de non alienando posse impedire alienationem, Quae quidem artificiose satis: at! cave conductor te his satis tutum credere! Dissentit enim GOTOFREDUS, dissentiunt alii non minoris nominis, nec modo dissentiunt, sed & opinionem suam communem & veriore[m] statuunt; nimirum, quod offerens id, quod interest, sive locator, sive emtor, nihilominus audiiri debeat, subtilissima ex ratione: quod in id, quod interest, obligatio succedat in locum facti, obligationis & patientiae. Duram sane conductoris conditionem! ut ergo locator anguillae instar undique evadens auribus teneatur, aliud adhuc, & quidem tutissimum suppeditant remedium, scilicet, ut juramento confirmet locator in contractu locationis tum pactum ipsum de non expellendo, tum pignoris constitutionem. At forsitan neque in hoc omnis pro conductore securitas posita erit; nam si pignoris constitutio in re locata non nisi jus retentionis, donec quod ipsius interest, praestitum sit, promissio autem*

de

*sed neque  
haec satis  
tuta:*

*alia fortior,*

*non tamen  
secura ni-  
mis.*

de re non vendenda & accedens iuramentum per se plane nihil operantur, quo minus locator alienare & emtor conductorem expellere possit, nondum satis perspicuum est, cur fundamenta hæc, si singula non valent, combinata plus efficaciam habere possint? (e) potiusque inde apparet non miniam

(e) Vexatis hisce dubiis commotus Daniel Fridericus HOHEISELIUS, Jctus Hallensis, in decis. quæst. utrum successor singularis expellere queat conductorem, recusa Halæ 1735. cf. *Gründlicher Auszug aus Juristischen Disp. 1. St. n. 1.* novæ planæ cautelæ autor est, rem neque melius, neque pro conductore securius expediri posse existimans, quam si loco contractus locationis conductionis contractus emtionis venditionis usufructus celebretur, jus enim conductori competens nihil aliud esse, quam jus re locata intra tempus præfinitum ita utendi fruendi, ut finito illo illæsa restitatur, quæ etiam usufructus definitio sit; hunc autem ad certum tempus vendi posse nullum esse dubium, & si traditio accedat, oriri exinde jus reale perfectum; neque obstat regulariter usufructum ad heredes non transire, eundemque cum persona expirare: posse enim illum, quemadmodum heredibus legari, ita & nominatim per contractum ad heredes extendi, & sic conductorem tam jure ad rem, quam jure in re tutum esse. Addit formulare, secundum quod ejusmodi contractus concipi possent, quod & nos ob rei singularitatem addere non dubitamus.

Zu wissen, daß zwischen Sempronio, des Gutes Tusculi  
Eigenthümern und vorizo Verkauffern des auf eine Zeit  
B lang

vincen-  
dario:  
Kauf geht  
vor Mische.

mam viros aliàs doctissimos sibi vim intulisse, ne modo præ-  
conceptæ suæ opinioni, & forsan ob ingeniosam concinnita-

tem

hang daurenden Ususfructus an einem, und Lucio Titio,  
dessen Abekaußern, am andern Theile, beyderseits vor  
sich, ihre Erben und Erbnehmen, nachfolgender Kauff ab-  
gehandelt und geschlossen worden; Nemblich 1.) es verkaufft  
kräft dieses Sempronius dem Lucio Titio den Usus-  
fructum seines Vorwercks Tusculi auf 9. Jahr überhaupt  
zum und vbr 1800. Rthlr. ganzer Kauff-Summe, dergestalt  
und also, daß 2.) jedes Jahr 200. Rthlr. prænumeriret,  
und mit den ersten der Anfang auf den 1. Martii des  
1726sten, mit den andern den ersten Martii des 1727sten  
und sofort bis den 1. Martii des letztern 1734sten Jahrs  
continuiret werde. 3.) Damit aber dieses dingliche Rechte  
und die in dem Kauff-Contracte versprochene Fruchtge-  
nießung dem Lucio Titio auf das allervollkommenste con-  
stituiret werde: so verbindet sich Sempronius hierdurch,  
ihme oder seinem Verwalter solche, so bald die ersten 200.  
Rthlr. bezahlet sind, besagten ersten Martii innstehender  
Jahres einzuräumen und zu übergeben. Es sollen aber 4.)  
vermöge dieses Contracts und juris realis beyderseits Er-  
ben und auf Seiten Sempronii auch dessen successores  
singulares verbunden seyn, daß wenn unter diesen 9. Jah-  
ren, Sempronius oder Lucius Titius versterben, oder der  
erstere das Gut veräußern sollte, dessen Nachfolger dem Lucio  
Titio

tem adoptato; nimisque prædilecto dictærio: *Kauf* gebt vor  
*Miethe*, aliquid detrimenti crearetur: Quippe quod illis

B 2

adeo

Titio so wohl als seinen Erben, diesen Kauff-Contract  
 bis zum Ende der 9. Jahre unverrückt zu halten; hinge-  
 gen das gesetzte Kauff Pretium der alljährlichen 200. Rthlv.  
 allemahl den ersten Martii richtig zu bezahlen. Und soll  
 5.) die alljährliche Vorauszahlung statt einer Caution seyn,  
 daß Titius als Ufusufructuarius sich als einguter Hauswirth  
 in dem Gute bezeige, wie die Natur und Wesen des Con-  
 tracts es also auch erfordert. Also verspricht Titius für  
 sich, seine Erben und Erbwehmen, solches zu halten und  
 setzet zu mehrer Sicherheit des Kauff-Pretii so wohl als we-  
 gen allen Schadens, Versehen und mutbwilligen Fabrläsig-  
 keit alle sein sämtliches Vermögen iziges und zukünftiges,  
 insbesondere aber die aus dem Gute Tusculi zu erzeugenden  
 Früchte und alles, was er in das Gut gebracht hat, dem  
 Sempronio und seinen Nachkommen zum Unterpfande  
 ein. Es behält sich aber der Eigenthums-Herr 6.) die  
 Wahl vor, wenn der Ufusufructuarius entweder seines Rech-  
 tes gemißbrauchet, oder die Bezahlung zu bestimmter Zeit  
 nicht geleistet, daß er sich entweder an die verpfändete Sa-  
 chen halten, oder ihn aus dem Gute werffen dürffe, derge-  
 stalt und also, daß auf beiden Fällen der Ufusufructus  
 ipso jure wider auf den Eigenthümer fallen und nichts  
 desto weniger die alljährliche Bezahlung so viel als sie den  
 Monat

fi vel inter  
locatorem  
et emtorem  
de condu-  
ctore non  
expellendo  
convenerit.

adeo cordi est, ut non desint, qui fere, si vel inter locato-  
rem & emtorem de conductore ante tempus locationis præ-  
stitutum non expellendo convenerit, & emtor ea lege emerit,  
conductorem nihilominus salutem in hoc pacto contra em-  
torem quærere posse dubitent, & rem saltem per valde sub-  
tilem explicationem *L. Emtorem Cod. h. t.* qua tamen aper-  
tius in orbe nihil esse potest, expediri debere statuunt. (f)

## §. VI.

*Monath beträget, geleistet werden müsse. Gleichwie aber  
7.) beiderseits Contrahenten ihren Nutzen so wohl beför-  
dern, als auch auf diese Art bona fide miteinander hand-  
len, also verspricht Sempronius vor sich und seine Nach-  
kommen, als künftige Eigenthümer seines Gutes Tusculi,  
dem Lucio bey ereignenden Mißwachsē, oder da Gott vor  
sey, bey großem Wetter Schaden, wie es sonst bey Verpach-  
tungen Rechtens ist, einigen Erlass zu thun. Endlich soll  
8.) dieser auf 9. Jahr verkaufte usufructus mit dem  
jure reali verlöschen und sogleich den letzten April des  
1735sten Jahrs wiederum zurück auf Sempronium ver-  
fallen, und zwar also, daß den Tag darnach, als den er-  
sten Martii besagten Jahrs, die Possess und fernere Zu-  
rück- und Aufhaltung in dem Gute, unter was für einem  
vorwand Rechtens solches nur geschehe, vor mangelhaft und  
vor ein precarium oder erbeten gehalten seyn solle.*

(f) GOMEZ *Var. Resol. p. 253.*

## §. VI.

Quis vero extra partes positus & autoritatis liber præ-  
 iudicio negare aufit monstri aliquid hæc alere, multumque  
 iniquitatis? Non equidem hic sermo mihi esto de habita-  
 tione quadam in ædibus locatâ modicâ: quales locationes ut  
 plurimum ad modicum saltem tempus & sæpissime sine præ-  
 fixatione alicujus temporis, sine etiam scriptis fieri solent, in  
 modicis enim modicum solet esse præjudicium, & (quamvis  
 & in his casibus fidem servandam esse ratio tam naturalis  
 quam civilis suadeat non tantum sed & jubeat,) fieri potest,  
 ut in illis non raro judicis quodcunque arbitrium ipsi ju-  
 ri, non nisi gravioribus impendiis a nimis obstinato con-  
 ductore, qui aliam ejusmodi habitationem ubique facile re-  
 perturus sit, demum evincendo, præferri debeat: nec de  
 locato fundo, (licet & de hoc casu, idem, quod supra,  
 judicium merito ferendum,) cum inter ædes & fundum s.  
 prædium rusticum, inter inquilinum, sive conducto-  
 rem ædium, & colonum, non exigua intercedere differen-  
 tia, & teste ULPIANO, *alius in urbanis quam rusticis præ-*  
*diis juris usus esse possit.* (g) Porro! si locator non ad cer-

*Monstri ali-*  
*quid hæc a-*  
*lunt,*

*& remotis*  
*casibus quõ-*  
*busdam.*

B 3

tum

(g) L. 13. §. *Demonstrator*, ff. Loc. cond. cf. GODOFR. in  
 not. q. & MOLLENBECIUS in Thesaur. J. C. L. XIX.  
 Tit. II. p. 843.

tum tempus locaverit; si jus rem locatam intra tempus con-  
ductionis vendendi sibi reservaverit; si cum clausula, ne con-  
ductor ante tempus locationis finitum expellatur, vendide-  
rit; & vice versa: si conductor, modo ipsi aliunde satisfiat,

*casus no-  
stus forma-  
tur,*

cedere paratus sit; bene res agitur. At formetur casus no-  
stus! casus, qui si non in ipsis semper terminis, mutatis ta-  
men circumstantiis sæpissime existere, eodemque, quo reli-

*& iniquitas  
dictæ non  
modo osten-  
ditur,*

qui hujus generis, modulo: nimirum, *daß Kauf vor Mie-*  
*the gebe*; censeri solet. Titius scilicet, qui dignitate ful-  
get, qui officialis est, qui mercaturam, artificium, opifi-  
cium singulare quoddam exercet, qui proprias in urbe ædes  
non possidet, nec easdem possidere gestit, aut, si possideat,  
propter dignitatis, officii, mercaturæ, artificii, opificii ra-  
tionem ipse inhabitare detrectat: Titius inquam ille tales  
ædes in quadam urbis parte, ubi maxime sibi convenire pu-  
tat, prope aulam Principis, prope curiam, in platea nego-  
tiationi suo, opificio suo proficuas, media in urbe, cum  
horto, cujus ille amator est &c. conducendas quærit, & in-  
ter diversas, quæ illi aut in mentem veniunt, aut offerun-  
tur, a Sempronio ad quatuor, quinque, vel plures annos, con-  
ducit. Uterque exitum desiderii sui fortitum se esse gau-  
det: Locator enim decentem conductorem & hic locatorem  
quæsit, invênit. Hinc uterque ore non saltem de lege

contra-



contractus conveniunt, sed & stipulata manu, in scriptis, forsitan coram Notario & testibus, illam corroborant, sibi-que desuper invicem gratulantur, & prospera quæque cooptant. Titius his acquiescit, nec cautelæ memor est, quod Sempronius in iisdem scriptis se rem locatam intra id tempus non venditurum, expressis verbis promississe debuisset; neque etiam curavit, ut locator hunc contractum se servaturum juraret, neque ut res locata sibi, sive cum omnibus locatoris bonis, sive speciatim, oppignoraretur: multo minus autem, o supinam Titii negligentiam! o infandum facinus! sollicitus fuit, ut, cum omnes prædictæ cautelæ in ordine ad evitandam ipsam intra tempus condictionis expulsionem, fuitiles & nullius momenti æstimentur, non modo contractui expressa de re non vendendâ promissio inserta & hunc in finem eadem oppignorata, sed &, (quod sane non exiguum numerum vel eorum, qui Themidi litant, latere, imo inde a glossæ origine vix unquam factum fuisse, crediderim) & promissio & oppignoratio hæc speciali singulæ adhuc juramento confirmatæ fuerint: Annus autem vel biennium vix præterlapsum est, Titiusque a migrationis tædio & impendiis vix liber ædes illas ad usum suum vix instruxit, cum illis pro lubitu & contra omnem datæ fidei religionem a Sempronio venditis denuo migrare, & cum omni familia sua, quantumvis numerosâ, ex emtore expel-

expelli malit, alias quærere sedes jubetur. Quid quæso molestius? at! Titius, quem in quavis urbis parte habitare non decet, qui idcirco ædes has quæsit, & quod non raro contingit, sibi oblatas aliis, quas habere potuisset, prætulit, res suas vix in illis ordinare, vix bene facere, vix, si præsertim mercator, artifex, opifex sit, ibi innotescere, amicos quærere, facultates augere, & industriæ suæ fructus percipere cœpit, cum malevolo & commodis aut negotio ipsius inhiantem emtori, qui rem alteri locatam esse non nescit, quemque locator erga oblatum aliquod lucellum, subito ædium fideique datæ pertæsus, conductori suo præferre non dubitat, cedere, alibique incertam quærere fortunam compellitur. Quid quæso minus humanum & magis iniquum? Neque exempla defunt intempestivam atque improvisam hanc expulsionem conductoribus, præsertim in illis urbibus, ubi propter civium frequentiam rarior ædium copia est, ruinofam fuisse, & pro illato damno fati ipsis fieri non potuisse; imo nec exempla defunt conductores, dum talis expulsio ipsis metuenda esset, ad comparandas alias ædes & expellendos vicissim ex illis conductores: hosque iterum emtis ædibus ad expellendos alios coactos, innumeras autem inde difficultates, contentiones, litesque exortas fuisse. Quid ergo infelici hac doctrina & civibus & judiciis funestius & incom-

commodius? Mirum in modum ea in re mecum conspiran-  
tem reperio ABRAHAMUM A WESEL, (h) qui, *Ecce!*  
*inquit, infelicitatem conductoris! in ædibus conductis officinam*  
*forte instruxit, ad hanc emtores illectavit, eos ita assuefecit,*  
*ut ire & redire soleant, id unicum est ejus aucupium, in eo*  
*toto ejus consistit salus: alter ejusdem commercii, fortunis bu-*  
*jus invidens, eumque quæstum intercipere studens, dominum,*  
*ut ædes sibi vendat, convenit, actionem conducti, quam hic a*  
*conductore timet, in se suscipere offert, immodico oblato pretio*  
*tandem dominum sua voluntate ad vendendum cogit; emtor*  
*mox conductori emigrationis necessitatem denunciat, ut ipse eas*  
*inhabitet: decedere jussus injuriam cum domino judicio expostu-*  
*lat, atque ex conducto agit: judex id, quod interest,*  
*quoniam plerumque difficilis probationis, ad exiguam summam*  
*deducit, cum conductore actum atque conclamatum est. Ea-*  
*propter non sine ratione rixosam illam jurisprudentiam præ-*  
*senti edicto abrogat Legislator nostras, ac nisi aliud constitutum*  
*sit, emtorem necesse habere locationi prioris domini stare, edicit.*

Crederetne igitur quis jus esse posse locatori talem licenti-  
am & perfidiam indulgens, venditionem & emtionem istam  
contra bonam fidem & in alterius innocentis præjudicium  
aperte

*sed & nullo  
id jure ve-  
rè nisi*

(h) *ad Novell, Constit. Ultraj. nor. 19. n. 10. seq. HERTIUS in*  
*Paroem,*

demonstratur

aperte factam non in nihilum redigens sed firmans? sufficere statuens, si modo conductori, quamvis maxime invito, alia quæpiam obtingat aut obtrudatur satisfactio, damnis & incommodis ipsius raro vel nunquam par? esse tamen hoc juris ajunt: at videamus, cujus?

## §. VII.

Non jure naturæ,

Non sane juris, quod Naturæ appellant. Hujus enim Doctores unanimi consensu tradunt, *religiosissimum ejus præceptum, & quod universæ vitæ decus, modum atque rationem temperet, haberi, ut quilibet fidem datam servet, seu promissa atque pacta expleat, nec quenquam decipiat, aut promissa frangendo sciat: cum sublatis pactis tollatur inter se usus hominum & ex decepta fide justissimæ querelarum bellique causæ pullulare sint idoneæ.* Scilicet qui pacificitur, qui contrahit, qui ad certum temporis spatium ædes alii locat, qui has ab alio conducit, particulam suæ libertatis alienat, ita, ut quod facere aut omittere vel pro arbitrio applicare antea poterat, in eo nunc præscriptum promissi sui sequi debeat, jusque in alterum conferat, ut promissum plene percipere queat. Abhorret enim hoc jus quamcunque infidelitatem, quamcunque læsionem evitabilem, jus suum cuique bona-fide tribui volens. At locator, qui contra legem contractus

ante

ante tempus conductionis finitum ædes locatas emtori scienti conductoremque expulsiuro vendit, non minus quam ipse emtor, ambo contra bonam fidem agunt, conductori nocent, jus suum ipsi non tribuunt, sed capiunt, facientes illi, quod sibi fieri nollent, adeoque in communissimas juris naturalis regulas aperte impingunt. Neque hoc jure sufficit, aliud pro alio invito obtrudere, siquidem aliud hoc, vulgo interesse, raro vel nunquam ita computari aut præstari potest, nec solet, ut si conductor sim, siquidem *rationes & destinata mea, qui alio modo rebus meis, nisi iste locator sese mihi obtulisset consulere potuissim, turbari molestum, ludibrio autem me, qui alterum cordatum & bonum virum credidi, haberi, indignum sit, in tali expulsionis casu plane indemnitas servari queam.* Sane, an jus illud, quod emtorem aliumve successorem singularem conductori quoad usum rei antea conductæ præfert, adeo cum principiis juris naturæ concordet? merito dubites. Enimvero cum natura unicuique homini jus plenum in actiones proprias concesserit, liberamque faciendi, quod lubet, libertatem impertierit, quid juris circa usum rei retinere potest locator, qui se ipsum usu omni privavit, omnemque usum in conductorem transtulit? quomodo talis locator postea usum hujus rei in alium conferet! cum ipse eodem caveat? quomodo posterior emtor priorem conductorem re ipsi acquisita invitum privabit?

vabit? Annon jus naturæ conductori illi, qui usum sibi prius acquisivit, facultatem circâ usum illum liberum indulgit? Verba maximam partem PUFENDORFII (i) & MOLLENBERGII. (k)

## §. VIII.

nes sacri codi-  
cis d. Ebr-  
wa,

Cum præceptis juris naturalis plane concordat sacri, quem Christicolæ veneramus, Codicis doctrina. Deus enim ille, quem adoramus, & qui ipse fallere nescit, (l) qui fidelis est (m) & fideliter promissa implet, (n) qui complet verba sua, quia justus, (o) ultor autem est, si quis fidem frangit, (p) Deus inquam ille, nequis in contrahendo contristet fratrem suum, (q) ne in illo affligat contribulem suum, (r) & ne in eo faciat iniquum aliquid, jubet, (s) adeo, ut & huc applicari possit, cum Spiritus ejus, (t) *Fili mi*, exclamat, *siquid spon-*  
*pondi-*

(i) Loc. supra cit.

(k) Thesauro Jur. civ. L. XIX, tit. 2, p. 843, in not.

(l) EBR. VI. v. 18.

(m) I. ad THESSAL. V, v. 24.

(n) EBR. X. v. 23.

(o) NEHEM. IX. 8.

(p) I. THESSAL. IV. 6.

(q) LEVIT. XXV. 14.

(r) ib. 17.

(s) ib. XIX. 36.

(t) PROVERB. VI, 1.

pondisti, defixisti apud extraneum animam tuam, illaqueatus es verbis oris tui, & captus propriis sermonibus, fac ergo, & temet ipsum libera, quia incidisti in animam proximi tui. Vides ergo, inquit ONNATIUS, (u) quantum urgeat & premat Deus solutionem pactorum, & quam incredibili sollicitudine ait esse servanda. Porro, si secundum eandem doctrinam omnia, quæ voluerimus, ut faciant nobis homines, eadem & ipsis facere debeamus; (v) si aliorum commoda juvare & promoveri, si illorum facultates nullo modo ad nos protrahere, neque eas sub specie juris vel recti nostris adjungere, imo, nec quicquam eorum, quæ alterius sunt, concupiscere debemus, (w) ille certe, qui rem alicui ad certos annos locatam propter commodum aliquod alii intra id tempus vendit, sicuti & ille, qui talem rem concupiscit, sciensque, conductorem insuper expulsiurus, emit, non leviter contra jus hoc divinum peccare censendi erunt. Quin legibus Ebræorum contractum locationis conductionis pro specie emtionis venditionis, adeo ut quodcumque locatio rei ad certum tempus facta fuerit, durante illa Dominus & locator ex aliqua causa, etiam justa, conductorem, dummodo hic locatori promissa servaverit, etsi loca-

C 3

tor

(u) de Contract. T. V. disp. 16. Sect. 8.

(v) MATTH. VII. 12.

(w) DEYTER, V. 21.

tor & dominus rem locatam pro usu & necessitate sua, vel illam reparare vellet, expellere nequeat, haberi, Judæosque vel hodie jure hoc vivere, testis cum aliis BERIJUS est. (x) Quidni igitur etiam intuitu locatoris, qui contra datam fidem ædes emtori conductorem expulso vendit, illud ECCLESIASTICI: *Homo impius, qui pro alio fidem suam obstrinxit & hoc agit, ut callide se sponsioni factæ iterum subducatur, non id faciat impune,* (y) & intuitu conductoris, quem venditis a locatore ædibus, tertius quidam, quocum nihil plane negotii ipsi unquam fuit, annuente & vix ad præstandum interesse quodpiam se offerente locatore, intempestive migrare jubet, illud ejusdem: *Hæc valde molesta sunt homini intelligenti & cordato, quod cogitur propter hospitium tam insolentes sermones audire,* (z) quamvis in alio, non tamen adeo diverso sensu, hic applicari possit?

## §. IX.

*nec Germanorum veterum legibus,*

Veteres Germanorum populos bonis moribus & fide magis quam multitudine legum inclutos iniqui atque huic, si casus apud illos similis extitisset, dum id scripti juris, quod apud eos invenire licet, non nisi æquitatem spirat, adstipulatos

(x) Confil. I. 2. n. 10.

(y) XXX. 27.

(z) ib. 35.



naturos fuisse, vix credibile est: At! cum contractus ille, vi cuius prædia, præsertim urbana, erga pensiones annuas ad certum annorum spatium locantur-conducuntur, infrequentior apud ipsos emphyteutico, censitico, & id genus aliis, de quibus late celeberrimus SENKENBERGIUS, magnus ille juris Germanici, bonique & æqui, quod in eo est, Afferter, (a) fuerit, legibus eorum circa tales locationes-conductiones perpauca, in specie autem circa casum nostrum nihil, bene tamen id, quod juri tam naturali quam divino correspondere modo diximus, nimirum contra fidem pactorum & contractuum nihil immutandum esse, dispositum invenias. Ita enim LEX BOJOARIORUM (b) & CAPITULARE CAROLI & LUDOVICI PII: (c) *Pacta vel placita, quæ per scripturam quamcunque facta sunt, vel per testes denominatos tres vel amplius, dummodo in his dies & annus sit evidenter expressus, immutare nulla ratione; & LEX VISIGOTHORUM: (d) Pactum vel placitum convenienter & justissime inter partes conscriptum, si etiam pœna in eis inserta non fuerit, revolvi aut immutari nullatenus permittimus.* Quem-  
admo-

(a) *In den Anfangsgründen von der alten, mittlern und neuen T. Rechtsgelehrsamkeit, 11ten B. 6. cap.*

(b) Tit. XV. cap. 13. edit. Heinecc,

(c) L. VI. c. 149. & 365. ib. 1581.

(d) L. II. tit. 2. cap. 2. ibi, p. 1905.

admodum & dictum CAPITULARE: (e) *Jura humanae pactionis firmiter conservanda, & ubi de eo, qui terras ad canonem accepit, agitur: Placitum non oportere interrumpi edocet.* (f) *Plura ut taceam.* (g)

## §. X.

Videamus igitur, an iniquitas illa de Jure canonico pro-  
*neque jure*  
*canonico:* cedat? Non apparet. Hoc enim jure *omnia pacta, quæ non in salutis æternæ detrimentum vergant, servanda sunt,* (h) *& studiose agendum, ut ea, quæ promittuntur, opere compleentur:* (i) & ANTIGONUS Episcopus dixit: *Aut inita pacta suam obtineant firmitatem aut conventus, si se non cohibuerit, ecclesiasticam sentiat disciplinam.* (k) *Locator igitur,*  
*cum*

(e) L. VI. c. 133.

(f) L. X. c. 2. cf. PISTORIUS Cent. 3. paræm. 15. ESTOR *Burgerl. Rechts-Gelehrsamkeit der Teutschen* §. 51.

(g) *In Repertorio Speculi Saxonici quidem ipsissima hac paræmia, Rauf geht vor Miethe, at nescio quo fato, irrepsit. Nam neque in textu quem illud allegat, nimirum in Art. 77. Libr. III. nec in ipsa subjuncta glossa hujus quæstionis decisionem invenire licet.*

(h) cap. 9. X. de pact.

(i) cap. 3. ibid.

(k) cap. I. d. I.

*cum, quod semel placuit, amplius displicere non possit, (l) contractui locationis, qui ipsi placuit, ob commodum quoddam contractum venditionis in præjudicium conductoris præferre nequit, & si ædes locatas non reservato conductoris jure vendens a contractu locationis, qui ex conventionem legem accepit, (m) recedere conatur, contra jus facit, quæ autem contra jus fiunt, utique pro infectis haberi debent. (n) Sed & emtor potius jus, quam venditor habuit, sibi arrogare nequit: nam cum nemo plus juris in alterum conferre possit, quam sibi competere dignoscatur, (o) dum in locatoris jus succedit, jure, quo ille, uti debet. (p) Tantum igitur abest emtorem hoc jure conductorem intempestive expellere posse, ut potius credere fas sit CLEMENTEM IIIIum, si casus ipsi noster propositus fuisset, idem vel simile telum in tales emtores conjecturum fuisse, quale illis minitatus est, qui super conducendis aliorum hospitibus in lesionem & præjudicium habitantium, nisi prius confiterit, tempus conductionis elapsum, vel iniquilini in hoc suum favorem præstiterint, & consensum, saltem convenire ausi fuissent. (q)*

## §. XI.

(l) cap. 21. d. R. J. in 6.

(m) cap. 85. ib.

(n) cap. 64. ib.

(o) cap. 79. ib.

(p) cap. 46. ib.

(q) cap. 1. X. de loc. cond.

## §. XI.

*monet Ju-  
re Romano.*

Ergone de Jure Romano, five, quo nomine id potif-  
simum insignitur, civili, a nostratibus aliisque nonnullis  
gentibus adoptato? Ita quidem perhibent non pauci. At!  
haud diffiteor, ut sententiam hanc, & vulgatum illud, *Kauf  
geht vor Miete*, vel in legibus Romanis solidum habere fun-  
damentum, aut luculenter satis ex iis comprobari posse, mi-  
hi persuaderem, propter analogiam hujus juris, apertamque  
quam dicterium id involvit, & quam eadem leges alias tan-  
topere detestantur, iniquitatem, nunquam abs me impetrare  
potui. Concederetne enim hoc jus egregiam illam injuriam,  
ut alter contrahentium pro lubitu à contractu resilire, alte-  
rumque præter ullam ejus culpam, plane contra antiquum  
illud: *inter bonos bene agier oportet*, decipere, variisque im-  
plicare possit & molestiis & damnis? & ut alius quidam,  
quocum huic nihil unquam negotii fuit, eundem, quamvis  
probe sciens rem vi pacti cum eo, a quo & ipse causam  
suam habet, iniri, illi obligatam esse, hac exuere, eumque ex-  
pellere queat? Jus, inquam, illud, quod (r) *nihil tam con-  
gruum esse fidei humanæ, quam ea, quæ inter contrahentes pla-  
cuerunt, servari & custodiri, idque quod inter eos actum est,*  
*prestari*

(r) L. I. ff. de Pact.

præstari jubet, (s) & in omnibus rebus, præsertim vero in ja-  
 re, præcipuam esse debere justitiæ atque æquitatis rationem præ-  
 cipit, quamobrem etiam non immerito (t) boni & æqui noti-  
 tia vocatur. Donec igitur hoc jure verum est, quod, quæ  
 ab initio fuerunt voluntatis, ex postfacto fiant necessitatis, (u)  
 quod pacta conventa omnimodo sint servanda, (v) quod grave sit  
 fidem fallere, atque ideo nemini liceat adversus pacta sua veni-  
 re & contrabentes decipere, (w) neque renunciare semel consti-  
 tuta obligationi adversario non consentiente, (x) nec alteri ini-  
 quam conditionem inferre, (y) nec conditionem ignorantis &  
 invito deteriores facere, (z) nec consilium mutare in alterius inju-  
 riam (a) nec cum alterius detrimento suum quærere commodum:  
 Porro, donec eodem jure verum est, quod negotia hominum,  
 præsertim ea, quæ mutuo consensu perficiuntur, eodem modo,  
 quo contracta; id est, mutuo demum dissensu dissolvenda sint, (b)

## D 2

Eise

- (s) L. 8. Cod. de Jud, L. 20. Cod. de Transact.  
 (t) L. 1. pr. ff. de J. & J.  
 (u) L. 5. Cod. de Obl. & Act.  
 (v) L. 7. §. 7. ff. de Pact.  
 (w) L. 29. Cod. de Pact.  
 (x) c. L. 5. Cod. de O. & A.  
 (y) L. 74. ff. de R. J.  
 (z) L. 2. ff. quod vi aut. clam.  
 (a) L. 75. ff. de R. J.  
 (b) L. 35. ff. de R. J. §. ult. Inst. quibusque modis tollitur Obl.  
 L. 3. Cod. de rescind. vend. L. 5. Cod. de Obl. & Act.

*Et si quis non facit, quod scit se facere posse & debere, in dolo esse dicatur, (c) malitiis autem hominum indulgendum non fit; (d) donec etiam verum est, quod res cum onere (e) & cum causa omnibusque suis qualitatibus, (f) quibus erat antea apud venditorem transeat, & hinc nemo plus juris, quam ipse habuit, in alium transferre, (g) neque hic plus juris, quam alter habuit, petere (h) sed jure ejus, in cujus jus succedit, uti debeat, neque melioris conditionis esse possit quam auctor, a quo jus in illum transit, (i) ipsique noceat, quod nocuisset illi, a quo illud habet; (k) donec, inquam omnes hæ regulæ juri atque æquitati conformes sunt, impossibile videtur, idem jus verè statuere posse, ut in contractu locationis, circa quem tamen maxime fidem servari, (l) imo & ipsum locatorem, ne conductor suus ab aliis impediatur, (m) curare debere jubet, jura sint disparia, & ut locator, cum tamen contractus claudicare non debe-*

(c) vid. Tit. ff. de dolo malo.

(d) L. 28 ff. de R. V.

(e) L. 20 § 1. ff. de acq. Ret. Dom.

(f) L. 67. ff. pr. ff. de contr. emt.

(g) L. 54. ff. de R. J.

(h) L. 156. ff. de R. J.

(i) L. 175. §. 1. L. 177. in pr. ff. de R. J.

(k) c. L. 156 de R. J.

(l) L. 19. Cod. de Loc. Cond.

(m) L. 25. ff. Loc. Cond.

*debeant*, melioris, quam quivis alius contrahens, in specie autem conductor, conditionis esse possit, & ut hic quidem, non autem ille, conventioni stare teneatur: scilicet ut locator invito conductore a lege contractus recedere & simulac id illi placuerit, ædes, quas alteri ad certos annos locavit, intra hoc tempus, saltem propter aliquod lucellum, aut alias convenientiæ suæ rationes, & absque urgente necessitate, in præjudicium conductoris vendere; nec credibile etiam, quod emptor plus juris quam venditor habere, & præsertim sciens rem alteri vi contractus conductionis ad certum annorum spatium obligatam esse contra omnem humanitatem, bonamque fidem eundem, id quod in ipsius venditoris potestate non fuit, expellere; sicut nec credibile, quod omnia hæc salva æquitate & justitia, salvaque illius juris, quod, uti supra dictum, *ars boni & æqui* audire gaudet, analogia, fieri queant, firmoque semper potius stabit talo illud **DIOCLETIANI** (n) & **MAXIMIANI**: *Sicut initio libera potestus unicuique est habendi vel non habendi contractus: ita renunciare semel constitutæ obligationi, adversario non consentiente, nemo potest: quapropter intelligere debetis voluntariæ obligationi semel vos nexos, ab hac, non consentiente alterâ parte, de cuius precibus fecistis mentionem, minime posse discedere.*

D 3

§. XII.

(n) L. 5. Cod. de O. &amp; A.

## §. XII.

*Textus ju-  
ris Rom.  
quos alle-  
gant,*

At! inquis, textus in hoc jure esse, illosque expressos, qui sententiam hanc & adamatum illud: *Kauf gebt vor Miete*, aperte stabiliunt. Liceat igitur eos, tanquam ipsos fontes, dispicere, & si penitus & absque præjudicio autoritatis, nec rivos systematum adcentes, nec glossatorum dicta pro oraculis habentes, id fecerimus, forsitan credere fas erit, rem non adeo pro ista opinione expeditam esse, textusque minimum illos neutiquam probare, quod probare debuissent.

*id non pro-  
bant, quod  
debent,*

Imo omnia perdiderim, ni in omnem eventum leges hæc saltem de habitatione quadam modica non ad certum temporis spatium locata, & fundo rustico, de quibus supra §. VI. meminimus, agere dicendæ sint, neutiquam vero de locatis ad certum annorum numerum ædibus urbanis, iisque integris, adeoque pro regula, quam exinde formant, quod singularis successor non teneatur contractum a locatore cum conductore initum servare, frustra fundamentum aliquod in iis generale quæri. Scilicet, præter illos textus, ex quibus pro adversa sententia nonnisi argumenta leviuscula, fat difficulter quidem, ducuntur vel potius trahuntur, omnes fere conveniunt præcipuos in *L. 25. §. 1. ff. Loc. Cond. L. 32. d.*

*e. gr. L. 25.  
§. 1. ff.  
Loc. Cond.*

*tit. & L. 9. Cod. d. e. haberi, quarum prima hæc tradit:*

*Qui*



Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliquæ ex causa, fundum vel ædes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione & coloro frui & inquilino habitare liceat, alioquin prohibitus agat cum eo ex conducto. Verum enim verò, *Cajus*, ex cujus *Libr. X. ad Edictum Provinc.* Lex hæc desumpta est, loquitur hic 1.) de fundo; esse autem posse alium in rusticis quam urbanis prædiis juris usum, cum *Ulpiano* jam supra monuimus. Ut alia enim, in quibus colonus & conductor ædium, prædium rusticum & urbanum differre queant, (o) nunc præteream, coloni interesse, si fundus venditus fuerit, multo sane facilius quam, alienatis ædibus conductoris, computari poterit, præsertim cum & ille multo facilius fundum ejusdem utilitatis, quam hic ædes æque commodas, sibi que convenientes, reperire queat. *Cajus* loquitur 2.) saltem de habitatione, cur non de ædibus locatis? procul dubio, quia non nisi de parte quadam ædium, sive habitatione in iisdem, quarum partem principaliorem ipse locator forsan ad usus suos sibi reservaverat, modica, neutiquam vero de integro prædio urbano, sive insigniore ejus parte quesitus fuerat, aut intelligi voluerat. Porro! Jureconsultus requirit 3.) ut venditio sit ex aliqua causa. Si verba hæc otiosa esse non debeat, causam justam

&amp;

(o) *Taber Tr. Vol. 1 p. m. 953.*

& necessariam intelligas, necesse est: nam si hæc locatori, ut conductorem ipse expellere possit, jus quoddam tribuit, cur non etiam, ut ædes vendat? determinatio autem, quæ causa iusta, quæ non sit, a cognitione iudicis, non locatoris, *qui sibi ipsi jus dicere nequit*, (p) & cujus immodica licentia, & generale illud, *Kauf geht vor Miete*, non immerito hac lege, ut absque causâ rem locatam in alterius præjudicium vendere nequeat, restringuntur, pendebit. Tantum ergo abest, ex lege hac pro dictione isto certi aliquid evinci posse, ut potius 4.) ex illa quam luculentissime appareat, quænam veræ in casu venditionis locatoris partes sint, dum, quod & ratio, & æquitas, & iustitia suadent, *curare locatorem jubet, ut apud emtorem quoque eadem pactione & colono frui & inquilino habitare liceat*. Quamvis enim 5.) addat, *quod alioquin conductor prohibitus cum locatore ex conducto sit acturus*, ex his verbis tamen nihil pro adversa sententia inferri potest, cum actio ex conducto contra locatorem non saltem ad interesse detur, sed principaliter ad præstandum usum rei locatæ secundum legem contractus, ita ut eadem facilitate illam explicare possis, quod conductori hoc casu locatorem conveniendi jus sit, ut illi contra quoscunque, atque ideo etiam contra emtorem prohibentem, usum rei

(p) *Id. ib. & ab eo allegat.*

rei sartum tectum fervet, & si hic, quod tamen expressum non invenias, actionem ad præstandum interesse intelligere lubet, ex verbis tamen his enunciative non præceptive prolati nihil aliud consequitur, quam quod colono & inquilino, si ab emtore prohibiti cedere, quam asperos emtorum vultus & incommoda ab illis metuenda sustinere malint, ut interesse hoc prætet, convenire liberum, non autem quod fundo vel habitatione cedere obstricti, & si nolint, ad hoc cogendi, & ex illis sive privatâ sive judiciali autoritate ejiciendi sint. Sed & 6.) quod quidem primo loco adduci debuisset, nulla plane hic mentio de locatione ad certum annorum spatium facta: quamobrem, si quicquam hæc lex probaret, intelligenda tamen saltem foret de fundo vel habitatione non ad certum tempus, sed, quemadmodum antiquitus ut plurimum fieri sueverat, absque temporis adjunctione locatis. Denique 7.) si quæstionem *Cajo* propositam & ab eo decisam formare voluerimus, alia quam hæc fuisse non facile poterat: nimirum an, si quis fundum, vel in ædibus habitationem quandam alicui locasset, fundum vel ædes illas vendere posset? & respondere videtur Jureconsultus: quamvis ex causâ aliquâ venditio fieret, curare nihilominus debere locatorem, ut conductori apud emtorem pactione frui, & habitare liceat. Quid ergo, si emtor eum prohiberet?

E

addo

addo per ea, quæ supra adduxi, si conductor & cedere mallet? tunc secundum CAJUM ex conducto ad præstandum interesse aget: quamvis, si cedere nollet, verba hæc etiam absque ulla vi ipsis inferenda, ita intelligi possent, ut, cum actio locati ad utrumque detur, locatorem ad præstandum ipsum rei locatæ usum secundum contractus legem, convenire possit. Quod autem conductor cedere non volens & iudicis auxilium potius contra emtoris prohibitiones implorans ante temporis in contractu cum locatore inito præstituti lapsum vel ab emtore vel per decretum iudicis expelli possit aut debeat, id à CAJO, cui hæc quæstio neque proposita, neque ab eo dirempta fuit, hic asserti, vel ex hac lege comprobari posse, mihi quidem, fateor, neutiquam illucet.

## §. XIII.

Alter, quem potissimum exaggerant, textus est in

L. 32. ff. eod. quæ hæc habet: *Qui fundum colendum in plures annos locaverat, decessit, & eum fundum legavit. Cassius negavit posse cogi colonum, ut eum fundum coleret, quia nihil hæredis interesset. Quodsi colonus vellet colere, & ab eo, cui legatus est fundus, probiberetur, cum herede actionem colonum habere, & hoc detrimentum ad heredem pertinere, sicuti, si quis rem, quam vendidisset, nec dum tradidisset, alii legasset, heres*

*heres ejus emtori & legatario esset obligatus.* Hæc omnia recte. Nimirum: si nonnisi fundus, nec is cum omni jure, adeoque etiam illo, quod inter locatorem & colonum intercessit, legatus fuit, legatarius ab herede nonnisi fundum petere poterit, non autem jus habebit colonum adstringendi ut maneat; heredis vero, utrum vetus ille colonus an legatarius fundum in posterum colat nec ne, parum vel nihil intererit. At ubi quæso! hic vel verbulum de jure emtoris conductorem expellendi? Porro: alia certa ratio est venditoris quam testatoris, emtoris quem legatarii, siquidem impossibile videtur, ut quis rem alteri locatam in hujus præjudicium salva bona fide ipse vendere, sicuti &, ut quis sciens salva bona fide eandem, animo conductorem expellendi, emere queat; id quod neque de testatore, horæ mortis suæ incerto, neque de legatario, hujus legati, vel saltem temporis, quo illud ipsi contingere potest, incerto, dici potest. Quid quod, cum singula testatoris jura per mortem ejus resolvantur & in hæredem transferantur, qui ipse tamen cum conductore non contraxit, neque etiam rem in legatarium transmissit, adeoque de eo æque ac de legatario dici queat, quod in bona fide constituti sint, multo facilius talis prohibitio procedere posse videatur, modo colonus, testatore, à quo causam habuit, amplius non existente,

VIX 4

E 2

dum

dum contra legatarium, cui fundus simpliciter & absque colono verere legatus, se defendere nequit, detrimentum, quod per hanc prohibitionem ipsi obtingit, ab hærede repetere possit. Adde iterum, quod de fundo saltem, sive prædio rustico, tota hæc lex agat, & cum colonorum varia sint genera, varius etiam personarum respectus obtinere, & sicuti illorum persona & industria a testatore electa, & legatarius easdem denuo eligere sibi in animum inducere queat, maxima inde rursus inter fundorum colonos & urbanorum prædiorum conductores nasci diversitas possit, de diversis ad diversa autem non sit consequentia, quemadmodum etiam verbis hujus textus finalibus: *siquis rem, quam vendidisset, necdum tradidit, alii legasset, hæres ejus emtori & legatario esset obstructus*, JULIANUS, e cujus Libro 4, ex Minicio lex hæc extracta, nihil aliud voluisse, videtur, quam hærediratione rescarciendi damni aut refundendi interesse colonum a se rescendi, illumque ad legatarium relegandi facultatem neutiquam competere, sed amborum actiones sustinere debere, sicuti & si quis rem, quam vendidit, necdum tradidit, alii legavit, ipsum tam emtori, quam legatario, obligatum esse.

## §. XIV.

Pro firmando hoc dictorio majoris momenti videri poterat: textus in L. 9. Cod. Loc. cond. ubi Imperator <sup>L. 9. Cod. Loc. cond.</sup> ALEXANDER A. Fusco ita rescribit: *Emtori quidem fundi necesse non est stare colono, cui prior Dominus locavit, nisi ea lege emit. Verum si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem conditione maneat, quamvis sine scripto, bonæ fidei iudicio ei, quod placuit, parere cogitur.* Verum enim verò neque hic casum nostrum in terminis invenias. Nec enim locationis ad certum annorum numerum factæ, nec prædii urbani ulla hic, sed saltem rustici mentio. Potuit ergo fundus certis quidem conditionibus, sed indeterminate & non ad certum temporis spatium erga pensitationes annuas locatus fuisse. Roterat hinc præjudicium in casu hoc modicum subsuisse, & colonus, qui anno quovis finito migrare juberi posset, actionem ad interessè spatio illi, quod anno decrat, non invitum prætulisse. Si verò quæstio nostra, nimirum, an prædium urbanum integrum, vel insignis ejus pars, alteri, intercedente solenni contractu, ad certum annorum numerum locata, intra hoc tempus extra necessitatis casum, vel quod idem est, sine justa causa, eo in ordine, ut conductor ante finitam locationem alias sedes quærere astringi possit, vendi,

& an ab emtore sciente rem fuisse locatam intra idem tempus expelli, idque omne salva fide, æquitate, justitia, fieri queat, Imperatori propofita fuiffet, poterat is forfitan plane aliud refcripiffet. Quid quod & iterum ne jota quidem in hac lege reperias emtori aliquod jus expellendi tribuens, & per illa: *emtori quidem necesse non est stare*, secundum rei naturam nihil aliud intelligi possit, quam eundem conductori cedere volenti regulariter non ad interesse teneri, cum id officii locatori incumbat, nisi id emtor in se receperit, rem ea lege emens, vel aliquo pacto, ut conductor in eadem conditione maneat, consentiens. Id enim si feciffet, postea autem ipsum consilii pœniteret, & conductor cedere paratus contra eum actionem ad interesse institutare vellet, tum eidem stare ipsi omnino necesse fore.

## §. XV.

*Dantur po-  
sius textus  
contrarii,*

Nullus ergo horum textuum casum propositum in terminis explicat, sed ex iis saltem argumenta pro adversâ sententia & quidem admodum violenter trahuntur. At! si talibus juris Romani textibus certandum, alii non deerunt, ex quibus accedente præsertim argumentatione, quam fidei, æquitatis, justitiæ ratio præbet, plane aliud concludi possit. Quid si enim, si comprobetur locatorem, cujus

citra



extra ullam culpam vel operam factum est, ut conductor expelleretur, nihilominus ei ex conducto, non tantum ad interesse quoddam pecuniarium teneri, sed *ut ei præstetur frui, quod conduxit, licere*, adeo ut, si dominus novus non patitur, locator demum alterius habitationis æque commodæ præstatione absolvendus sit? Nonne tanto magis ille, in cuius potestate fuit, ne conductor ante tempus præfinitum expelleretur, tenebitur, ut secundum legem contractus præstet ei frui, quod conduxit, licere? quanto minus igitur liberum ei erit contra fidem datam ædes locatas sine justa causa & intempestive in illius præjudicium vendere? aut si vendiderit, quanto magis curare debebit, *ut apud emptorem quoque eadem pactione & colono frui & inquilino habitare liceat?* (q) conductor autem quanto minus finito nondum contractu salvo jure migrare cogetur? En textum hujusmodi in L. 9. ff. b. t. ubi ULPIANUS hæc tradit: *Siquis domum bona fide emtam vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo, culpave ejus, Pomponius ait nihilominus eum teneri ex conducto ei, qui conduxit, ut ei præstetur frui, quod conduxit, licere. Plane si dominus non patitur & locator paratus sit aliam habitationem non minus commodam præstare æquissimum esse ait, absolvi locatorem.* Argumentor

porro;

(q) L. 25, ff. h. t.

porro; si is, qui cum altero contrahit, per superius deducta particulam libertatis jurisque sui alienat, & in alterum transfert, *nemo autem id, quod alterius est, valide vendere potest, & si id fecisset, emtori tamen id rursus auferetur*, (r) locator sane, qui jus usus ædium suarum ad certum tempus in conductorem transtulit, jus quidem, quod habuit, retinuit, nimirum proprietatis, non autem jus, quod conductor habet, nimirum usus, hoc invito, alienare poterit. Deinde *si locatio conductio iisdem regulis, quibus emtio venditio continetur*, (s) venditor autem, qui tradendi facultatem habet, ad tradendam emtori rem obligatus est, (t) *nec præstando interesse liberatur, nisi facultas tradendi non sit*: quomodo, quæso! locatori, qui conductori usus gratia rem jam tradidit, contra factum suum venire, & quamvis facultatem non vendendi & contractum locationis conductionis servandi habeat, ab hoc offerendo saltem interesse resilire, salvo jure liberum erit. Addo: si inquilinus dejectus possessionem rei locatæ, quam habuit a domino rei judicis auxilio recuperare potest: (u) si deicienti, quisquis ille sit, resistere potest: (v) quare, quæ-

(r) L. 28. ff. de contr. emt.

(s) L. 2. pr. ff. loc. cond.

(t) L. ex emto II. §. 2. ff. de act. emt.

(u) L. 27. ff. de donationibus.

(v) L. 12. ff. de vi. &amp; vi. armata.

quæso! idem contra emptorem dejecturum, non etiam ex-  
ceptione se tueri, & ut in possessione maneat, salvo jure  
a iudice impetrare poterit? cum tamen secundum POMPO-  
NIUM *tunc alienatio non aliter quam cum sua causa & quæ ef-  
set futura, si apud nos eadem res mansisset, fieri potuerit.* (w)  
Verissimum igitur semper manebit illud; Imperatoris AN-  
TONINI. L. 3. Cod. h. t. *Æde, quam te conductam habere  
dicis, si pensionem domino in solidum solvisti, invitam te  
expelli non oportet; nisi propriis usibus dominus eam ne-  
cessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit,  
aut tu male in re locata versata es.*

## §. XVI.

Quo infirmius igitur id præsidii est, quod ex ipsis <sup>*& glossato-*</sup>  
LL. Romanis hæc gnome sibi adciere possit, eo majorem <sup>*r bus saltem*</sup>  
ipsi auctoritatem interpretes & glossatores, summi illius <sup>*autoritatem*</sup>  
juris, quod sæpissime in summam injuriam vergere solet, <sup>*suum hæc*</sup>  
patroni, interque illos præsertim, quod mirandum, Ger- <sup>*gnome debet,*</sup>  
mani, ei conciliare studiosi fuerunt, quippe qui, cum in di-  
ctis legibus casum in terminis decisum non invenissent, illas  
ad alios, quamvis maxime dispares, referentes, ex imagi-  
naria hac sua analogia axioma quoddam pro amussi stabilire

F

sibi

(w) L. 67. ff. de contr. emt.

sibi congratulati sunt, secundum quam singuli mensurarentur, &, tanquam nodus ille gordius gladio Alexandrino, uno quasi ictu, dirimerentur. Qua in re ne quod illi analogiæ detrimentum crearetur, id iniquitatis, quod in dictorio hoc generaliter sumto latere posset, ignorare potius, & quamlibet rationem pro firmanda illa admittere, quam præconcepto suo erga id affectui renunciare maluerunt. Quære enim, cur re locata vendita emtor conductorem ante tempus locationis finitum expellere possit, & in promptu causa erit, *quia singularis successor non tenetur facta antecessoris sui præstare.* (x) Quære autem porro, cur singularis ille successor, in specie emtor, ad ea præstanda non teneatur? & pro ratione venditant, *conductorem quamvis in possessione rei locatæ sit, non tamen eam possidere, nec sibi, sed alteri rem tenere, possessionem ergo ejus, simulac locator illam vendiderit, pro nuda, imo vacua, habendam esse, quam emtor apprehendere & rem suam occupare possit.* (y) Vel, *quia emtor independens sit, qui rem, non ut hæres in jus universum per beneficium assumitur, sed suo jure & titulo oneroso rem acquirit, eo tempore, quo venditor adhuc vivus nullam hereditatem transmittit, sed partem bonorum futuræ hereditati subtrahit.* (z) At quem-

(x) Dd. communiter.

(y) Schilter, Exerc. XXXI. §. 24.

(z) Dd. alii.

quemadmodum rationes hæ subtilitatem genio plus quam Romano & violentissimam analogiam non nisi glossatoribus convenientem sapiunt, juri naturali autem æque exosæ, ac ipsi veritati minus consentaneæ sunt, ita & axioma illud, quod singularis successor non teneatur facta antecessoris sui præstare, salvo jure non nisi cæteris paribus, & si omnia se ordinate habeant, intelligendum est. Non ergo procedet, si successor singularis omne suum jus, omnem suam causam ab illo ipso antecessore obtinuit, qui re absque necessitatis ratione alienata, plus certe juris vel causæ, quam ipse in re ista habuit, in alterum transferre non potuit. Salva igitur justitia neque nostro in casu possibile videtur, ut re locatâ vendita jus usus, quod non locatori amplius, sed vi pacti conductori intra tempus conventum competit, huic auferatur & in alium transferatur, sicuti impossibilius videtur, salvâ justitiâ fieri posse, ut quis sciens jus hoc usus alieni alicui in re emenda competere illum postea, ipsa emta, absque doli nota expellere queat. Constans potius manebit syllogismi veritas: Quod quis non habet, illud in alium transferre non potest, atqui locator non habet facultatem expellendi intra certum tempus: Ergo! Nec mihi objicias minorem negandam, habuisse enim facultatem vindicandi, sed ipsi obstitisse exceptionem locationis, quæ non obstat

emtori. Nam omnino hæc emtori obstabit: nimirum non quidem locationis cum successore illo singulari sive emtore, sed cum antecessore ipsius, a quo iste omne jus suum, causamque habet omnem, celebratæ. Constans etiam manebit veritas *rem cum sua qualitate videri venditam.* (a). Neque obstat locationem non afficere rem: Omnino enim afficit, licet non rei dominium, tamen ejus usum, cujus alienandi facultate locator per pactum cum conductore initum ad tempus conventum se privavit. *Consensus autem semel datus obligat, & alteri jus acquirit exigendi, ut in ejus præjudicium nec penitere alter possit, nec tertio idem concedere vel promittere.* (b). Vanæ igitur & propter nimiam subtilitatem in firmum abeuntes videntur rationes quæ pro firmando isto dictorio, præsertim ex supra dicto axioma, quod, locum potius habere deberet, si sub hasta ædes quis emerit, non autem si ab illo, qui ipse locavit, & ipse vendidit, adducuntur, cum contra id, quod ex adverso allegavimus, perspicuum non modo sit, inque oculos & mentem subito incurrens, sed & æquitate non minus quam ipsis Romanorum legibus fundetur. Quid quod hujus axiomatis tenuitas, quod nimirum singularis.

(a) L. 67. ff. de contr. emt.

(b) Schilter, cit. l. §. 12.

laris successor facta antecessoris præstare non teneatur, pro-  
 ratione dicterii nostri ab hujus patronis oraculi quasi instar  
 pronuciari soliti, etiam ex eo appareat, quod non modo in  
 aliis, sed vel in nostro casu, varias admittat limitationes, qua-  
 rum quam plures CAROCCIUS enumerat. (c)

## §. XVII.

Ex his apparet, si quæstio est, an emtor conducto- <sup>Verior de-</sup>  
 rem, & cur eum expellere queat, gnomen nostram: *Kauf-* <sup>brino,</sup>  
*geht vor Michte*; rationis locum frustra usurpare, & alteram  
 illam, quæ pro ratione hujus dicterii venditur, nimirum,  
*quod singularis successor non teneatur ad præstanda facta anteces-*  
*foris*, iterum adeo perspicuam non esse, ut non alia ratione  
 indigeat, quæ posterior tandem, scilicet, *quod conductor,*  
*quamvis in possessione sit, non tamen possideat, adeoque re ven-*  
*dita possessio ejus pro vacua habenda sit, & emtor eam appreh-*  
*endere queat*, tam subtilis, contorta & Romanensis est, ut  
 vel ipsa ratio & rei evidentia illam respuat: quemadmodum  
 & in genere, *quæ de pacto nudo & vestito, de contractibus nomi-*  
*natis & innominatis subtiliter potius, quam utiliter ab ethnicis ho-*  
*minibus inventa atque introducta sunt, validitati pactorum, quam*  
*de jure naturæ & canonico habent, non congruere, testis MOLI-*

E 3

NÆUS

(c) de locatione & conduct. P. IV. qu. 37. n. 13, seq.

NÆUS est. (d) Quis extra partium studia constitutus ergo  
 neget veriore[m] doctrinam & cum æquitate ipsisque legibus,  
 ratione naturali & rerum argumentis convenientem hanc  
 esse, quod in genere quivis pactis & contractibus cum alio  
 initis stare, & quantum in se est, illa explere, quod & nemo  
 alterum jure suo, præsertim sciens, dejicere, & quod, si  
 vel hic vel ille contra fecerit, leges earumque sacerdotes  
 tanto minus illi favere debeant, quanto magis in omnibus re-  
 bus, præsertim jure, *si vel licitum quid etiam esset, non ta-  
 men honestum, ad illud minus, quam ad hoc respicere, & illis,  
 qui pacta custodiunt, favere* (e) jubemur. Consequenter,  
 quod in speciali nostro casu locator rem ad certum tempus  
 locatam aut non vendere, aut si vendat, *ut apud emptorem  
 quoque eadem pactioe & colono frui, & inquilino habitare li-  
 ceat,* curare, ille autem, qui rem talem sciens emit, eam  
 cum jure conductionis, vel si mavis, onere & qualitatibus  
 rei emisse censer[is] debeat. Excipe saltem, si justam locator  
 venditionis causam habuit, id est, talem, propter quam &  
 ipse conductorem expellere possit, quia tunc nihil prohibe-  
 re videtur, quin rem locatam cum eodem jure vendere,  
 jusque suum quodvis in emptorem transferre possit. Et sen-  
 ten-

*quod pactis  
 & contra-  
 ctibus stan-  
 dum sit,*

*et quod  
 venditio de-  
 mum justa  
 ex causa fa-  
 cta esse de-  
 beat.*

(d) de Just. & Jure Tr. 2. disp. 253. n. 9.

(e) L. 34. & 90, de R. J.



rentia hæc, sicuti ratio ejus nulla subtilitate laborat, veritas autem illius & æquitas faciles conceptu sunt, imo in oculos incurrunt, ita nec præstantissimorum Jureconsultorum assensu destituitur.

## §. XVIII.

Præter alios ipsum SCHILTERUM hic allegamus: qui, postquam late hac de re disseruisset, & varias cautelas contra apices adversæ sententiæ commonstrasset, tandem fateri cogitur: *id per se intelligi sine justa causa nunquam expellendum esse conductorem, id enim prohibere actionem conducti, nec opus esse pacto.* (f) At optime SCHILTERE! si conductor nonnisi ex justa causa expelli potest, omnia illa, quæ in favorem vulgati, *daß Kauf vor Miethe gebe*, antea adduxeras, vana sunt. Nota insuper eundem asserere, (g) *quod contractus locationis conductionis in diem certum factus non modo jus ad rem, sed & per concessionem aut exhibitionem ipsum jus in re pariat, & quod consensus semel datus obliget & jus alteri acquirat exigendi, ut in ejus præjudicium nec poenitere alter possit, nec tertio idem concedere vel promitte-*

*Autores id ipsum statuenter,*

(f) Exerc. XXXI, de loc. cond, §. 27.

(g) ibid, §. 4.

*mittere.* (h) Si autem contractus in diem factus, si consensus senel datus hæc operatur, cur non contractus omnibus modis absolutus, & annos jam aliquot perdurans? Sic & TABOR, (i) quamvis pro sententia communi, quam & STRYKIUS (k) in puncto juris dubiis suis non cavere ait, militans, ita tamen se explicat: *si dominus bona locata ex justa causa legitime alienet, vel quod perinde est, eadem ex simili ratione ad se recipiat, cedere colonum oportere.* Et BEROJUS (l) locatorem rem locatam alienantem tunc demum dolo non fecisse, judicat, quando ex pacto sibi rem alienare solvendo interesse permissum fuit, & (m) sicuti venditor, quando rei tradende facultatem habet, præcise tradere cogitur, ita & idem de locatore dicendum esse: qui BEROJUS etiam legem Moisaicam Ebraeorum disponere docet, quod quancumque locatio rei ad certum tempus facta fuit, durante locatione dominus & locator non possit ex aliqua causa etiam justa conductorem expellere, dummodo hic locatori servaverit promissa, et si locator

& de-

(h) *ibid.* §. 12.

(i) *Tr. de contr. & jur. colon. provinc. Th. 3. Tom. oper. l. 946.*

(k) *Tr. de investig. act. sect. I. n. 6, §. 53.*

(l) *T. 1. Conf. 137. n. 16,*

(m) *ibid, Conf, 37,*

Et dominus rem locatam pro usu Et necessitate sua vel illam reparare vellet. (n)

## §. XIX.

Illam autem, qui scit rem esse locatam, & tamen emit, colonum & inquilinum expellere non posse testem allego ANTONELLUM, (o) qui ea de re hæc tradit. *Ubi res locata venditur, aut alio titulo transfertur in eum, qui scit rem esse locatam, tenetur successor singularis stare locationi, quia vendens scienti censetur solum vendere jus, quod habet: imo infert ex hoc: quod Et alii successores singulares, ut donatarius Et legatarius Colono vel inquilino stare teneantur, quia donans vel legans censetur concessisse solum jus, quod habebat in re donata vel legata. Allego porro SURDUM, (p) qui, quoniam constabat Palium emtorem scivisse, quod prælium esset Marco locatum, ideo emisse solum jus, quod Pasinus habuit, atque in illius statum, successisse contendit, addita ratione (q) quia in emtorem non transiit plenum jus venditoris, sed limitatum, quo casu singularis successor tenetur stare colono, Et quia emtor*

G  
sciens

(n) Conf. II, n. 10. cf. L. 9. ff. nec non L. 3. Cod. Loc. Cond.

(o) Tr. de Temp. legali L. II, c. 35. n. 36.

(p) Decif. 225. n. 6.

(q) ib. n. 18.

sciens rem esse locatam in dolo esse dicitur. (r) Allego adhuc BEROJUM, qui ita differit. (s) Locationis rei vendita emtor notitiam habens, illi stare tenetur & conductorem non potest expellere; item: (t) præterea etiam secundum LL. imperiales, ubicunque emtor habuit notitiam locationis alteri factæ, non potest conductorem expellere, sed illi stare tenetur, donec finita erit locatio: (u) Rationem addens: quod scienti jus venditoris solum dicatur venditum, & hic saltem illud jus, quod in tali domo habuit, transtulisse censeatur: locator enim, pergit ille, in ea domo habebat dominium & possessionem saltem civilem, (ac etiam naturalem) item jus exigendi a conductore pensiones singulis annis, cum aliis, de quibus in instrumento inter locatorem & conductorem facto constat: ergo locator censeatur rem emtori dedisse & illi jura omnia, quæ tempore locationis factæ habebat transtulisse: nec est præsumendum aliquid ultra voluisse dare seu transferre: hinc si vendidit ei, qui saltem in genere habuit scientiam rem fuisse alteri obligatam, seu locatam, non obstat, quod vendens teneatur rem liberam vacuam & expeditam tradere, & in dubio quis videatur rem liberam vendere, nam venditio & pactum de re vacua tradenda & expedita trahendum ad ju.

ra,

(r) ib. n. 21.

(s) Conf. T. I. 46. n. 1.

(t) ibid. Conf. 2. n. 15.

(u) pr. L. S. mercedem, in pr. &amp; §. fin. ff. de act. emm.

ra, quæ venditor possedit, & ille, qui vendit, & cedit jura, quæ habet in domo, si in alia re non tenetur de evictione, nisi pro illis juribus, quæ venditor in re habebat, & non ultra: (v) Emtor autem non potest agere, ut sibi tradatur vacua possessio, nisi eo modo, quo tradi potest, per text. in L. qui tabernam, quod vendens rem videtur solum jus, quod in re habebat, vendere, & hoc absque dubio procedit, si emtor habuerit scientiam de jure, quod & venditor & alter habent: arg. L. Si fundum; Cod. de Eviēt. ubi casus notabilis & hujus difficultatis decisivus. Et ideo, ex quo Vitalis scivit rem, hoc est, domum fuisse ad certum tempus locatam, seu in genere alteri obligatam, & jura fuisse Simoni pro certo tempore cessa, is cenferi debet solum emisse illa jura, quæ David habebat, & vendere ac cedere poterat per ea, quæ habentur in L. Si domus, in fin. & ibi Fēlos, qui concludunt, quod emtor solum censetur emisse jus, quod venditor in re habet, quando emtor scientiam de illo jure habebat, ut, quia sciebat rem alteri certo modo esse obligatam, & hanc esse communem opinionem inquit ibi Alexander &c. Allego tandem MARTAM, (w) qui itidem docet, emtorem scientem rem fuisse locatam solum jus, quod venditor habuit, emisse videri, & si a venditore rem alteri locatam esse notificatum fuit, in eo statu,

G 2

(v) pr. text. in L. Quodsi in vend. cum tribus LL. scqq. ff. de hered. & act. vend.

(w) ud ff. tit. emtio vend. T. III. c. 6. 7. & 8.

*statu, in quo est, transferre, emtorem quoque rem cum omnibus qualitatibus acceptare censerit, & ex sola scientia emtorem ad locationis observantiam obligari, quia, qui in genere certior factus est, contenta omnia scire præsumitur. Quamplurimos autores & textus, quos Jcti hi allegarunt, brevitatis causa omitto, quos si scire lubet, ipsosmet adeas. Id saltem addo: SURDUM, PEREGRINUM, COLERUM id extendere, modo emtor in genere sciat locationem, quamvis conditiones ignoret. (x) At! quæso! eritne, stante hac doctrinâ, doctrinâ sanè in ipsa ratione legumque argumentis aperte fundatâ, casus dabilis, ubi gnome nostra, *Kauf geht vor Miete*, vel minimum valorem aut usum habere queat? quis enim emtor prædii vel fundi erit, qui illa locata esse ignorare possit, & si tam supinè negligens & incuriosus fuerit, ut ea de re, quod tamen, præsertim inter ejusdem urbis incolas, credibile vix est, nullam omnino sollicitudinem habuerit, nonne scire & scire debere & posse in jure paria sunt? nonne quilibet gnarus debet esse conditionis ejus, cum quo contrahit, & si id non facit, jura sibi contraria offendit, (y) vel ut MARTA iis, quæ supra adduximus, addit: *Si qualitates non inquisivit, sibi imputandum est?**

## §. XX.

(x) Conf. 55. decis. 265. Decis. Patav. 136. n. 12. 164.

(y) L. 8. §. 1. ff. ad L. Aquid. Lauserh. Coll. Th. pr. ad Tit. de contr. empt. §. 112.

## §. XX.

Cum tot pro infringenda sententia adversa juris civilis Doctores & rationes militent, nescio, quo tamen fato factum Obtinuit tamen fere illa sit, ut illa haectenus palmam fere obtinuerit, & illud, *Kauf geht vor Miete*, apud plerosque recentiores praevaluerit. Quod etiam eo processit, ut nimia illa erga hanc doctrinam reverentia in non paucis provinciis, in quibus praeter statuta patria usus vel in non paucis provinciis Germaniae, juris Romani introductus, conditores vel reformatores eorum gnomen nostram magno studio stabilire non dubitaverint. At! mirum est, quam hac in re Jureconfulti illi, qui manus huic negotio admovère, cum omnem aequitatis quorum statuta tamen inter se differunt. rationem abnegare ipsis aequè impossibile fuisset, sibi inconstantes facti, vacillatique fuerint, fatalem simul litigiorum ansam praebentes, quæ omnia, si in via regia, nimirum, quod pacta & contractus sancte servanda, mansissent, evitari potuissent. Liceat nonnulla horum statutorum, salvo caeteroquin respectu iis, eorumque conditoribus debito, considerare. Sic apud WURTEMBERGENSES ea de re hæc Quid apud Wurtem. bergenses? disposita videas. *Wann aber der Verleiber solch Gut verkauft, oder sonst alienirt und verändert, sind diejenige, welchen solch Gut verkauft, oder sonst zugeeignet worden, nicht schuldig den Bestand zu vollziehen. Es hätte dann der Verleiber demjenigen, welchen er das Bestandgut verkauft, oder in andere Wege*

zugeeignet, den Beständer solchen Bestand zu halten eingedingt, welches er auch ihme zu gutem nicht unterlassen solle: Dann, wann er das nicht thäte, v. der Beständer würde vom Käufer, oder andern dergleichen Successoren ausgetrieben, oder verhindert, ist er schuldig dem Beständer, oder seinen Erben, den dabey verursachten Schaden v. Interesse zu ersetzen. (z) Procul dubio conditor illius juris verba: welches er auch ihme zu gutem nicht unterlassen solle, hic ideo inferuit, quia probe perspexerat summam id requirere æquitatem, & dispositionem hanc cum L. 25. ff. Loc. Cond. convenientem alias absque omni iniquitatis nota & vexatione quadam legibus refragante, oriundisque inde diffidiis procedere neutiquam posse.

## §. XXI.

*Nassoviens  
see?*

NASSOVICUM jus circa materiam illam hæc tradit: (a) *Sonsten aber erinnern Wir uns letzlich hierbey, daß sich oftmals allerhand Streit auch dabero ereuget hat, weil nemlich das bestandene Gut bei wärenden Contract einem andern von dem Ausleiber ist verkauft, v. überlassen worden. Diem Weil nun*  
der

(z) *Würtemb. Landrecht d. 1726. 2. T. Tit. 17. §. Sodann.*

(a) *Nassauische Land-Ordnung, P. 1. cap. 6. §. 15.*



der Beständer dem Käufer nit hat weichen, sondern dafür halten wollen, daß er, als welcher vor getroffenen Kauf mit dem Verkäufer sich in die Beständnis eingelassen, billig bis zu Ausgang der Ley-Fare bey dem bestandenen Gut zu lassen wär, ein solches aber in den Rechten gantz nicht gegründet, sondern ausdrücklich darinnen verordnet ist, daß der Beständer dem Käufer auszuweichen schuldig seye. Perspicuum est hic æquitatem sententiæ brocardico nostro adversæ, verbis: daß er, als welcher vor getroffenen Kauf mit dem Verkäufer sich in die Beständnis eingelassen, *billig* bis zu Ausgang der Ley-Fare bey dem bestandenen Gut zu lassen, probe agnosci, aliud autem Legibus Romanis, & quidem expresse dispositum esse asseri. At! leges has expressas & casui proposito omnimodo convenientes deficere, illas vero, quas ex adverso allegant, id, quod debent, non probare, & glossæ saltem eam esse opinionem, supra jam affatim commonstratum est. Pergitur: So lassen Wir es demnach bey dieser Verordnung der allgemeinen Rechte verbleiben, und mag der Beständer, da ihm der Käufer nit gutwilliglich bey dem Gut würde bleiben lassen, sich solchensfalls vermöge abgesetzten §. 4. vers. als zum Exempel (scil. Es hat einer solches einem andern verkauft, v. nicht ausgedingt, daß der Beständer bis zum Ausgang der Leyfare dabey möchte gelassen werden, in solchem v. dergleichen Fall ist der Locator schuldig dem

Condu

Conductori allen erlittenen Kosten v. Schaden zu erstatten) an den Verkäufer seines Kostens v. Schadens erholen. Limitatur hoc sequentem in modum: (b) Wäre es aber Sache, daß bei dem Verkauf vom Verkäufer v. Käufer ausdrücklich wäre abgeredt, v. verglichen worden, daß der Beständer bis zu Ausgang der Leihjahren, bei dem bestandnen Gut obvertrungen solle gelassen werden, oder aber, daß der Käufer nach dem Kauf stille geschwiegen, v. von dem Beständer einmal den Zins, oder den Pacht hätte angenommen: so ist der Beständer alsdann *nicht* schuldig, dem Käufer aus dem bestandnen Gut zu weichen, sondern muß bei demselben bis zu Ausgang der verglichenen Leihjahre geruhig gelassen werden. Addendo: Hätte auch der Ausleiher bei abgeredter Beständnis versprochen v. zugesagt, ihm, dem Beständer, vor der abgeredten Zeit mit zu verstoßen, v. zu dem Ende alle seine Haab v. Güter zur Versicherung verpfändt v. eingesetzt, so ist solchenfalls der Beständer gleichergestalt dem Käufer zu weichen *gar nicht* schuldig, sondern soll in Kraft solcher Verpfändung bei dem bestandnen Gut, bis zu Ausgang der Leihjahren, oder bis ihm aller Kosten v. Schaden erstattet, gelassen werden. Equidem per operosas cautelas illas, de quibus & a nobis §. V. jam mentio facta, id, quod supra dictum, daß sich oftmals allerhand Streit dabero ereuget, pla-

ne

(b) ib. §. 16.

ne removeri debuiffē videtur: an autem litium amatoribus omnis etiam vel per easdem cavillandi anfa adempta fuerit, vix credibile est. Neque etiam satis liquet, quomodo priori casu, si nimirum venditor cum emtore convenerit, conductorem non expelli debere, verba: *so ist der Beständer alsdann nit schuldig zu weichen*, & posteriori, si conductori in bonis conductis hypothecam constituerit locator, hæc: *so ist er gleichergestalt zu weichen gar nicht schuldig*; (c) nec non illa: *sondern solle in Kraft solcher Verpfändung bey dem bestandenen Gut bis zu Ausgang der Leybjahren, oder, bis ihm aller Kosten v. Schaden erstattet, gelassen werden*, explicanda & intelligenda veniant. Quidsi enim nihilominus cedere conductor nolit, quamvis hæc indemnificatio ipsi offeratur? Cum supra dispositum fuerit: *Er solle alsdann gar nicht zu weichen schuldig seyn*, in arbitrio ejus procul dubio positum erit manere aut cedere: at ita hæc sibi non plane respondere videntur, præsertim cum, uti jam supra §. cit. monitum fuit, plerique paræmiæ nostræ patroni statuant, eum simulac interesse ipsi oblatum fuerit, non obstante hypotheca, quam in re ipsi locata habet, cedere obligatum esse. Denique si cautelæ tales locum habent, quomodo generale illud glo-

fate-

(c) ib. §. 17.

fatorum subsistat, quod emtor, tanquam successor singularis, adeoque jure proprio, conductorem expellere queat?

## §. XXII.

*Bavaros?*

Apud BAVAROS (d) fere similia disposita invenire est. *Leibet jemand dem andern ein Haus oder Zimmer um Zins, und auf eine gewisse Zeit, der ist schuldig, ihm den Bestand, bis die Zeit verflossen, zu halten. Verkauft aber jemand sein Haus, so soll er dem Käufer anzeigen, daß er den Stiftmann lasse, bis die Stift-Zeit sich mit ihm geendet. Thäte er solches nicht, und wolte der Käufer den Fmman länger im Haus oder Zimmer nicht gedulden, so ist der Fmman gleichwol auszuziehen schuldig. Doch mag er den Verkäufer drum beklagen, welcher ihn alsdann allen Schaden, den er von deswegen, daß er vor der Zeit ausziehen muß, leidet, abtragen und erstatten solle. - - Hat der Bestandmann aber sich vorbehalten, daß er um Kaufs wegen vor der Stiftzeit nicht ausziehen wolle - - so mag er nicht vertrieben werden. Hic ultimus hujus Ordinationis articulus à communi opinione recedit, & axiomati illi, quod successor singularis v. gr. emtor, jure proprio succedat, adeoque conductorem, non obstante illa conventione inter hunc & locatorem inita, expellere queat, aperte adversatur.*

*Cete-*

(d) Jus municipi, Bavar. Tom. II, Tit. 17. art. 5.

Cæterum notatu digna hic sunt verba SCHMIDII in Commentario ad jus hoc, (e) quando scribit: *In quo articulo nostro venditori imponit, ut emptorem in contractu emtionis & venditionis specialiter obliget, ne inquilinum expellat, antequam tempus in contractu locationis expressum effluxerit; quod justissimum est, cum multis in locis iniquissima consuetudo sit, sicut etiam Monachii est, ut inquilinus ædibus conductis cedere debeat intra brevissimum temporis spatium, Monachii intra 14. dies, quo sua convasandi, nedum aliam habitationem inquirendi, & alio transferendi occasionem habere possit.*

## §. XXIII.

Excipiunt quædam statuta locationem ad longum tempus factam. Sic in PALATINATU superiori hæc obtinent: *Die Verkaufung eines Hauses bricht auch den Bestand, es wäre dann Sache, daß anders bedingt, und das Haus dem Beständer zum Unterpfind verschrieben worden, ist er nicht schuldig, vor der bedingten Zeit auszuziehen, es wäre dann, daß er sich unleidentlich verbielte, und der Baumangel also gros und gefährlich, daß er keinen Verzug leiden thäte. Dis alles aber versteht sich nur, wann der Bestand auf eine geringe Zeit beschehen, da aber derselbe auf lange und viele Jahre gerichtet, bat das Austreiben,*

H 2

ben,

(e) dict. ad dict. art. 5.

ben, indem der Beständer eine besondere Gerechtsame auf dem bestandnen Gut, nicht statt, auch im Fall es geschieht, der Verleiher den notwendigen Baukosten dem Beständer zu entrichten schuldig. Liceat hic iterum monere, quid sit fundamentum juris, quod emtor ad expellendum conductorem haber, in eo consistit, ut, non jure venditoris & locatoris, sed jure singulari & proprio succedat, non appareat, cur minus ille juris ad expellendum eum, qui conduxit ad longum, quam qui ad brevius tempus: quemadmodum nec apparet, cur contractus per se alias firmus per temporis alicujus longioris sive quorundam annorum adjectionem plus efficaciam habere debeat, quam ille, cui tantum temporis spatium non adjectum, & cur hinc locatore infringi, ille autem non possit? & quæso! quodnam demum erit illud tempus longius & brevius? si lex, si statutum id non determinat: quodnam erit illud tempus, quod conductori ad quærendas alias sedes concedendum? Nonne inde nova litigiorum ansa? quæ profecto nec decerunt, quamvis MUNCHMEIERUS tempus migrandi, quia conductor non statim aliam domum habere & conducere potest, judicis arbitrio relinquat. Cæterum neque satis liquet, quomodo dispositio illa, auch im Fall es geschieht, (f) cum immediate antecedenti conveniat, nisi illam de casu, quo conductor cedere paratus sit, intelligas.

§. XXIV.

(f) Schmidii coment, ad Jus municip, Bav. Tom. II. tit. 17. art. 5.

## §. XXIV.

Extendunt ergo alia Jura provincialia id temporis  
 spatium expressim ad decem vel plures annos. Sic TRE-  
 VIRENSE hæc habet: (g) *Wiemolen nach denen gemeinen  
 Rechten Kauf Lehnenschaft oder Miet bricht, wobey es auch ordent-  
 lich zu halten, so hat solches dennoch unter andern doch seine Ab-  
 fall: Erstlich wann der Beständer zu Vesthaltung des Contractis  
 sich mit einem General oder Special-Unterpfind auf dasselb ver-  
 lehtes Gut versehen hätte. Zum andern, wann das Gut auf  
 zehen Jare, oder längere Zeit bestanden worden, in welchen bei-  
 den Fällen auch der Käufer den Beständern in Zeit wehrender Be-  
 ständnis nicht vertreiben mag.* Et IUS BRANDENBURGICUM: (h) *Branden-  
 burgicum*  
*Der Käufer ist die Miete als ein successor singularis zu halten  
 nicht schuldig, es wäre dann die Miete auf lange und viele Jare,  
 welches unter zehen Jare nicht seyn soll. Alldieweil derjeni-  
 ge, so auf eine lange Zeit etwas gemietet, eine sondere Gerech-  
 tsame auf dem bestandnen Gut bekommen und erlanget, Quænam  
 autem tandem excogitari ratio poterit, cur non locatio ad no-  
 vem, octo, septem annos etiam pro locatione ad longum  
 tempus facta censerî debeat, & quod ille, qui ad septem,  
 octo, novem annos conduxit, ab emtore expelli queat,*

H 3

noni

(g) Land-Recht des Erz-Stifts Trier, T. 10. §. 4.

(h) Churf. Brandenburg, revidirtes Landrecht, L. 4. Art. II. §. 125

mon autem, qui ad decem & plures, Porro, si quæ hujus  
 sententiæ, cæteroquin generali illi in iisdem Ordinationi-  
 bus stabilito principio, quod emtor, qua successor singularis,  
 emtorem expellere queat, aperte refragantis, ratio esse pot-  
 est, certe illa non nisi ratio quædam æquitatis pro tali con-  
 ductore militantis erit, quæ ratio æquitatis, cur in contractu  
 locationis conductionis ad decem & plures annos celebrato  
 valere, in illo autem, qui ad aliquot pauciores annos, v. gr.  
 novem, octo, septem annos initus exulare debeat, iterum  
 vix ac ne vix quidem concipi potest, & certo certius est,  
 aut emtorem, tanquam successorem singularem, & in loca-  
 tione ad decem vel plures annos facta conductorem expelle-  
 re posse, aut principium illud nullius validitatis esse, poti-  
 usque obtinere illud CAROCCII: (i) *Sententia hæc saltem  
 quorundam Doctorum est, & facile teneri contrarium possit,  
 quia jura, ubi se fundant glossa & DD. non loquuntur in mate-  
 ria locationis & conductionis, sed in alia plane diversa, prout  
 aperte videri potest, & non valet consequentia in hac materia,  
 decennium est longum tempus, ergo & in locatione conductione.  
 Sic biennium pro longo tempore habetur, quando conductor per  
 id absens fuerit, L. cum domini ff. Locat.*

§. XXV.

(i) de locat. cond. P. II. qu. I. n. 4.



## §. XXV.

Alia statuta itaque aliud tenent. JULIACENSES <sup>Julsacenses.</sup>  
 sic habent: (k) Zum 4ten, dieweil die Erbkauf die Pacht bre-  
 chen, so ist der Käufer dem Fahrpächter sein Fahr auszuhalten  
 nicht schuldig. Wann Schaden aber derowegen dem Pächter dar-  
 aus entstehen würde, hat er sich an den Verkäufer zu erholen.  
 Jus hoc saltem de locatione conductione annali, quæ antiqui-  
 tus maximopere usuvenerat, de qua autem nobis sermo non  
 est, disponit. FRIBURGENSES in Brisgovia: (l) Wel- <sup>Friburgen-</sup>  
 cher sein Haus oder Gut um jährliche Pension etliche Jahr zu <sup>ses.</sup>  
 verlehnet, were Sache, daß er abstürbe, so ist der Erbe schul-  
 dig, daß er den Besteller die Pacht zu ausbleiben laß, und mag ihn  
 nit vertreiben. Wäre aber, daß der Verleiher solch Gut ver-  
 kaufte, vergabte, oder sonst hingebe, so sind er und seine Nach-  
 kommen nit schuldig, solch Besitztum zu halten, sondern mögen  
 sy in austreiben, es wer denn, daß das Geding und die Fürwort  
 von Anfang diese Fall verzeihen hätten. BADENSES: (m) <sup>Badensers</sup>  
 Da auch der Verleiher das bestandne Haus inwebrender Beständ-  
 nis verkauft, soll der Käufer nicht verbunden seyn, den Bestand zu  
 halten,

(k) Göllich- und Clevische Ordnung, d. 1556. c. 10. h.

(l) Freiburgis. Statut. d. 1520. Tit. V. §. 37.

(m) Landrecht der Marggraffschaft Baaden v. Hochberg d. 1710.  
 4. Th., tit. 5., §. 5.

halten, und den Beständer bis zu Ausgang des Bestands im Hauß zu dulden, es wäre dann im Kauf solches ausgedingt worden. Vulgatum igitur illud, quod emtor tanquam successor singularis conductorem expellere possit, simulac locator cum conductore aliter convenisset, & hic cessat. BASILEENSES: (n) Zum andern, wann das Bestandgut verkauft, ist der Bestand durch solchen Verkauf auch aufgehoben, oder es wäre austrücklich anders bedingt worden, & TREVIRENSES (o) præter illa, quæ jam supra adducta: Daferne aber zwischen Kaufern v. Verkaufern austrücklich wäre abgeredt und verglichen worden, daß der Bestäntner bis zu Ausgang der Lehnjare bey dem bestandnen Gut unverdrungen solt gelassen werden, oder aber, daß der Käufer nach dem Kauf still geschmiegen, und von dem Bestäntnern die Zins oder Pfacht einmal hätte angenommen, so ist Bestäntner bey dem bestandnen Gut bis zu Ausgang der verglichnen Leyjaren rubiglich zu handhaben. Plura alia prætereo, & sane, si locator vendens cum emtore convenerit, ne conductorem expellat, vel emtor semel locarium a conductore acceperit, res dubio carebit: porro, si inter locatorem & conductorem conventio facta, ne intra conductionis annos prædium vendi, nec,  
ven-

(n) Der Stadt Basel Statuta d. 1714. tit. 16.

(o) Landrecht des Erzstifts Trier, Tit. 9. §. 4.

venditione ante eorum lapsum nihilominus subsecutâ, con-  
 ductor migrare debeat, quo casu jus Bavaricum, Friburgense,  
 Basileense, & alia conductori, contra glossam, auxilium præ-  
 stare videntur, id quidem etiam bene: at, uti jam supra  
 monitum, hoc contra fundamentum regulæ illius generalis,  
 quod successor singularis ista curare necesse non habeat, im-  
 pingit: neque apparet, cur hæc clausula majorem vim con-  
 tractui locationis conductionis afferre, & cur, nisi hic perfidio-  
 sæ & infidiosæ reservationes mentales admitti veliat, ver-  
 ba: loco tibi has ædes ad tres: & loco tibi has ædes ad  
 tres annos, ita ut nec abs me, nec, si vendam, ab emtore  
 expulsus fueris, cum tamen ambo idem involvant, non u-  
 nam eademque vim habere debeant. Addo: Si Jcti fere omnes  
 in eo conveniunt, quod, si ab initio locator promitteret,  
 se conductorem intra tempus conductionis expellere non vel-  
 le, istam conventionem postea operari, ut propter usus pro-  
 prios locatoris conductor expelli nequeat: addita ratione:  
*debet enim verba contractuum aliquid operari, Et provisio ho-*  
*minis facit cessare provisionem legis.* Ergone, si locatio ad tres,  
 quatuor vel plures annos expressis verbis facta, verba hæc ni-  
 hil operabuntur? Ergone plane otiosa erunt, & locatori, iis  
 non attentis, ædes locatas, ante eorum effluxum, ita, ut con-  
 ductor expelli possit, vendere nihilominus liberum mane-

bit? O! nimiam aperte erga brocardicum nostrum, quamvis misso, cui superstructum est, fundamine, adhuc affectionem! quid enim contra apertius, quam, simulac regula illa, intuitu emtoris, locum amplius non invenit, locatorem contra proprium suum factum, contra proprium suum promissum & pactum, quamvis hoc saltem ad certum annorum numerum, nec ita, ut ædes intra hoc tempus vendi non debeant, expressim factum fuerit, & quidem eo minus venire posse, cum, siquid dubii hic superesse posset, secundum PAPIANUM *veteribus placuerit actionem obscuram vel ambiguam venditori, & qui locavit, nocere; in quorum fuit potestate legem apertius conscribere. (p)*

## §. XXVI.

*& contra  
apud Hol-  
landos,*

Excusso hoc incertitudinis, inconstantia, autoritatis & præjudiciorum iugo, rectum & æquum hac in re obtinere jusserunt HOLLANDI indistincte quidem in prædiis urbanis, in rusticis verò, quando conductio in scriptis celebrata fuit, ne emtor conductorem expellere possit, statuentes, quod & apud SALIOS s. TRANSYSULANOS BRABANTOS, FLANDROS, HANNONES, DAVENTRIOS,

*& multos  
alios,*

(p) L, Veteribus 39, ff. de Pactis.

TRIOS, MECHLINENSES, RUREMUNDANOS, FRISIOSque orientales constitutum est. Ibi enim ist *Huyr* *vasser dann Koip.* (q) Obtinet etiam illud apud HAMBURGENSES, (r) ubi conductor jus, quod ex hoc contractu semel acquisivit, toto conductionis tempore salvum retinet, quocunque etiam modo locator prædium urbanum in alios translulerit. En verba statuti! *Wann einer sein Hauß auf ein oder mehreere Jahre verbeuret hat, und mittlerweile dasselbe verpfändet, verkauft, oder sonst alienirt, so soll solcher Contract allezeit dem Heurer an seinem habenden Recht und noch restirender Zeit unverfänglich seyn.* Nec non apud LUBECENSES, & Lubecenses, quorum statutum ea de re hoc est: (s) *Wann einer ein Hauß zur Heuer oder Miethe bestanden hat, so kan er daraus nicht getrieben werden, es sey ihm dann zuvor gebürlich aufgekündiget: ist es ein Hauß, so gebört dazu ein halb Jahr, ist es aber ein Keller, oder Bude, ein Vierteljahr, oder aber auch, daß er unzüchtig, und unredlich Haus hielt, und unzüchtige und unredliche Leute begete, so mag er bey Scheinen der Sonne mit des Gerichts Erkenntnis ausgeworfen werden; und so auch soll es mit der Auffagung gehalten werden, wann einer nicht*

## I 2

län-

(q) SCHULTZ Synopsi Instit. ex edit. BEIERI L. IV. tit. 25. p. 948. & ibi alleg.

(r) Der Stadt Hamburg Gerichts-Ordnung und Statuta Tit. 9. §. 13.

(s) Lübeckisches Stadtrecht L. 3. tit. V.

länger im Hauß, Bude oder Keller zu wohnen le.acht jß. Will  
 aber der Mieter nach gebührlicher Aufkündigung nicht räumen,  
 so mag der Vermieter, oder Hausberr, ihn mit ordentlichen  
 Rechte daraus weisen lassen. Quod statutum STEINIUS (†) ita  
 explicat: Wie aus diesen Principiis dann die fernere Grundfä-  
 tze unsers Lübschen Rechts: Hand wahr Hand, und wo jemand  
 seinen Glauben gelassen, daselbst müsse er ihn wieder suchen, ge-  
 flossen, und daß dieselben durchgebends nach Lübschen Rechten  
 bey allen und jeden Gedingen, jedoch, salvis exceptionibus, statt  
 finden, solches ist bereits oben vorgewesen, und eben diese Sätze,  
 welche den Römischen Rechten gantz entgegen sind, wollen es  
 nicht gestatten, daß ein Mietmann vor geendeten Mietjahren aus  
 dem Besitz seiner gemieteten Sachen von jemanden, er sey, wer  
 er mag, herausgesetzt werden. Denn der Mietmann geht auf den  
 Besitz der Sache, die er inne hat, und ist einem Käufer diesel-  
 bige sogleich einzuraumen versprochen worden, so muß sich die-  
 ser solchermwegen an seinen Verkäufer halten. Es mag dieses auch  
 nicht unrecht ex art. 2. abgenommen werden, wann es daselbst  
 schlechthin ohne die geringste Restriction und Limitation heißt:  
 Wer ein Hauß zur Miebte bestanden, der kan daraus nicht ge-  
 trieben werden. (Conductor ex domo semel occupata non expella-  
 tur,) und nach die Disposition art. 9, L. III. tit. 4. mag suo  
 modo

(†) Stein Abhandlung des Lübschen Rechts 3. Th. § 184.

modo auch bey diesem Contract hieher gedeutet werden. Imprimis vero Leges DANICÆ hoc statuunt, verbis: (u) *imprimis Locata domus haud secus, ac si ipſus eſſet in poteſtate atque uſu* <sup>vero Da-</sup> <sub>nos juris</sub> *conductoris, ad terminum ſeu tempus conductioni præſinitum perſi?* *maneto, nam etſi poſſeſſor domum alii vendat, conductione tamen poſſeſſioni ad diem migrationi præſtitutam præualeto.* ANGLOS taceo, quibus, tanquam acerrimis legum ſuarum & pactorum ſecundum literam cultoribus, talis ab illis reſiliendi licentia ne in mentem quidem venire ſolet.

## §. XXVII.

Supereſt, ut de Statuto patrio ſive REFORMATI- <sup>Jure Fran-</sup> <sub>cofurtano</sub> ONE FRANCOFURTANA dicamus: & hæc, ſicuti in omnibus ſuis partibus & titulis nil niſi juſtum atque æquum ſpirat, (v) ita & imprimis in materia contractuum, & in ſpecie in contractu locati conductionis id agit: *Wie hochnöthig,* ſunt ejusdem verba, quibus partem ſecundam de contractibus agentem incipit, *zu täglichem Gebrauch in dieſem zeitlichen Weſen auf Erden ſeyndt die Contract und Handtierungen,*

1 3 dadurch

(u) LL. Danicæ, opera Petri a Hoyefinus 1710. L. V. c. 8. §. 13.

(v) Klotzius, antecellor olim meus in officio, in Diſſer. Jur. civ. & Reform. Fr. in not. ad Dedic. & ibi alleg.

dadurch die Gemeinschaft der Menschen erhalten wird: So hochnötig ist auch den Contrahenten sich wohl fürzusehen, und zu hüthen, nicht allein, daß sie diejenige, so mit ihnen commerciren und handeln, nicht arglistiglich betriegen und verworteilen. (w) Et tantum abest gnomen illam, Kauf geht vor Michte, ex illa probari posse, ut potius plane contrarium in ea dispositum esse videatur: de casu enim nostro non nisi sequentia in illa invenias: Würde sich auch zutragen, daß der Verleyber, oder seine Erben innwendig der Zeit der Beständnis das bestandene Gut andern verkauften, so sollen sie schuldig seyn, den Beständer dieselbige Zeit über vollends darinn bleiben zu lassen. En normam! en legem locatori ejusque hæredibus præscriptam, qua clarior ulla vix esse poterit! Sie, locator ejusque hæredes, (imò quid prohibet per hanc voculam, Sie, non tantum locatorem ejusque hæredes, sed & alios illos, id est, emtores intelligere: Sie miteinander) sollen schuldig seyn, den Beständer dieselbige Zeit über vollends darinnen bleiben zu lassen. Et posito per dictam voculam Sie tantum locatorem & ejus hæredes intelligi, nil tamen hic negotii habet conductor cum emtore: nulla prorsus hic emtori tanquam successori singulari facultas concessa conductorem ejiciendi, cujus facultatis ne verbulo quidem mentio facta.

(w) Reform, Fr. P. II, tit. I, §. 1.



facta. Nil igitur etiam periculi conductor habet ab emtore metuendi & res saltem versatur inter conductorem & locatorem, qui cum eo contraxit, ejusque hæredes, qui facta antecessoris sui præstare tenentur; his autem, cum contractum & contractum venire ipsis licitum non esset, à sapientissimis Majoribus præcipitur, ut ædibus intra tempus in contractu præfinitum venditis in iisdem conductorem usque ad finem dicti temporis manere sinant. Neque obstat sequi mox verba: *oder aber des nicht haltens halber sich nach billigen Dingen mit ihm gütlich zu vergleichen*; siquidem, cum ad transigendum per juris notoria nemo cogi possit, verba hæc dispositioni nostræ adjecta terminos supponant habiles necesse est: nimirum locatorem non tantum, sed & conductorem transigere volentem, atque ideo procul omni dubio non de conductore, qui manere, sed de conductore, qui cedere, qui transigere vult, intelligenda & explicanda erunt, & frustra allegabuntur, simulac conductor, cui ne quidem hic, sed locatori ejusque heredibus, & emtori, ut cum conductore transigant, suadetur, se manere velle declaraverit, aut amicabilem compositionem locum non invenerit, adeo, ut nec aliæ quam contractum firmandi eo in casu partes relictæ esse videantur, quia, si conductor manere volens ad cedendum & transigendum adigeretur, transactio hæc contra expressum hujus dispositionis

tex-

rextum non *amicabilis, sed cum concordia suaderi, non imperari*  
*debeat*, aperta potius in adjecto contradictio foret, aliquem  
 ad *amicabiliter* transigendum *cogere* velle. Verus igitur, &  
 cum analogia juris tam naturalis quam civilis, nostrique sta-  
 tuti omnem iniquitatem respicientis, imo iisdem cum Legi-  
 bus Romanis, quas supra allegavimus, sensus, alius non  
 quam hic esse posse videtur: Si prædio locato vendito con-  
 ductor manere velit, locator s. venditor & emtor ipsum,  
 donec tempus locationi præfinitum præterlapsum, mane-  
 re sinant, sin cedere illi lubeat, cum ipso rem amicabiliter  
 componant. Neque objicias, quandoque ad compositio-  
 nem cogi posse partes: non enim nostro in casu metus sub-  
 est, ne ad arma illæ veniant, neque hæc locatorum & con-  
 ductorum dissensio talis est, ex qua respublica turbari pos-  
 sit, neque lis est de alimentis &c. quas hujus coactionis ra-  
 tiones (x) & alias nonnulli perhibent. Imo metus ille,  
 turbatio illa reipublicæ & omnia illa incommoda, quæ re-  
 censentur, exinde potius oriri posse manifestum est, si  
 illi, qui ad jura tuenda, ad contractus tuendos constituti,  
 locatori fidem frangenti contra conductorem eandem serva-  
 re volentem assistentes hunc vi ex ædibus conductis expelle-  
 re magis, quam conductori, contra eum & emtorem æque in-  
 justum

(x) *ibid.*, tit. 14. §. II.

justum opem ferre sustinerent. Neque etiam objicias, rationem aliquam æquitatis pro locatore, si commodam & proficuum & forsân, post spatium conductionis, non recuperabilem ædes vendendi occasionem nactus fuerit, militare possit. Bellam enim æquitatis rationem, quæ contra initum pactum & contractum cum alterius aperta injuria conjuncta, per quam alteri jus suum adimitur, & respectu ejus alia multo major iniquitas committitur. Neque tandem objicias, praxin hic loci aliquando contrariam fuisse. Sufficit enim legem adesse expressam, & adeo expressam, ut expressior esse nequeat. *So sollen Sie schuldig seyn, den Beständer dieselbe Zeit vollend darinnen bleiben zu lassen:* quæ verba, quamvis vel maxime significantia plane inania forent, si nihilominus locatoris emtorisve arbitrio relictum esset, conductorem manere volentem ad cedendum cogere. Deinde res dubia est praxis, nec semper uniformis: neque etiam quævis observantia stylum vel jus constituit, nec siquid sæpius in judicio factum sit, id protinus pro stylo & observantia æstimandum, sed id demum, quod eum in finem specialiter & manifestè sit, ut in posterum in casibus similibus idem statuatur & observetur, (y) cum legibus, non exemplis, sit judicandum. En autem recentissimum putativæ huic praxi contrarium

K

exem-

(y) *Lübenb. Stadtrecht*, 1722. 2. Th. tit. 15.

exemplum ! Anno 1748. Dn. de V. ædes emerat a Curatoribus M. qui illas Viduæ P. ad plures annos locaverant. In instrumento desuper confecto verba reperiabantur: *2tens verpflicht Verleyber, daß durch Verkaufung solches Hauses diese vierjährige Leyhe nicht aufgehoben werden solle.* Pactum igitur speciale cum conductore de non ædes ita vendendo, ut intra tempus locationi præstitutum conductor expelli deberet, initum erat, quale tamen, uti supra ostensum, secundum plurimorum Jctorum opinionem, emtorem non prohibet, quominus conductorem expellere possit: cum ergo emtor evacuationem ædium urgeret, conductor autem in dicto pacto se fundaret & venditor decreto de alienando opus haberet, hoc ita obtinuit: *Daß der Kauf-Contract dergestalt confirmirt werde, daß der Viduæ P. die verlängerte Hausmiete völlig ausgehalten werden solle.* Decretum axiomati isti, quod emtor, tanquam successor singularis, locationi a venditore factæ stare non teneatur, e diametro contrarium, illudque plane tollens, quo autem sublato, nil remanet quam pactum inter locatorem & conductorem initum, & tritissima juris naturalis & civilis regula, quod pacta servanda sint: qua regula stante nulla tandem ratio superest, cur, si locator ædes suas expressim ad certum annorum numerum locaverit, hoc minus valere debeat, quam si simul promiserit, intra id tempus

pus

pus neque se neque alium, cui ædes forsan venditurus sit, illum ex iis eiectionem esse. Idem ferè, quod FRANCOFURTENSE, statuit jus LUNENBURGENSE, verbis: *Verkauft der Hausherr, oder seine Erben, in noch während der Zeit der Verbeurung das Heuer-Haus einem andern, so sind sie nichts destoweniger schuldig, dem Mietmann die versprochene Zeit über vollends bleiben zu lassen, oder, da sie dem Käufer ein anders zugesagt, und derselbige die völlige Bewohnung dem Heuerling nicht gönnen wolten, sich nach billigen Dingen mit dem Heuerling zu vergleichen.* Idem autem etiam hic forsitan, quod supra, dicendum videtur, & sufficit vel & hic ab axiomatico illo, quod emtor, tanquam singularis successor, conductorem expellere queat, recessum esse, quo sublato, quomodo salvo jure in locatorum potestate esse possit, dem Heuerling die Wohnung ferner zu gönnen oder nicht zu gönnen, und dem Käufer ein anders zuzusagen, plane non apparet.

### §. XXVIII.

Satis perspicuum credo ex antedictis, si quæritur, quænam in celebrando locationis conductionis contractu locatoris? quæ conductoris partes sint? nimirum, ne alterutri per talem venditionem injuria fiat, vel litibus ansa præbeatur, non

*Vere itaque locatoris & conductoris partes in celebrando*

*contractu  
hoc que  
sint?*

tam conductori, ut sollicitus sit, quò locator se rem locatam non venditurum esse promittat, aut eandem sibi in specie oppignoret, & simul juret, & quæ ejus farinæ alia sunt, incumbere, quam locatori, ut libertatem & jus rem intra conductionis tempus vendendi sibi expresse reservet, quippe qui, si legem apertius non dixit, id eo magis sibi imputare debet, quia, uti jam supra meminimus, in ambiguis & dubiis contra illum pronunciandum est. (z) Istud autem si factum fuerit, cum pacta dent legem contractui, non habet conductor, de quo queratur: & quam facillime id fieri posse extra omne dubium est, e. gr. verbis in hunc modum conceptis & contractui inferendis: *Und obwolen Verleyber keinesweges gemeinet ist, das Haus sobald zu verkaufen; dennoch, um allen, bey künftighin vorkommen könnenden Fällen, sich ereignen mögenden Zweifeln fürzubeugen, behält derselbe sich und seinen Erben die Freiheit und das Recht vor, das Haus auch während der Bestand-Zeit veräußern zu können, wobey er aber bedacht seyn wird, daß dem Beständer, um sich nach einer andern anständigen Wohnung umzusehen, und solche zu beziehen, einige hinlängliche Zeit, wenigstens von zween Monaten, ausbedungen werden solle.* Perspicuum porrò erit, locatorem quidem in casibus

(z) L. supra alleg. 19. ff. de Pact. Mantica de tac. & ambig. convenr, T. I. L. V. tit. 6. n. 7.

casibus necessitatis v. gr. propter supervenientem necessitatem rem locatam reficiendi, propter abusum rei locatæ, injustam mercedis solvendæ cessationem, supervenientem ædium ruinam, rem vendere posse: nam cum & ipsi, his in casibus, conductorem expellere fas sit, nihil obstat, quo minus rem cum eodem jure in alium transferre queat. Luculentum tamen est, ne speciem quidem juris & æquitatis adesse, cur ipsi, cum conductori non liceat propter emtionem prædii alicujus, & occasionem forsan favorabilem, alioquin non facile recuperandam, ex eo, quod ipsi locatum, nisi solutâ integra mercede, discedere, & a contractu locati conducti resilire, liberum esse debeat, simulac id ei libuerit, vel propter lucrum aliquod ante tempus conventum, cum non exiguo conductoris damno, hoc agere, ut is expellatur: idque eo minus procedere, si emtor rem esse locatam sciverit, vel quod in jure idem est, scire potuerit: luculentum denique est, si casus dabilis esset, emtorem nescire potuisse rem locatam esse, jura tamen conductoris utique salva manere, venditorem autem emtori, quod possessionem vacuum ei non præstiterit, ad interesse teneri. Quæ fides, si in Israel regnaret, innumeræ lites, quibus judicia scatent, cessaturæ essent.

## §. XXIX.

Epiphone:  
ma Autoris

Et hæc veritati, æquitati, justitiæ adeo consona mihi videntur, ut vel ab iis, quæ ORTHIO, (a) consummatissimo illi juris patrii interpreti, nec non aliis, hic loci, Viris præstantissimis & in Jure excellentissimis hæctenus ea de re tenere placuit, tantisper discedere non possim non: idque eo facilius, cum vel ipse celeberrimus ORTHIUS (b) varios illos nodos, difficultatesque illas innumeras, quibus communis opinio implicita, probe agnoscat, & in opere suo omni elogio superiore, passim innuat, meque simul non lateat, esse inter Viros hos præstantissimos, qui, exemplo STRYKII & aliorum, saltem rem dubio non carere concedunt, id quod animum mihi addit, ut confidam, neque istum, qua est erga me amicitia, neque hos, amicæ veritatis gratia, ea de re sensa hæc mea liberiora ægre laturos, & potius fore ut non nemo impostero tot, rationibus, quæ contra hoc vulgatum militant, calculum etiam suum forsitan adjecturus sit,

## §. XXX.

(a) *Anmerkungen über die Reform. 1ste Fortsetz. p. 247.*(b) *1. Band p. 456.*



## §. XXX.

Postquam mea mihi hæc suppeditasset meditatio aliorum, qui hac de re egerunt, & imprimis ZOLLII & ZAUNSCHLIFFERI, adhuc adire scripta lubuit, qui superiore seculo non leve ea de re inter se certamen instituerant. Neque enim ignotum est Hermannum ZOLLIIUM Antecessorem Rintelensem D. 3. Apr. 1687. *Dissertationem ad L. Emtozem 9. Cod. de Loc. Cond. communem ejus interpretationem* & hinc enatum illud vulgare: *Kauf gebt vor Miete, refellentem* publice habuisse, cui Otto Philippus ZAUNSCHLIFFERUS, Jctus Marburgensis, *Vindicias secundum communem interpretationem dictæ legis, & postquam iste Defensionem novæ sententiæ, Kauf hebt Miebte nicht auf, publicasset, a. 1691. Vindicias vindiciarum pro veritate in jure naturali & civili radicata triti illius: Kauf gebt vor Miebte, ZOLLIUS autem, cum ZAUNSCHLIFFERUS totam illam collationem de genuino sensu L. 9. Cod. de Loc. Cond. a. 1698. recudi suisque scriptis & tractatibus inseri curasset, aliud eidem sub rubrica: Kauf hebt Miebte nicht auf, sive Commentatio ad L. Emtozem 9. Cod. de loc. cond. qua communis sententia & hinc enata vulgaris paræmia, Kauf gebt vor Miebte, denuo & fustius refellitur, opposuerat. Et ZOLLIUS quidem, mea ex sententia, causam bonam brevius & dilucidius, ZAUNSCHLIFFERUS autem malam suam admodum verbosè & sæpius tam*

*sub.*

*De Zollii  
& Zaun-  
schlifferi  
discepta-  
tione circa  
hanc ma-  
teriam  
quadam,*

subtiliter, ut nec intelligi voluerit, ambo forsitan ea in persuasione, quod nullus unquam Jctorum antea sententiam vulgato isti, *Kauf geht vor Miebte*, adversam foverit, cujus tamen contrarium vel supra ex §. XVIII. satis elucescit, dixerunt. At! dum uterque legum Romanarum & auctoritatum civilium acerrimi cultores non nisi in enodandis legibus illis, trahendisque iis & detorquendis suas in partes desudaverint, omnemque navaverint operam, lectorem ad eos remitto, non tamen possum, quin ex ZOLLIO sequentia hic inseram: *Dixi enim, verba ejus sunt, (c) & adhuc cum legibus dico, neminem pactione sua alteri nocere, aut jus antea quaesitum auferre posse: nec enim in aliena potestate est, conditionem meam nihil delinquentis reddere deteriore, inquit Ulpianus in L. 2. ff. quod vi aut clam, & consilium suum nemo mutare potest in alterius injuriam, L. 75. ff. de R. J. quod autem ex eo assumit & infert noster, (ZAUNSCHLIFFERUS) ergo nec venditor pacto suo praedjudicabit emtori, absurdum est: siquidem tum dicendum foret, nullius momenti esse pactum, quo venditor conductori antea hypothecam in re locata constituit, nec emtori illud praedjudicare, quod nemo admittit; idque merito, quoniam per contractum locationis ante venditionem initum dominium venditoris jam dum restrictum est. Et cum*

tale

(c) in Defens. nov. sent. §. 4.

tale dominium restrictum nihilque amplius ad emptorem transeat  
*L. 20. pr. ff. de acq. rer. dom. utique contractus ille emptori non  
 potest non præjudicare. Deinde insulsum est negare per expul-  
 sionem conductoris, ante finitum locationis tempus, illi non præ-  
 judicari, vel jus ejus interverti, ideo, quod actionem ad om-  
 ne interesse adversus venditorem habeat: jus enim conductoris  
 in facultate percipiendi consistit, quod ipsi adimere & loco ejus  
 incertam actionem (cujus determinatio ambiguo judicis arbitrio  
 subjacet & plerumque ad exiguam summam deduci solet, *L. ult.  
 ff. de stip. præt.*) adversus venditorem pro consequendo interesse  
 obtrudere manifestum damnum est. Ideo iniquum etiam pro-  
 nunciatur in *L. ult. ff. de Jure Fisci*, ibi: quia sub colono  
 erant prædia, iniquam esse fructus ei auferri universos; quis  
 enim ignorat, quam difficilis, tædiosa & sumtuosa sit persecutio  
 juris sui in judiciis, præsertim hodie, ubi processus in causis  
 non adeo obscuris & incertis fere immortales fiunt. Quid ergo  
 sperandum erit de actione pro consequendo interesse, quod incer-  
 tum, & cujus difficillima est probatio. *L. 24. ff. de R. J.*  
*L. 68. ff. de V. O. §. ult. Inst. eod. ibique Vinn. in Comment.*  
*n. 2.* Sane parum aut nihil, præsertim, si incidat conductor  
 in adversarium rixosum, potentem, morosum, iniquum, ab-  
 sentem, plures heredes habentem, aut, qui difficilis conventio-  
 nis, aut solvendo non est. His enim & sexcentis aliis difficul-  
 tatibus*

tatibus & periculis expositi sunt litigantes. Unde etiam Pomponius diserte pronunciat, minus esse actionem habere, quam rem L. 204. ff. de R. J. & vulgatum est axioma illud juris, quod nostra interfit rei potius incumbere & per exceptionem jus nostrum conservare, quam actione persequi. L. 1. §. 1. ff. de Superf. L. 19. ff. de Furt. Sicut nostra interest potius non solvere, quam solutum repetere. L. 15. pr. ff. de fidejuss. Taceo, quod aliquando pluris nostra interest possessionem retinere quam res ipsa valet. L. 6. ff. de vi & vi arm.

## §. XXXI.

nec non de  
dissertat.  
Pundii sub  
praesidio  
Gerhardi  
a. 1718  
Altorfi  
habita.

Post ZOLLIIUM & ZAUNSCHLIFFERUM, qui amplius ex professo & in specie hac de parcemia egerit, quod ego quidem sciam, non fuit nisi *Fridericus Pund*, Norimbergensis, qui de *Regula juris germanici, Kauf geht vor Miete*, occasione Reformationis *Novicae tit. XVII. L. VII.* in alma Altorfinad. 12. Jan. 1718. praeside *EPHRAIMO GERHARDO*, publice disseruit, & quamvis passim & praesertim Cap. II. ubi de moralitate & fundamento parcemiae hujus naturali agit, contra illam rationes multo solidiores, quam pro ea adduxisset, & testibus ZOLLIO & HERTIO non sine ratione jus naturae ab aliis stare partibus cum doctioribus ipsi visum fuerit, dum cap. III. de regulae istius usu in foris Germaniae &

im-

imprimis Noricorum agit, communi tamen ille fere opinionioni, licet, uti ex totius hujus dissertationis contextu judicare est, vix ex animi sententia, ideo adstipulari, eamque salvare satagit, quia Reformationem Noricam eò collimare sibi persuasum habet, quæ ita hac de re disponit: (d) So der Haupsberr das hingelassene Hauß oder Gemach, in Zeit des Bestands verkauft oder verändert hat, und also der Besteer auszuziehen getrungen wurde, so ist er doch solches zu Unzeiten zu thun, und auszuziehen nit schuldig, sondern zu den ordentlichen Ziten, da man die Häuser zu besteen und zu verlassen pflegt, als in dieser Stadt gemönlicher Weiß zum Eingang des Monats May und Novembris, das ist, um St. Walpurgis und Allerheiligen Tag: Wann der Bestand dem Besteer nach St. Walpurgis und vor Allerheiligen Tag aufgekuehnt, so soll er auf den nechstfolgenden St. Walpurgis-Tag zu raumen schuldig seyn. Würde aber der Bestand dem Besteer nach Verscheynung Allerheiligen-Tag aufgekuehnt, so mag er den übrigen Teil des Jahrs bis auf den nachkommenden Allerheiligen-Tag in seinem Bestand bleiben und aussetzen, so vern anders der hiewor gedingt Bestand sich so lang erstreckte, und steet dem Besteer bevor seinen Schaden, der ime aus solcher Veränderung und Raummung entstanden, von dem Hinlasser zu erfordern, und zu erbolen. Verum enim vero, si statutum hoc originem suam non ab antiqua

L 2

illa

(d) P. II, Tit, 17, leg. 7.

illa locatione. conductione traxit, de qua idem Auctor doctissimus, *quod olim in Germania conductoris jus singulis annis a manu domini pependit*, antea (e) dixerat, quippe interquam annalem & illam, quæ ad plures annos contracta, quam maximum discrimen ratione interesse conductorum intercedere nemini non facile illucebit, multum tamen iniquitatis in expulsionem tali intempestiva subesse idem ipsum Statutum aperte arguit, dum ne pro lubitu fieri debeat prohibet, & certum potius idque non adeo angustum spatium, quo conductor de migrationis necessitate certior factus, alias sedes quærere possit, præfinit, sicuti & ipse dictæ dissertationis Autor (f) jus expellendi conductores, *ne aut plane nullam habitationem invenirent, aut nimio pretio constantem aliisque modis duram accipere tenerentur*, præsertim cum commerciorum usus non patiatum cum omni re suâ aliquot dierum lapsu de loco ad locum compelli, ad hos terminos merito constringendos fuisse contendens in hæc simul verba erumpere non dubitat: *Suasit hoc æquitas, jussit publica ratio, laudemque meretur immortalam, quæ sano consilio regule dictæ (Kauf gebt vor Mielte) abusus cavet prudentia, civiumque plurimum fortunis prospexit.* Abs me autem, fateor, impetrare vix queam, cur Hertio ab eodem allegato, calculum, quem ille ipsi negare audeat, (g) non adjicerem, *paræmie sententiam, cautione.*

(e) Cap. I. §. 16.

(f) Cap. 3, §. 2.

(g) cit. §. 2.

ea admissa frivolam & inane reddi afferenti, scilicet, fundamento illo, quo nititur, quod singularis successor non teneatur stare locationi, cum omnibus regulæ istius sequelis tali dispositione plane dejectam, imò ne cautio quidem illa ad tricas omnes difficultatesque omnes fugandas forsitan sufficiat, id quod & *Autor Commentationis in Codicem Juris Statutarii Norimbergensis*: (h) verbis: *als ist obberetzten Sprichworts halber generaliter und vorläufig zu melden, daß solches zu vielen weitläufigen Concertationen Anlaß gegeben*, innuere videtur. Ut adeo perspicuum iterum sit parcemiam istam litium & rixarum esse matrem, cum contra, si quod naturalis & civilis ratio suadet, id semper ageretur, ut leges contractuum, adeoque & locationum conductionum eo modo, quo partes sibi illas præscripserunt, fervarentur, omnia clara, omnia plana futura essent.

## §. XXXII.

Cæterum frustra BIBLIOTHECA JURID. LIPE-  
NIO-JENICHIANA nobis contentionem illam, quæ inter  
ZOLLIIUM & ZAUNSCHLIFFERUM ea de re vigit, Bejeri & Schaumburgii ea se re sententia cum nostra conspiciant.  
dissertatione supradicta directam fuisse persuadebit, cum  
& alii Jureconfulti magni nominis reperiantur, GEORGIUM

L 3

BEJE-

(h) ad cit. leg. VII.

BEJERUM & JOH. GOTOFREDUM SCHAUMBURGIUM  
hic intelligo, qui partes ZOLLII defendendas in se receperunt. Lubet, tum, pro firmanda nostra sententia, tum pro illustrandis nostris suprâ dictis, conciliandaque istis eò majore autoritate, ipsa eorum verba subjungere. Ita nimirum BEJERUS: (i) *Aliquando & ante tempus finitum conductorem expelli posse dixi, pos. 12, 21. Inst. b. t. Huc etiam referunt casum, si locator ante finitum conductionis tempus rem vendiderit: tunc enim conductorem ab emtore expelli posse, & tantum regressum habere adversus venditorem ad consequendum interesse. p. L. 9. Cod. de Locat. Cujus opinionis contrarium scil. conductorem in possessione constitutum successori singulari ante finitam locationem cedere non teneri, sed exceptione contractus adversus emtorem aliumve se defendere, eique resistere posse, etiam de jure civili probat HERMANN ZOLLIUS, *Jctus Rintelensis in Dissert. ad d. L. 9. Cod. sub tit. Kauf hebt Miebte nicht auf, cui Dissertationi Vindicias Proverbii, Kauf geht vor Miebte, Specimine Antinomiarum Mevianarum Lubec. 1688. 4to edito annexas opposuit Philipp. Otto Zaunschlifferus. Ad quas defensionem dissertationis suæ Zollius reposuit Rintel. 1690. 12mo exceptam a Zaunschliffero Vindicis vindiciarum opinionis communis. Neque diffitemur hujus sententiam in nostro & multis Germaniæ foris obtinere, ubi conductor expellitur,*  
*salvo*  
(i) Delin. jur. ad ff. tit. Loc. cond. pos. 30, sq.*



*salvo tamen regressu contra locatorem ad omne interesse, sed in puncto juris opinio Zollii potior videtur, quia (ut habent ejus rationes) (1.) nemo plus juris transferre potest, quam habet; (2.) per factum suum tertio non potest præjudicari; (3.) emtor non habet vindicationem, quia dominium non accipit, nisi tradita vacua possessione, L. 2. §. I. de act. emt. insistente vero & contradicente conductore possessio vacua non est, L. 3. §. 15. L. 4. ad exhib. Itaque nulla emtori ad expellendum conductorem supererit actio, non rei vindicatio, quia nondum habet dominium; non actio ex contractu, quia ipse cum emtore non contraxit. Si vero ex persona locatoris ageret, obstaret exceptio contractus, quæ exceptio (4.) etiam obstaret emtori, licet dominus factus esset; L. 4. §. 27. de dol. mal. except. (5.) per L. 12. ff. de vi & vi arm. (6.) L. 18. eod. Non obstat (1.) L. 9. Cod. b. ibi: enim quaeritur de casu, si fundus vendatur, antequam colono ex locatione traditus sit: idque evincunt verba d. L. cui PRIOR dominus, vid. supra rat. 3tiam. (2.) L. 25. §. 1. b. non de expulsionem loquitur, sed de negatione aliarum præstationum, v. gr. recisendarum januarum aut fenestrarum. vid. §. 2. d. L. 25. (3.) L. 32. b. loquitur de fundo conductori nondum tradito. vid. ibid. in fin. verb. necdum tradidisset. (4.) L. 120. §. 2. de Legat. l. agit. de casu, ubi hæres fundum pure legatum post mortem testatoris locaverat.*

*bic*

hic enim ipso jure transferat dominium. (5.) L. 59. §. I. de usufr. agit de expulsionem ob non solutam pensionem. (6.) Quod conductor non habeat actionem. Resp. Habet exceptionem & retentionem adversus emtorem. Et hactenus dicta obtinent etiam in inquilino, L. 3. Cod. b. Nec obstat, quod ob indigentiam expellatur conductor, hic vero sit indigentia emtoris. Resp. Hoc privilegium tanquam personale transferri in alium non potest, & requiritur indigentia post contractum superveniens, non ul- tro accersita, ac proinde ad eum non pertinet, qui domum alteri locatam sciens emit. Brevibus: Quoties res locata alienatur (1.) ex voluntate libera locatoris, (2.) ex jussu judicis & necessitate juris, quae non ante contractum rem primario affecit, sed ex facto locatoris subsecuto nascitur, toties successor tenetur stare locationi, quod posterius membrum etiam in nostris foris ita judicatur, v. gr. si res locata ob aes alienum sub hasta vendatur. Carpz. d. def. 4. n. 6. Frantzk, b. t. n. 243. sq. Quoties vero ex necessitate juris rem ipsam primario afficientis & locationem antecedentis res restituenda est, expirat locatio, licet tempore nondum finito: hic enim resolutio jure dantis resolvitur jus accipientis, & successor, qui causam non habet ab antecessore, non tenetur hujus factum praestare, locator vero ejusve heres merecedem futuri temporis remittere, & si ignorantem conductorem de qualitate rei, ob quam avocatur, cer-  
tio-

tiozem non fecerit, omne interesse præstare tenetur, v. gr. si res ab usufructuario locata mortuo eo ad proprietarium revertatur; si feudum locatum interim domino aperiatur, vel in agnatum, qui defuncti vasalli heres non est, devolvatur; si bona majoratus locata ad eum transeant, qui reliquorum non est heres; si mulier fundum dotalem soluto matrimonio recipiat; si durante conductione res reluat jure retrovenditionis; si res a fiduciario locata, durante locationis tempore, ad fideicommissarium transeat; si creditor, cui hypotheca constituta est ante locationem alteri factam, actione hypothecaria possessionem rei obtineat, cui tamen conductor debitum offerre eoque rem retinere potest.

Et SCHAUMBURGIUS: (k) Deinde non transit obligatio locatoris in successorem singularem, in quem res conducta vel ante traditionem vel post eam ex nova causa est translata, siquidem illi demum successores singulares habeantur, qui non tam rem ab alio adhuc administratam & locatam sibi recipiunt, quippe qui stare debent locationi administratoris. Arg. L. 8. de administr. tutor, Zoes. h. n. 47. seq. sed qui vel priori domino jus temporale & revocabile habenti succedunt jure suo, v. c. proprietarius usufructuario, agnatus vasallo, L. 9. §. I. h. vel priori domino rem ex nova plane causa acquirunt. Et de eo quidem, quod successore singulari ante traditionem rei con-

M

ducta

(k) Annot. ad Struvii Jurispr. L. 3. tit. 12. aph. 15.

ducta existente, hic contractum antecessoris agnoscere non debeat, nullum oritur dubium, ob L. 9. C. b. imo nec traditione facta successor stare debet locationi: quid quod ipse conductor ne cogi quidem possit, ut conductionem continuet, L. 32. b. Utrum vero successor suo jure conductorem expellere possit, quod praxis illi, ita tamen concedit, ut aliquod spatium migrationis causa conductori dandum sit. Mev. P. V. decis. 339. Et conductori regressus adversus locatorem salvus maneat, L. 24. §. 4. b. utrum potius cum autore suo, ut vacuam illi præstet possessionem, Et nisi hoc faciat ad interessè agere debeat, leges perspicue non determinant, Et secundum analogiam juris verius est, quod cum auctore suo, non cum conductore agere debeat. A necessitate tamen migrandi colonus dicitur immunis, a.) si a fisco conduxit, L. fin. in f. de jure fisc. b.) si res conducta per sententiam judicis in alium translata est, L. 8. §. I. de reb. autor. jud. poss. c.) si locator promisit, se intra tempus in contractu præscriptum rem alienare nolle, eoque nomine hypotheca simul constituta, vel promissum verbis resolutivis conceptum est. Neque enim sola hypothecæ constitutio, Stryk, Caut. Contr. S. 2. c. 9. §. 15. Et 16. neque sola promissio de non alienando conductori securitatem præstat. Wernb. P. 2. O. 216. P. 7. Obj. 227. d.) si entor venditori promisit, se conductorem expellere nolle, L. 9. C. b. Quid quod

quod eximius ille jurium & cumprimis germanici Doctör, celeberrimusque Marpurgensium, apud quos & ipse Zaunschlifferus olim fuerat, Antistes, JOANNES GEORGIUS ESTOR, dum vulgatum nostrum *Römisch* appellat, non modo fidei germanæ id plane contrarium, sed & uti quam plurimorum aliorum statutorum, ita nec Reformationis Francofurtanæ ea de re alium esse sensum, quam illum, quem supra §. XXVII. deprædicavimus, nuperrime adhuc tradiderit, ita differens: (1) *Das Sprichwort: Kauf gebt vor Mithe, oder Kauf bricht die Leibe, ist nicht Teutsch, sondern Römisch, Denn mit der Teutschen Treue und dem Glauben räumt sich nicht, einem die Pachtjare nicht aushalten wollen. Daber bey den Hamburgern und Verdern der Kauf die Mithe nicht bricht: ingleichen wird solches bey den Ober-Äßlern, Holländern, Bräbändern, Flandern, Hennegauern, und Rüremondern beobachtet, da es heißt: Huyr gaet vor Koop. Derwegen hat der Professor ZOLI. nach den Teutschen Rechten nicht unrecht gehabt, wann er wider den ZAUNSCHLIFFER allhier vertaidigte: Kauf breche die Miethe nicht, welches auch an einigen Orten in Westphalen, zu Eisenach, in Ostfriesland, zu Frankfurt am Main &c. also Rechtens ist. Ostfriesisches Landrecht*

M 2

im

(1) *Der Teutschen Rechts-Gelartheit, andrer Th. p. 530.*

*im Itten Buche tit. 270. cap. 274. ORTH. II. tit. 3. §. 20. f. 456. tit. 14. §. II. f. 247. folg. GERHART in der Abhandlung, Kauf geht für Mite, Eisenachische Statuten, Art. 29. 31. im IVten Theile.*

## §. XXXIII.

*Conclusio.*

Quod reliquum est, cum plerique Dicterii hujus Patroni sententiam suam ea de re in gustu, ut plurimum jus Romanum & glossas pro genio seculi sapiente propugnauerint, & in eodem gustu plerique illis responderint, quædam a nobis forsân alia, quædam etiam liberiora, & cum ratione & ipsa rei natura convenientiora de eadem re, his in pagellis, dicta fuisse mihi fere subblandior; quæ si non bene, spes tamen est fore, ut post me alii (m) me

(m) Anticipavere hoc Votum Aug. Rud. Jes. Bünemannus senior, qui in dissertatione ad Fratrem Carolum Christophorum Bünemannum juniorem, Syndicum primarium Reip. Luneb. de Emptore conductorem secundum jus civile non expellendo, Gotingæ anno superiore edita, totus in eo est, ut commonstret, vulgatum nostrum in Legibus supra memoratis & aliis nullum plane fundamentum habere, & quamvis Vir eruditissimus in explicandis dictis legibus aliam viam elegerit, non tamen sine quadam animi voluptate mihi observare licuit, cum

me eruditiores nec non fortiores exiturifint, quibus per  
tenues

eum pluribus in passibus, intuitu iniquitatis & instabilitatis brocardici nostri, easdem fere cogitationes, quas & ego supra, habuisse. Et citatus ab eo PHILIPPUS LUDOVICUS BECK, Norimbergensis, in dissertatione inaugurali juridica *Altorfi A. 1745. de Conductore in locatorem justè retorquente paræmiam, Kauf geht vor Michte, ad illustrandos textus, L. 25. § 1. L. 32. ff. & L. 9. C. Loc. cond. habita*, postquam, quando de justitiâ, æquitate & de ipso puncto juris quæritur, sibi omnino veriorentem sententiam Zollianara videri, & cum Bejero persuasum habere, sententiam Zaunschlifferianam, quam communem appellant, nec rationibus prævalere, nec fraudibus factis occurrere, quas potius redderet frequentiores, eique portas & fenestras aperiret, ut undiquaque durior fieri possit conditio conductorum innocentium & gratis decipiendorum ab astutis locatoribus emtoribusque asseruisset, tandem addit: Sed usus, uti plerumque fit, est tyrannus; & additis ex ipso jure civili pluribus Rationibus dictæ sententiam nostram neutiquam ex eo probari posse, Leges supra adductas non tam de conductore, qui jam in possessione rei locatæ, quam partim, uti & BUNEMANNI & aliorum sententia est, de emtore conductorem nondum in actuali possessione rei locatæ constitutum prohibente, qui tamen casus quam rarissime occurrere videtur, mihi autem sufficit, dictas Leges, quod probasse debebunt, nullo modo probare, adeoque nil amplius residui manere, quam obligationem illam, de qua idem BECKIUS, *generalem perfectissimam*

tenues hos meos conatus ansâ data sit, ut melius, ut  
penitius,

*nam servandorum pactorum & contractuum, partim de aliis præstationibus explicare satagit, & tandem §. 2. in hæc erumpere verba non dubitat: At vero frustra hæc omnia opponuntur a Zolliana sententia defensoribus. Praxis servat contrarium. Migrandum est conductori: ante tempus locationis finitum. Expellitur a novo, quem locator substituit, emtore. Ergo migret! quis enim vincet usum tyrannum? Cæterum præter licentiam locatorum & emtorum, de qua supra prolixè egimus, Vir doctissimus adhuc aliam sibi hac in dissertatione in specie pertractandam suscipit, Ex casu, quem in §. 3. format, res eo fusius intelligetur, & quia hic satis singularis videri potest, illum iisdem, quibus iste, verbis inserere licebit, „Titius, inquit, ædes suas locaverat Mevio, ad sex „annos, vix duabus annis elapsis offert sese TITIO ædium suarum emtor commodus; Cajus; conqueritur Titius, sibi hoc „ipso tempore nondum integrum esse, in emtionis venditionis contractum descendere: standum sibi esse adhuc per quatuor annos contractui cum Mevio inito locationis, quem Mevium si etiam expelleret ante finitum tempus, secundum communem regulam: *Kauf bricht Miete*, non posset expellere, actionem ad interesse certissime instituturum: Cajus Mevium bono animo esse, offert se, quod Mevium neuiquam expellere, sed eidem Locationem conductionem per quatuor reliquos annos continuandam pro eadem mercede lubens permittere velit. Gaudet Titius de invento tam benevolo, & commode „Emtore, & nequid solennitatis, vel boni ordinis deficiat, imo  
omnis*



penitius, ut doctrinam hanc plenæ suæ luci restituant.

Quod

„omnis querendi aut interesse<sup>u</sup>rgendi causa Mevio præcinda-  
 „tur, expresse *cedit emtori jus suum in ipsa venditione*. Contra-  
 „ctu ita emtionis venditionis perfecto; conductor intelligit,  
 „ædes, quas inhabitat conductas emtionis venditionis titulo,  
 „ad Cajum esse translatas. Conductor mox denunciat novo  
 „emtori Cajo, se non amplius in locatione conductione man-  
 „surum, sed sibi animum esse à domo emigrare, reservato suo  
 „regressu ad interesse contra Titium. Regerit novus emtor  
 „Cajus, annos, ad quos ædes conduxerat, nondum elapsos  
 „esse, sibi emtori jus suum solenniter cessisse Titium, ideò  
 „Mevio conductori incumbere, ut ædes usque ad reliquos qua-  
 „tuor annos, in contractu, quem cum Titio inierat, deter-  
 „minatos, inhabitet & in iis maneat, secundum legem ces-  
 „sionis à Titio sibi factæ: Quid itaque ad hunc casum pro-  
 „positum decidendum, respondet maxima turba Doctorum;  
 „ita: facta alienatione conductor quidem non potest cogi, ut  
 „conductionem continuet, L. 32. ff. Loc. cond. Si vero lo-  
 „cator, tanquam venditor, emtori jus suum cesserit in ipsa  
 „venditione, cogi omnino poterit, ut continuet. vid. Lauterb.  
 „Coll. Theor. pract. Tit. Loc. cond. ibique alleg. Mantica  
 „&c. Ludovici in doctrina ff. d. T. l. 28. Communem  
 „igitur hanc sententiam oppugnandam aggreditur Beckius, va-  
 „lidis rationibus comprobare, quod alienatione facta, *condu-*  
 „*ctor invitus ad continuationem continuandam nequiquam cogi*  
 „*possit, licet locator, tanquam venditor, jus suum cesserit emtori in*  
 „*ipsa venditione*: idque per plura fundamenta. At cum am-  
 „bæ dissertationes, quæ sese, postquam prelo jam subjecta esset  
 „hæc meditatio, obtulère, lectu dignissimæ sint, eos, qui plura  
 „scire cupiunt, ad illas ipsas remitto,

Quod ut fiat opto, & ut omnis iniquitas a foris Christiano-  
rum procul exulare jubeatur, faxit

Deus T. O. M. cui soli laus & gloria!



*Corrigenda.*

- Pag. 7. in marg. loco *cantela* lege *cautela*.  
 - - 13. in not. g. l. p. *demonstratur* pon. §: II.  
 - - 14. lin. 17. l. *suo* lege *sua*.  
 - - 17. in marg. l. *vere* lege *vero*.  
 - - 26. in marg. l. *monec* lege *imò nec*.  
 - - 31. lin. 1. l. *locavit* lege *locavit*.  
 - - 35. lin. 10. l. *quem* lege *quam*.  
 - - 38. lin. ult. lege *quid si enim comprobetur*.  
 - - 43. iin. 22. l. *negundum* lege *negandum*.  
 - - 48. lin. 2. l. *senel* lege *semel*.  
 - - 51. lin. 11. l. *locatum* lege *locatam*.



uc





Ke 171

ULB Halle

3

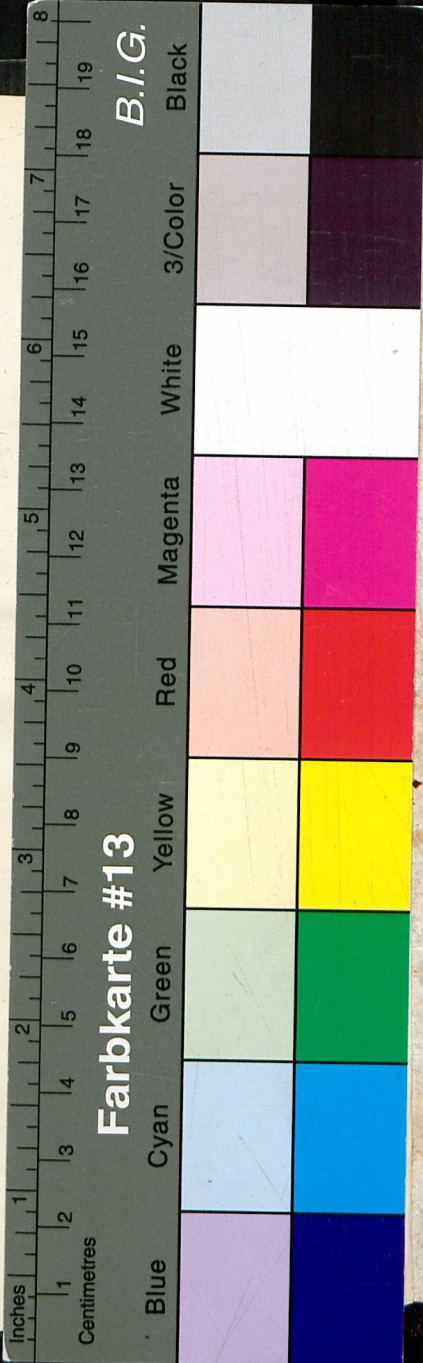
006 762 190



VD 78







B.I.G.

Farbkarte #13

44

MEDITATIO JURIDICA

24.

DE

INIQUITATE

ET

INSTABILITATE

VULGATI:

Kauf geht vor Miete.

*Autore*

*Joſ. Guo. Hermann Junb. vid. praefat.*

*He  
171*



FRANCOFURTI AD MOENUM,

SUMTIBUS JOANNIS GOTTLIEB GARBE

1762. 10

