

NÁJEM A KOUPEŘ

C. 4. 65. 9.

*Imperator Alexander Severus. Emptori quidem fundi necesse non est stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. Verum si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonae fidei iudicio ei quod placuit parere cogitur **
ALEX. A. AURELIO FUSCO MIL. * <A 234 PP. VII ID. SEPT. MAXIMO II ET URBANO CONSS.>

Zdroj:

<https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/>

<http://iuscivile.com/materials/honore/rescripta/>

Kupující není povinen na svém koupeném pozemku strpět nájemce, kterému dřívější vlastník pozemek pronajal, ledaže by jej koupil pod touto podmínkou. Kdyby se ale prokázalo, že kupující souhlasil, aby nájemní smlouva platila dál, třebaže by ujednání nebylo uzavřeno písemně, bude soudním rozhodnutím na základě dobré víry přinucen, aby dohodu dodržel.

Alexandr vojínovi Alexandrovi Fuscovi. Vydáno 7. září 234 v roce konzulů Maxima II. a Urbana.

1. O jaký pramen se jedná?
2. Kde bychom ho našli?
3. Jakou právní otázkou se zabývá?
4. Jaké řešení nabízelo římské právo a o jakou zásadu se opíralo?

Accursius, Glossa ordinaria

Případ: Pronajal jsi mi pozemek a pak jsi ho prodal. Otázka zní, zda může nájemce zůstat na pozemku proti vůli kupujícího. Bylo odpovězeno, že ne, kromě případu, že by bylo dohodou mezi kupujícím a prodávajícím ujednáno, že nájemci má pronajatá věc zůstat.

Kupující] Někteří mají *emptorem* a tak je to správně. Jiní mají *emptori*, a to ve dvojím smyslu, totiž že kupující nemusí snášet na svém pozemku nájemce, nebo naopak že nájemce nemusí snášet kupujícího. Ale první význam je správný, není-li výjimečně ustanoveno jinak ve smlouvě, druhý význam je taktéž správný, i když ne podle tohoto fragmentu, nýbrž podle D. 19. 2. 32.

Nájemce] *Colonus* se nazývá nájemce venkovského pozemku, *inquilinus* nájemce městského pozemku. Viz D. 41. 2. 37. Platí tedy totéž pro městského nájemce? Odpovídám ano v soulase s Johannem Bassianem. Viz D. 19. 2. 25. 1. a D. 19. 1. 13. 30.

Ale totéž neplatí pro správce podstaty (*magister bonorum*), který byl prétozem uveden v držbu majetku dlužníka a který musí strpět nájemce dlužníkovu majetku. Viz D. 42. 5. 8. 1.

Pravidlo se rovněž neuplatní u toho, kdo měl věc v nájmu nikoliv nepatrnou dobu a kdo má žalobu, jestliže ztratí držbu. Viz D. 6. 3. jako celek; D. 43. 18. 1. 1.; a níže C. 11. 62. 14. Tím spíše má tato osoba námitku. Viz 43. 18. 1. 3. Ale podle názorů některých platí pro takového člověka totéž co pro obyčejného nájemce a pokud je vyhnán, má žalobu vůči pronajímateli. Viz D. 19. 2. 25. 1.

Pokud tedy kupující není povinen strpět nájemce a pokud ho vyžene, nepodléhá interdiktů *unde vi* ani konstituci C. 8. 4. 7. A sice proto, že vyhnáný nájemce nemá ani civilní ani naturální držbu. Viz D. 41. 3. 33. 1. Rovněž podle Hugona. Pokud se nájemce vyhnání brání, není zavázán ze svrchu řečených žalob, protože tak činí, aby bránil své právo. Viz D. 43. 17. 3. 2. To může být sice správně, avšak přesto může být vyhnán, jak je uvedeno v této konstituci.

Co tento císař praví o kupci platí stejně tak pro jakéhokoliv jeho singulárního nástupce. Viz též D. 30. 120. 2; D. 19. 2. 32. na konci; D. 7. 1. 59. 1. Proti tomu stojí D. 49. 14. 50., kde si nájemce proti vůli kupujícího přivlastňuje plody, kde je však upraven zvláštní případ, aby císařská/státní pokladna (*fiscus*) neměla závazky vůči nájemci. *Accursius*.

Koupil] Tehdy však, když kupující nájemce vyžene, odpovídá prodávajícímu do té výše, do které prodávající jakožto pronajímatel odpovídá nájemci prodané věci. Nájemce se ale nemůže proti vyhnání bránit. Viz D. 19. 2. 25. 1.; D. 19. 2. 33.; D. 19. 2. 35.; D. 19. 1. 13. 30. Nebo se dá také říci, že nájemce má námitku, aniž by měl žalobu. Viz argument uvedený níže z C. 8. 44. 28. a D. 17. 2. 16. 1.

Dohoda] může být uzavřena rovněž mlčky

Souhlasil] míněno ve prospěch nájemce

Nikoliv písemně] Viz také výše C. 2. 3. 17. a toto potvrzují D. 50. 17. 54. a D. 18. 1. 67.

1. O jaký pramen se jedná?
2. Co víte o autorovi?
3. Jaké typy glos tu nacházíme?
4. Jak řeší právní otázku?
5. Kde můžeme zaznamenat posun oproti římskoprávní předloze?

Azo, Summa codicis

Tak může pronajímatel, nebo jeho singulární právní nástupce, jako třeba kupující, jemuž byl pozemek prodán, vlastní mocí vyhnat nájemce. Neboť dočasný nájemce není držitelem, spíše je za držitele pokládán vlastník. Viz D. 19. 2. 60. 1.; D. 41. 2. 30. 5.; níže C. 4. 65. 9.

Když se ale nájemce svémocně chopí věci do držby, nesmí mu v tom vlastník bránit, ledaže by tak vlastník učinil neprodleně. Jiní ale praví, že i kdyby kupující přijal příkaz od prodávajícího, nesmí být nájemce vyhnán ve prospěch toho, komu byla věc prodána, komu však nebyla dosud předána.

Dlouhodobý nájemce nebo někdo, kdo má věc pronajatu na nikoliv krátký čas, nemůže být bez právních následků vyhnán, neboť má věcné právo k věci (*ius in re*) a naturální držbu. Viz 6. 3. 1-2; D. 43. 18. 1. 1. a níže C 11. 62. 14.

1. O jaký pramen se jedná?
2. Co víte o autorovi?
3. Jak řeší právní otázku?
4. Kde můžeme zaznamenat posun oproti římskoprávní předloze?

Azo, Lectura super codicem

Totéž platí pro každého jednoho singulárního nástupce. „*Nemusí strpět nájemce*“. Mínil se zde, že jde o nájemce na dobu určitou. Jinak je tomu u trvalého nájmu. Viz 6. 3. 1.-2.

Pokud ale uzavřel nájemní smlouvu na delší čas, tj. na 10 nebo 20 let, může se nájemce bránit. Má totiž žalobu analogickou s žalobou reivindikační (*rei vindicationem utilem*). Viz D. 43. 18. 1.

A rozumí se, že to platí, pokud je pronajímatelem soukromá osoba. Jinak je tomu u císařské/státní pokladny. Viz D. 49. 14. 50.

Nemusí tedy strpět nájemce – to není myšleno doslova jako závazek, ale s ohledem na právní následky. I když je totiž nájemce vyhnán, nespadá pod konstituci C. 8. 4. 7. a nemá zde zaručenou právní ochranu. Chce-li nicméně vlastník dále pronajímat, může jej nájemce žalovat na základě nájemní smlouvy, jak jsem výše poznamenal u konstituce C. 4. 65. 3.

1. O jaký pramen se jedná?
2. Jak řeší právní otázku?
3. Kde můžeme zaznamenat posun oproti římskoprávní předloze?

Luca, va- Alias est verbum: & habet multas significaciones. Vnde versus: rui signi Crux luit, zc crepo, lux mala, pignus, ouem tenebrisque.

ficaciones: Aere luo pignus, cruce pœnas, luce tenebras.

habet. Dicitur & luere quando salitur ouis

sterilitat a Sterilitates, quando dicitur sterilitas: quædam quando nec se- quido de men recolligitur: vt ar.

caur. ff. e. l. ex cōducto. §. sed & si labes. & l. si vno anno. S. vbicunque. Sed lo. dicit infipici vulgi opinionem. Itē quando

Phetias dicitur esse vbertas, vt quido de sic recompenfer steri- lem annū: dicitur quan- do bis tantum habuit, quantum sit solitus ha-

a Ista opi bere. Sed Ioan. dicit: no est ma quando tantum habuit, qui præm vt facta compesatione

duo con- vtriusque, neuter dica- ductum: tur sterilis. Sed si no- uisimū annus fuerit dū quōd sterilis, nūquid ex præ-

faccit, p- cedentibus fiet cōpe- rere; an luo? Respon. sic, vt sic non steri- teneatur pro eo solue- lu dūc nō re, si dominus ignora-

passit. lic nit vbertatem præce- ergo me- dentem, quando remi- lum vsper fit pro hoc anno steri-

Salv. hic. li. si autē sciuit, nō re- tur remittere: sed si remisit, videtur dona- re irreuocabiler: vt ff. eo. l. si ex conducto.

aliās. l. si vno anno. §. quid tamē. & ff. de tri. lega. l. ex eo. & de an- nus leg. l. legatū. §. vi- ni. **ADDITIO.** Dic- cas cum Bar. hic, quem sequitur Abbas in c. propter sterilitatem. j. respon. extra eo. q. tunc dicitur sterilitas, vt fiat remissio præ rata, quādo colonus recipit tam modicos fruct⁹, vt solu- endo pensionem re- maneat deceptus vltra dimidiū iusti precij. est enim contractus bonæ fidei: & bona fides non patitur quem ita decipi: vt l. ij. §. de rescinden. ven. pro quo facit iste textus ibi, rationem tui iuxta bonam fidem &c.

b Rationem tui postulantis remissionē, vel vt nō præstes: vt ff. eo. l. ex cōducto. aliās. l. si vno anno §. vbicunque:

c Bonam fidem. & idem lex præcepit: vt ff. eod. l. ex cōducto. §. si vis.

d Cognosces. fuerat enim hiciudicatum, sed altera pars ap- pellauerat.

E mptorem.] CASVS. Locasti mihi fundum, postea vendi- disti: an inuito emptore possit colonus in eo morari, quæri- tur? Dicitur q non, nisi hoc pacto conuenerit inter emptorem & venditorem, vt in ea conductione liceret ei morari.

e Emptorem, quidam habent, emptorem: & bene. alij, emptori, & tunc habet duos sensus, vt scilicet emptor non stet colono, vel econtra emptori colonus nō stet. sed primus intellectus est verus propter exceptionem: nisi ea lege &c. sed & secundus est verus: licet non per legem istam, sed per aliā: vt ff. eo. l. qui fundum.

f Colono. colonus in villa, inquilinus in ciuitate: vt ff. de acqui. pos. l. res pignoris. An idem ergo in inquilino? Respon. sic, se- cundū Ioan. vt ff. eo. l. si merces. §. j. & ff. de act. emp. l. Iulianus. §. pe. sed nō idem in misso in possessionem à prætorē, qui stat co- lono debitoris: vt ff. de bo. auct. iudi. possiden. l. inuēditio. §. j. Item non sic in eo qui conduxit ad nō modicum tēpus, qui ha- bet actionem sī à possessione cadat: vt ff. si ager vechig. per totū. & ff. de susp. l. j. §. j. & j. de fun. patrimo. l. si lib. xj. multo magis ergo exceptionem: vt ea. l. de superfi. §. quod autem ait prætor. Sed quida m dixerunt idem in eo quod in simplici colono, & si expellatur, agar contra locatē: vt ff. eo. l. si merces. §. j. Si er-

Codex.

A go non tenetur stare, & cum ex pellat, non tenetur vnde vi, aut lege, si quis in santam. & quia colonus nō possidet ciuiler vel naturaliter: vt ff. de vsucap. l. non solum. §. quod vulgo. Item secundum Hug. si colonus resistat, nō tenetur aliqua prædicta- rum actionum: quia facit causa sui iuris: conferuandi: vt ff. vii. possi. l. si duo. §. ij. quod potest esse ve- rum: sed tamen expelli potest: vt hæc lex di- cit. Item quod hic di- cit in emptore, idem in quolibet singulari successe: vt & ff. de lega. j. l. nihil proponi- tur. §. fin. & ff. eo. l. qui fundum. in fin. & ff. de vsufruct. l. arboris §. j. Sed contra est. ff. de iu- re fil. l. fin. vbi colonus inuito emptore perci- pit fructus: sed ibi spe- ciale, ne si quis teneatur colono. Accursius.

g Emit. tunc enim si Inquilini- emptor colonum ex- no an te- pellat, tenetur emptor neatur? venditori in eo quod re emptor. domus.

h Pacto. etiam ta- cito.

i Conseruisse. scilicet colono.

k Sine scripto. vt & supra de pact. l. pactum quod bona. & facit ad hoc. ff. de regu. iur. l. nemo ad alium. & ff.

Recōducere nemo tenetur inuitus. Bal. x. l. Imp. PHILIPPVS A. Theodoro.

I nuitos conductores seu hæredes eorum post tēpora loca- tionis impleta non esse reti- nendos, sæpe rescriptum est. m

Dammum in rebus coloni pertinet ad co- lonum, non ad dominum. Bald. Vel sic: Dammum illatum per la:iones in rebus co- loni, existētibz in possessionibus can- ductū, non debet resarciri per locatorem. Salycetus.

x. l. Idem A. Nicz.

D Amnū quod per aggres- suram latronum in posses- sionibus locatis rei tuæ illatum esse proponis, à domina earun- dem possessionum, quam nul- lius criminis ream facere te di- cis, resarciri tibi nulla ratione desideras. n

Diuisio contractus inducit diuisionem obligationum. Et corres habent beneficium cedendarum actionum pro rata. Bald. Vel sic: Ex conductione plurium, quilibet tenetur pro parte, nisi quilibet se obli- gauerit in solidum. & tūc soluens solidum potest petere vt contra alios sibi cedantur actiones. Salyc.

x. l. Imp. GORDIANVS A. Pomponio.

V iam veritatis ignoras, in conductionibus non succedere hæredes cōductoris existimas: cum sue perpetua conductione est, etiam ad hære- des transmittatur: siue tempo-

x. l. Imp. VALERIA- NVS & GALLIENVS A. A. & VALERIAN. Cæf. Heraclidz.

de contrahen. empt. l. alienatio.

V iam.] CASVS. An in ius conductionis succedat hæres conductoris, quæritur? Dicitur quōd sic, siue fuerit per- petua conductione. xxx. an. siue temporalis vsque ad annum, scilicet si moriatur intra tempora locationis: quia vtroq; casu trāsmittitur ad hæredes.

l Enstiman. est ergo veritas q succedit, vt hic subiicit, & ff. eod. l. cum in plures. §. hæredē. & l. sed addes. §. pen. & j. de iur. do. l. si focus. & inflit. e. §. si. & de rerū diui. §. is vero. in eo q est ibi. se re. Sed contra supra de vsufruc. l. si domina. Solu. vt ibi. **ADDITIO.** Dic quōd ibi loquitur de locatione vsufructus: hic vero proprietatis. Odof. hic, & glo. in l. contraria.

I nuitos.] CASVS. An colonus finito tempore conductionis possit retineri inuitus in locatione? Respon. q non.

m Rescriptum est. vt & supra de contrahen. empt. l. inuitum. Sed contra. ff. de publica. l. cotem. §. si. vbi tenetur inuitus. Solu. dixi. §. e. l. si cum Hermes. Item contra infra de agricul. & cen. l. eum satis. §. j. lib. xj. sed ibi in perpetuo conducentibus: hic b Idem Angel.

D amnum.] CASVS. Locasti tibi fundum meum: bones in- duxisti: an damnum tibi datum resarcire debeam, quæri- tur? Respon. quōd non, nisi ego reus criminis fuero.

n Desideras. vt & supra de actio. empt. l. fina. Sed contra. ff. eod. l. ex conducto. §. si vis tempētatis. vbi dicit dominum præstare debere colono omnem vim: sed ibi de diuina dicit, scilicet tempēstate, vbi tenetur dominus, scilicet ad mercedem remittendam: sed hic de humana vi dicit. **ADDITIO.** Tu dicas, aut damnum contingit in fructibus, siue in re loca- ta: & tūc debet fieri deminutio mercedis: vt in dicto. §. si vis. aut damnum contingit in rebus propriis coloni, & non sit deminutio: vt hic. Bar. Bal. Angel. & Salycetus.

FR Si diuisa.]