



**Quæstionum Canonicarum, In Quinque Libros
Decretalium, Tomus ...**

In Lib. III. Decretalium. In quo agitur De Rebus, quae in iudicium devenire solent, cujusmodi sunt, de vita et moribus Clericorum, ...

Schlüter, Georg

Augustæ Vindelicorum, 1708

§. 1. An locator rei quandoque possit Conductorem expellere à re locata?

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73045](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73045)

fundatur obligatio iustitiae, non extat; quid porro titulo charitatis? traditur in præceptis secund. tabul. Coeterum si sponte faciant, præsumuntur donare vel excharitate, vel liberalitate; quin postea earum titulo illis liceat de mercede detrudere. Et quoniam, ubi conductio famuli facta est ad certum tempus, v. g. ad annum, hoc elapso contractus finitur, non tenebitur famulus, si nolit, supplere tempus; si v. g. intra annum per mensem infirmus fuit; quid porro tali casu ratione mercedis integræ dicendum sit habetur à n. 1561.

ARTICULUS II.
De obligationibus Conducto-
ris, & Locatoris.

Non agimus hic de obligatione solvendi mercedem, quam habet Conductor rei, vel operarum (nani de hoc dicemus in sequentibus) sed nonnullis aliis casibus, quæ evenire possunt in hoc contractu, ut est revocatio rei, vel operæ locatæ; culpa ex parte huius, vel illius in deterioratione, vel interitu rei &c.

§. 1.

An locator rei quandoque possit
Conductorem expellere a re
locata?

1565 Prima dubitatio est, an id possit finito tempore locationis? R. quod sic; nam finito termino locationis jus omne, quod habebat ex contractu Conductor exspiravit; consequenter rem alienam injustè detineret, & cum injuria domini, non amplius obligati ad relinquendum illi ullum rei prius conductæ usum; & in tali casu Locator etiam propria auctoritate Conductorem expellere potest, & suam sibi rem vindicare, ut est communis, & tenet Haunold. tom. 4. de Just. tr. 10. n. 543. quod verum est, licet Conductor offerret pensionem, etiam duplo majorem; nam & ipse Locator, durante locationis tempore, teneatur Conductorem in usu rei locatæ tolerare, quantumvis alius pro eadem offerret

Tom. III.

pensionem etiam duplo majorem; quia stringit eum obligatio contractus nondum finiti, ut habetur in L. si olei 21. C. de locat. & conduct. ibi: Si olei certa penderatione fructus anni locasti, de contractu bona fide habito, propter hoc solum, quod alter majorem obtulit ponderationem, recedi non oportet.

Altera dubitatio est, an id possit quandoque etiam nondum finito tempore locationis? R. ex L. AEd. 3. C. cod. ubi ad quæstionem à Callimorphonia propositam, an inquilinus expelli possit? respondetur: ade, quam re conductam habere dicit, si pensionem domino in solidum solvisti, invitam re expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit; aut in male in re locata versata es. Nam ex hoc textu habetur propter 4. causas inquilinum à Domo conductæ, tamen si tempus conductionis finitum non sit, expelli posse: nimirum, si tempore debito pensionem non solvat; si dominus probaverit eam suis usibus esse necessariam; si eam corrigere velit; si Conductor in re locata male versetur. In hoc tamen casu existimat Zoësius in tit. 65. l. 4. C. q. 11. Columnum, vel Conductorem non posse expelli propria auctoritate, si intra biennium non solverit, sed de hoc dicemus infra.

Coeterum circa præsentem juris dispositionem, plura debita sunt 1. an nihilominus expelli possit conductor, & quidem quoad primam causam in L. 3. de pensione non soluta, an si in contractu locationis conventum esset, ut sub certa poena nec Conductor ante tempus expelli, nec spontè recedere possit non soluta pensione? 2. an, ut expelli possit, sufficiet primi anni pensionem non esse solutam?

Ad 1. R. spectata rei natura id pendere ex intentione eorum, qui tale pactum inierunt; unde si locator non intendit cedere juri, ubi conductor non observat observanda, sed tantum, ut Locatori integrum esset expellere, modo poenam adjectam solveret, non obstante tali pacto poenali, Conductorem expellere poterit, poena tantum soluta, id quod videtur dici L. 54. §. 1. ff. h. t. ibi

Aaa 2

inter

1566

1567

inter Locatorem fundi, & Conductorem convenit, ne intra tempora locationis Sejus conductor de fundo invitus repellatur, & si pulsatus esset, pœnam decem praestet Titius Locator Sejo Conductori; vel Sejus Conductor Titio; si intra tempora locationis discedere vellet, aque decem Titio Locatori prestare vellet: quod invicem de se stipulati sunt. Quæro cum Sejus Conductor biennii continui pensionem non solverit, an, sine metu pœna, expelli possit? Paulus respondit: quamvis nihil expressum sit in stipulatione pœnali de solutione pensionum: tamen verisimile esse, ita convenisse de non expellendo colono intra tempora præfinita, si pensionibus paruerit, & ut oportet, coleret, & ideo, si pœnam petere cœperit is, qui pensionibus satis non fecit, profuturam Locatori doli exceptionem; ex hoc enim textu apparet dispositionem istam procedere solum ex præsumptione talis intentionis; consequenter aliud dicendum, si constaret de veritate.

1568 Ad 2. Resp. rem apud Authores esse multum controversam, an sufficiat, quod prima vice Conductor non solverit, elapso v. g. anno, quo re locata usus est; an vero Locator expectare debeat saltem biennium? In sacris canonibus de hoc ita reperitur dispositum, ut habetur c. Propter h. t. §. verum, ibi: verum invito inquilino, domum inhabitare, vel rescire poteris, si necessitas (qua tamen non imminet locutionis tempore) id exposcat; remissa sibi pro residuo temporis pensione: qui etiam inde rationabiliter amoveatur, si perversè ibi fuerit conversatus; vel, cum canonem per biennium non solvisset, sibi satisfactione celeri non providit. Nam ex hoc textu deducunt aliqui, spectato jure canonico, Conductorem, vel inquilinum domus, ante finitum tempus Locationis, invitum expelli non posse, licet pensionem v. g. in elapso solutionis termino pro primo anno non solverit; sed, expectandum biennium: mihi tamen videtur probabilius, spectato hoc jure, statim expelli posse, si non solvit debito tempore pensionem; & ita tenet Rebuffus de Except. n. 680. Molina D. 499. n. 2. Lessius de Justit. l. 2. c. 24. D. 7. n. 32. Azor p. 3. l. 8. de locat. q. 2. & alii; ratio est, quia etiam in

textu dicatur, inquilinum invitum expelli posse etiam ante finem temporis conventi, cum canonem per biennium non solverit; non tamen dicit, non posse, nisi expectato biennio, nam esto eum expellat, si debito tempore (nimirum anno elapso) non solverit, salva manet dispositio juris, quod eum expellere possit, cum per biennium non solverit, quippe ibi non dicitur adversative ad casum, quo elapso primo anno, vel termino pro solutione constituto non solverit, ita Doctores supr. cit. licet contrarium sentiat Haunoldus tom. 4. tr. 10. n. 535.

1569 Sed nec jure civili requiritur biennium; cum in dicta L. ade, 3. C. h. t. de qua n. 1566. nulla fiat mentio biennii; & ratio est, quia per dictam L. 3. solum tunc, ante tempus finitum, invitus expelli non potest inquilinus, quando canonem non solvit, & casus ex ibidem exceptis non occurrit; at inter casus exceptos est, si pensionem non solvit, quin hoc restringatur ad biennium; & eo ipso rectius dicitur intelligi etiam de primo termino solutionis non præstita; nam sermo indefinitè, ac simpliciter prolatus, de primo actu intelligitur, seu uno actu perficitur, & finitur, prout hoc colligitur ex L. 89. §. 1. ff. de verb. signific. ibi: hoc sermone, cum nupta fuerit, prima nuptia significatur; hinc quando in L. quæro 54. §. 1. ff. h. t. fit mentio biennii, ibi: (si Sejus conductor biennii continui pensionem non solverit) & L. cum Domini. 56. ff. eod. tempus biennii debere observari. ff. in L. 54. mentionem biennii non fieri de illo, tanquam pertinente ad decisionem quæstionis propositæ, sed solum ad narrationem facti, & ut notat Molina, solum ad magis probandam contumaciam Conductoris; unde Haunoldus cit. n. 534. ait: certum esse, nihil concludi, nimirum ex hac lege de obligatione biennium expectandi; sed revera, nec aliter loquitur §. verum, in c. propter de quo 1568; nec juvat L. 56. nam ibi mentio biennii non fit tanquam termini ad expellendum requisiti, sed potius conscribendi absentis bona, & per biennium non apparentis.

Quo ad alteram causam expellendi Conductorem etiam invitum, & ante

tempus locationi præstitum propter necessitatem Locatori supervenientem, ut constat ex L. *Æde*, de qua n. 1566. & c. *propter*, relato n. 1568. dubitari potest 1. an, si haberet plures domos locatas, penes locatorem sit optio expellendi hunc, vel illum? 2. an non obstante pacto de non expellendo ante finem temporis constituti? 3. an id etiam procedat in locato prædio rustico?

Ad 1. Resp. posse; ratio est, quod Locator habeat privilegium legale (per cit. L. 3. & c. *Propter*) vi cuius etiam ante finitum tempus expellere conductorem propter supervenientem ipsi necessitatem, tempore initi contractus non prævisam, ut signatè notatur in §. *verum*, supr. n. 1568. ibi (*quæ tamen non imminet locationis tempore*) sicut id habet Conductor ad recedendum ex domo conducta propter necessitatem ante non prævisam, sibi supervenientem; ergo esto habeat plures domos à se locatas aliis, respectu cujuslibet Conductoris uti poterit jure suo; nec enim hæc pluralitas tollit ei jus à Legè constitutum.

1571 Ad 2. Resp. videri probabilius tali pacto, non pœnali, renuntiari à quolibet juri, quod alias habet Locator, ad expellendum; Conductor, ad recedendum, in casibus alioquin privilegiatis vi L. 3. & c. *Propter*, excepto casu pensionis tempore debito non solutæ; nam casus ordinarii veniunt vi ipsius contractus pro hac opinione refertur Angelus in dict. L. 3.

Ad 3. Resp. quod sic, cum etiam respectu prædii supervenire possit non prævisa necessitas; ut, si stabulum, aut prædium, ubi habuit sua pecora, sit igne absumptum, vel magia, vel alio vitio affectum, &c. neque obstat, quod verba privilegiis non debeant extendi ultra suam significationem; hoc enim verum est, id accipiendi juxta intentionem legislatoris, unde licet textus in L. 3. loquatur de *æde*, quæ vox non significat prædium; intentio Legislatoris non erat, uti nomine *ædis*, pro *habitatione tantum Urbana* (quia ibi *ædes* solum nominatur ideo, quod quæstio super *æde* mota fuerit à muliere, ut notavimus n. 1566.) sed decidere indefinitè, quod

Locatori, etiam invito Conductore, liceat rem locatam ante tempus revocare, superveniente sibi necessitate.

Circa tertiam causam (quoad necessitatem reparandi ædes locatas) notatur, quod Locator, durante tempore locationis, possit expellere Conductorem, si domus locator indigeat refectione; in idem est L. *æde*, ubi Glossa V. *Corrigere*, C. h. t. & constat ex cit. c. *Propter*, §. *verum*, supr. sic Lessius lib. 2. c. 24. dub. 7. n. 34. vers. tertia est. Azor. p. 3. lib. 8. de locato. c. 8. quæst. 2. vers. *tertia causa est*. Rebellus p. 2. lib. 14. q. 10. n. 13. ubi etiam resolvit, reddendam esse domum Conductori post refectionem; de quo etiam Tiraquel. in tract. *cessante causa* n. 103. Menoch. remed. 3. Retin. n. 208. Bonacin. de contractib. D. 3. q. 7. punct. 2. n. 13. Sed hoc intellige, ut diximus, si ea necessitas non sit prævisa; Sic Aloysius Riccius in Collect. decis. p. 1. Collect. 16. in fine; quia necessitas expellendi debet esse improvisa, nec antea cogitata; sic Rebellus cit. lib. 14. q. 10. n. 5. Unde si domum locavi, in qua habitabam, cum aliam non haberem, non possum postea Conductorem expellere; Azor. c. 4. q. 2. vers. *quod vero si Titius*. Observandum præterea ex dict. §. *verum*, vi eorum verborum (*remissa sibi pro residuo temporis pensione*) dubitari, an id datis casibus expulso Conductore Locator, pro rata temporis, teneatur Conductoris pensionem remittere? sed ad hæc constabit mox responsio in seq.

Quarta expellendi causa, iisdem jurebus expressa, est abusus rei conductæ, sive fiat destructione, & deterioratione; sive scandalosa usurpatione, & bonis moribus contraria: v. g. meretrices, aut Lenones introducendo, vel alia exercendo, quæ viciniam molestiam creent; quatuor in hac parte sunt sententiæ; prima docet, eo casu nihil remittendum de pensione, etiam pro residuo tempore, quo cæteroque licuisset vi contractus domum incolere; pro qua citatur Navarrus, Sayrus, & Azor; altera, quæ simpliciter vult remittendum aliquid pro rata temporis, Domino tamen, seu Locatori competere actionem de damno illato, seu ad interessè; verum de hoc non est quæstio; cum id

aliunde constet, si culpa Conductoris damnum datum est; pro hac refertur Durandus in speculo post glossam; tertia vult nihil remittendum esse in casu, quo Locator nullum habere potest Conductorem pro residuo tempore, qui solvat reliquum pro rata; secus, si habeat alium; sic Molina: Quarta demum docet, distinguendo inter causam expellendi propter malam usurpationem, seu abusum habitationis: vel enim talis abusus est, ut nec moraliter (bona nimirum conscientia) nec ethice, ac civiliter, propter malos mores, scandala, vicinorum incommoda, & similia, non possint tolerari? vel solum quia domo aburitur eam deteriorando &c. in utroque casu licitam esse Conductoris expulsionem etiam ante tempus finitum, constat ex L. 3. de qua n. 1566. & c. *Propter*, de quo n. 1568. in primo autem, quantum questio tangit remissionem pensionis, respondet hæc sententia juxta datam distinctionem, nempe nihil remittendum de pensione, quando nec civiliter, nec moraliter tolerari potest, & non reperitur alius Conductor, à quo Locator habeat residuum pensionis pro rata; secus si possit: in altero autem casu, ubi solum est causa damni, Locatori satisfieri, concedendo illi actionem de damno, sic Cardinalis de Lugo tom. 2. de jure, & Just. D. 29. sect. 1. n. 15. hæc opinio mihi videtur cæteris probabilior; & satis conamode reducit illas ad naturalis æquitatis moderationem, ut patebit consideranti.

1574 Questio ulterior est, an ob prædictas causas Locator possit Conductorem expellere etiam in casu, quo res Locata subiecta simul fuit hypothecæ, pro securitate contractus initi in locatione? R. quod sic; nam hypotheca, locationis contractui adjecta, non obligat Locatorem ad amplius, nec conductori plus tribuit juris, quam contractus, cui adjicitur; sicut juramentum, contractui appositum; etsi enim hoc adjiciat novam obligationem ex virtute Religionis, ultra obligationem ex vi contractus; non tamen obligat ad plus, quoad materiam, quam ipse contractus, ut diximus lib. 2. tit. 24. de jurejurando: sed contractus locationis non

adimit Locatori jus, etiam ante tempus expellendi conductorem ex prædictis causis, ut hæcenus dictum est: ergo nec hypotheca, in re locata Conductori constituta. Nec obstat, quod particularis successor Locatoris virtute hypothecæ non possit expellere Conductorem; nam esto jus, Conductori quaesitum ex hypotheca, prævaleat adversus successorem particularem; non propterea etiam prævalebit adversus Locatorem. Ideo quippe prævalet adversus illum successorem, quia jus, Conductori quaesitum, est respectu illius absolutum, & antiquius jure Successoris particularis; at non est antiquius jure Locationis, ut per se constat, nec respectu hujus est absolutum, sed solum conditionatum, seu resolvable, sicut ipse contractus ex dictis causis; ergo.

1575 Illud etiam notandum, esto dictum sit, Conductorem in prædictis casibus expelli posse à Locatore; juri tamen conformius esse, si dicatur, *id non posse propria auctoritate*; non enim singularis est concedendum, quod per Magistratum publice possit fieri, ne occasio sit majoris tumultus faciendi; ut dicitur reg. 176. ff. de reg. juris, & L. 13. ff. de metus causa, ibi: *extat decretum D. Marci in hæc verba: Optimum est, ut si quas putas te habere petitiones, actionibus experiaris; cum Marcianus diceret, vim nullam feci, Caesar dixit: tu vim putas esse solum, se homines vulnerentur? vis est tunc, quoties quis id, quod deberi sibi putat, non per Iudicem reposcit. Quisquis igitur probatus mihi fuerit, rem ullam debitoris, vel pecuniam debitam, non ab ipso sibi sponte datam, sine ullo Iudice remere possidere, vel accepisse, isque sibi jus in eam rem dixisse, jus crediti non habebit.*

§. 2.

Ex qua culpa teneatur Locator, vel Conductor?

1576 **E**T si plura jam dixerimus occasione Commodati, & depositi, de culpa, quæ facit obnoxium restitutioni, vel compensationi damnorum alteri factorum