



Forum Ecclesiasticum

In Quo Jus Canonicum Universum, Librorum Ac Titulorum Ordine Per Quæstiones Et Responsa, Tam Canonistarum Veterum & Recentiorum, quàm Legistarum, in iis, quæ Utrique Juri, Canonico Et Civili Communia Sunt, Authoritate stabilita, Methodo clara & facili explanantur

Leuren, Peter

Moguntiae, 1719

Cap. II. De pretio, pro quo, & tempore, ad quod locatio & conductio fieri possit & debeat.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73957](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73957)

CAPUT SECUNDUM.

De

Pretio, pro quo & Tempore ad quod Locatio & Conductio fieri possit & debeat.

Quest. 340. Merces seu pensio locationis conventa quando solvenda?

R Esp. primò: Merces (quæ & qualis esse debeat, dictum est supra, *qu. 1. h. t.*) debito tempore solvenda, ita ut, si in mora est conductor, teneatur quoque ad usuras, *l. 54. ff. l. 17. C. h. t.* & si discesserit pensione non soluta, ipse ejusque bona detineri possunt, usque dum solvat. Muller. *ad Struv. h. t. lib. 13. lit. C.* citatis aliis. Debitum autem tempus est, pro quo convenit inter locatorem & conductorem, *l. 1. ff. deposit. l. 42. ff. de V. O.* Si de hoc nihil conventum, standum est consuetudini loci, quæ alicubi habet, ut per partes solvatur, nimirum dimidium post primum semestre, & aliud dimidium in fine anni. Alibi, ut tertia pars solvatur post quodlibet quadrimestre. At si neque de hoc certò constet, & locatio facta pro certo tempore, finito illo tempore solvenda merces; tum quia dies semper pro debitore adjicitur: tum quia locator ante tempus locationi præfixitum ex parte sua contractum non implevit. Arg. *l. 13. §. 8. ff. de contrab. emptio.* adeoque sicut emptor non tenetur pretium solvere, nisi re totâ traditâ, ita nec conductor nisi integrè perceptis fructibus rei locatæ, qui non percipiuntur integrè nisi in fine temporis designati. Facta autem locatio in plures annos, pro eorum singulis solvenda pensio in fine cujusque anni. Ita ferè de Lugo, *l. c. n. 25.* addens, videri tunc plures locationes. Muller. *cit. thes. 27. lit. e.* Ac denique si pensio solvenda ex fructibus fundi locati, intentio contrahentium videtur, ut solvatur post fructus collectos, & non ante, ut de Lugo. Porro in questione, an fructus prædii locati fiant conductoris, antequam pensio soluta, verior videtur affirmativa, nimirum fructus statim, ac separati sunt à prædio locato, transire in dominium conductoris, ut contra Gloss. in *L. si servus commun. ff. de furtis. v. facere.* Bartol. & alios Molin. *d. 497. n. 4.* de Lugo, *l. c. n. 26. Sc.* probantque ex eo, quod fructus naturales prædii rustici in *L. in fructibus. ff. in quib. caus. pign.* dicantur tacite hypothecati pro pensione solvenda, adeoque non sunt locatoris; cum nemo dici possit habere pro pignore rem suam, cui non obstat, quod *L. Julianus. ff. de actio. empti.* Dicatur rem venditam retineri à venditore quasi in pignus pro parte pretii nondum soluta, & tamen in venditione rei vendita & tradita dominium non transit in emptorem ante solutum pretium. Nam in dicta *L. Julianus;* non dicitur, quod res vendita sit absolute pignus, sicut dicuntur fructus in *cit. L. in fructibus.* sed solum, quod retineri possit quasi pignus. Ad hæc, quod in venditione res ante pretium solutum non transeat in dominium emptoris, id non est ex natura hujus contractus, sed ex jure positivo, quæ specialis dispositio juris non est extendenda ad alios contractus. De Lugo.

2. Resp. secundo: Quod attinet ad tempus præstandæ mercedis pro conductione & locatione operarum ad opus aliquod faciendum, attendendum,

num opus illud brevi tempore & exiguis sumptibus perfici possit; an verò longius tempus majoresque sumptus ad sui perfectionem exigat. Et in priori casu pro conditione artificis locantis suas operas solvenda merces ita, ut si nimia labore pauertate, merces tota solvenda in principio operis, ut Bartol. *ad l. 2. C. h. t.* & si sit modicarum facultatum, & contractum pro toto opere, uti particulatim præstantur operæ, ita etiam particulatim post cæptum opus, antequam perfectum, merces solvenda, ne artifices pressi victis inopiâ ædificia aliudve opus imperfecta relinquere cogantur, modò tamen cautionem præstent, & satisfient ad refarciendum omne damnum conductori operarum proveniens ex eo, quòd opus perfectum non fuerit, *l. 12. §. ult. C. de adif. privat.* quin &, ut Zeno Imperator constituit, si locator operarum omnino pauper, qui damnum illud refarcire nequeat; dum relinquendo opus conductum imperfectum deliquit, fustibus cæsus, sit civitate ejiciendus. Ita ferè Muller. *ad Struv. h. t. thes. 21.*

Quest. 341. Merces conventa quando augeri possit?

R Esp. Merces semel conventa augeri non potest ob majorem ubertatem fructuum, dum ea provenit ex speciali diligentia conductoris agrum vel vineam exactius colentis. Abb. *in c. 3. h. t. in fine.* Less. *l. 2. c. 24. n. 20.* Molin. *d. 495. in fin.* Pirh. *h. t. n. 8.* cum communi. Cum incrementum illud sint fructus industriales, qui indubie sunt diligentiam adhibentis. Arg. *l. fin. C. de alluv.* In eo verò, num augeri possit pensio, & obligari conductor ad ampliorem pensionem præstandam, dum major ubertas oritur ex insolita cœli & æris clementia, valore tamen fructuum ex copia non decrefcente, non conveniunt AA. Affirmat Pirh. *l. c.* citans pro hac sententia Molin. *l. c.* (quem tamen pro opposita sententia citat Reiffenst. *h. t. n. 79.*) Azor. *l. 8. c. 10. qu. 3.* Lessium *ubi ante, n. 21.* ac idem dicens de alio casu fortuito, v. g. dum ex molendino, ex quo solebant percipi 50. floreni, hoc anno percipiuntur 100. propter molendina vicina impetu aquarum destructa. Et hanc sententiam esse communem Juristarum testatur de Lugo, *l. c. d. 29. n. 50.* quam tamen communem sententiam ab ejus sectatoribus non intelligi de ubertate proveniente ex cœli clementia, sed solum de proveniente ex casu fortuito, putat Molin. apud de Lugo, *n. 51.* & consequenter debere eos dicere, ad augendam pensionem requiri, ut excessus ille fructuum tantum sit, ut pensio conventa non adæquet dimidium istius lucri; quamvis differentie rationem inter utrumque hoc augmentum natum ex cœli clementia & ex casu fortuito, quam assert. Molin. refutat de Lugo. De cætero ratio, quâ nituntur hi AA. est, quod contrariorum eadem sit ratio, adeoque sicut ob sterilitatem pensio diminuenda juxta mox dicenda, ita ob insolitam fertilitatem sit augenda. Contrarium, nimirum, quòd non sit augenda pensio ex dicta causa, tenent Barbof. *in c. 3. h. t.* Canif. *h. t. n. 9.* Engels *n. 6.* quos citat & sequitur Reiffenst. *loc. cit.*

item

idem de Lugo *l. c. n. 52.* ubi etiam cum Rebell. de oblig. *inst. p. 2. l. 14. qu. 9. n. 1.* Filiuc. *tr. 36. c. 3. n. 51.* Sa. *v. conductio. n. 12.* Saliceto & aliis. Quod usus & praxis communis resistit oppositæ sententiæ. Rationem desumunt hi AA. ex *L. si merces. §. 6. ff. h. t.* ubi dicitur, ideo modicum damnum æquo animo ferendum, à colono, quia etiam immodicum lucrum ei non auferretur. Quod non intelligendum de immodico lucro proveniente ex speciali industria coloni; cum vel sic non esset motivum conveniens ad persuadendum modicum damnum æquo animo ferendum, dum absque eo alio titulo fructus industriales sint conductoris. Idemque confirmant ex *L. ex conducto. §. 4. h. t.* ubi unicus casus exprimitur, in quo conductor cogitur augere pensionem, nimirum si ob præcedentem sterilitatem pensio fuerat remissa, dum expressa inclusio unius sit exclusio alterius juxta *L. cum Prætor. ff. de judic.* Ad argumentum adversariorum respondent, contrariorum eandem esse disciplinam, si in uno non est specialis & diversa ratio, qualis est in præsentis, dum in casu sterilitatis agatur de damno vitando, in casu ubertatis de lucro acquirendo, potius autem succurratur agenti de damno vitando, quam agenti de lucro, opponatur. Arg. *l. 33. ff. de reg. jur.* Cujus diversitatis sic statuendi hanc optimam rationem assert de Lugo *l. c.* nimirum, quod sterilitas fructuum damnum intolerabile afferebat misero conductori; lucrum verò illius nulli profusus noceret; cum locator nihil ideo promissæ pensionis amittat. Ideoque lex misero succurrere voluit, ne jacturam bonorum suorum facere cogere sine omni subsidio, absque eo, quod necesse erat subvenire locatori, ut is etiam plus lucraretur, quam ipsemet lucrari intenderat. Atque ita concludit, neque in dicto casu fortuito, neque in ullo alio augendum videri pensionem; si aliàs ex consensu utriusque pensio iusta statuta.

Quest. 342. Quandoam locator tentatur remittere de pensione conventa?

1. **R** Esp. primò in genere: Quotiescunque res locata sine culpa locatoris vel conductoris vel etiam sine aliâ causâ tenente se ex parte conductoris. V. g. ex casu fortuito res locata subducta fuit, aut reddita inutilis ad usum aut ab hoc conductor impeditus, pensio seu merces conventa minuenda, vel etiam, si jam prænumerata seu antecedenter soluta, est restituenda pro rata temporis, vel etiam pro parte rei locatæ, in qua usus ille impeditus fuit. Sic v. g. si domus locata propter hostium irruptionem, incendium, ruinam, quam minatur, propter infestationem malignorum spirituum, pestem (quod tamen de Lugo sic distinguit, ut procedat, si domus ipsa infecta est, ut sine manifesto & periculo peculiari conductor in ea manere nequeat, secus, si civitas esset infecta, & inquietus ad fugiendum periculum aliò migraret, aliis civibus in propriis ædibus non infectis remanentibus,) aliudve simile impedimentum, quod neuter, neque conductor; neque locator impeditæ potuit, inhabitare non potuit, excusatur conductor pro rata temporis durantis illius impedimenti solvere pensionem. Ita juxta *L. queritur. l. habitatores. §. fin. l. si fundus §. 2. leg. seq. ff. locati.* & cum comm. Molin. *d. 493.* de Lugo *l. c. n. 26. §. 28.* Lauterb. *h. t. §. 78.* remittens ad Boss. *in pr. crim. de remiss. merced.* Muller. *ad Siruv. h. t. th. 15. lit. a.* qui etiam *lit. d.* cum Alex. *vol. 1. conf. §. 70.* & Sebast. Medicis *de casib. fortuit.* ad istiusmodi casus fortuitos, per quos impeditur usus rei, & ob quos mi-

R. P. Leurr. *Jur. Can. Lib. III.*

nuenda merces locationis refert jussum & factum Principis, potentiam superioris, & iniquam sententiam Judicis, cui resisti non potuit. Porro cessante tali impedimento usus, ob quod conductor liberatus fuit à solvenda pensione integra, teneri conductorem ad continuandum, si tempus adhuc superest, & res adhuc est integra, hoc est, dominus abeunte conductore, rem non locaverit alteri (quod ubi fecit, conductor rediens locatorem cogere nequit ad continuandum contractum; uti nec è contra locator cogere potest conductorem ad redeundum & continuandum contractum, ubi is impedimento diu durante procul migravit, unde sine gravi incommodo redire nequit,) uti hæc cum Molin. *loc. cit. num. 4.* tradit de Lugo, *num. 31.*

2. Dixi tamen primò: Si usus impeditus sine culpa locatoris vel conductoris: ubi enim locator extra culpam fuit, ut dum justam causam habet impediendi dictum usum, ad nihil aliud tenetur, quam ad dictam remissionem, vel, si mercedem jam accepit, ad restitutionem pro rata. Lauterb. *§. 77.* Si verò locator in culpa fuit per se sine justa & legitima causa impediendo conductorem ab usu. V. g. non præstando seu instruendo rem locatam ita, ut ea uti possit, vel etiam non impediendo (dum potuit) alium injuste impediendum in usu conductorem (quod ipsum tamen impedimentum denunciare tenetur conductor, dum potest, locatori, ut hic occurrere valeat. Muller. *l. c. lit. p.*) tenetur non tantum pensionem remittere, sed & conductori interesse præstare. Muller. Lauterb. *LL. cit.* & quidem non tantum intrinsecum, sed & extrinsecum, nimirum damnum inde emergens & lucrum cessans conductori, ut cum Molin. *cit. d. 493. n. 7.* de Lugo *l. c. n. 32.* Ad neutrum verò tenebitur locator, si conductor in culpa fuit; qualiter adhuc culpæ conductoris, unde is non liberatur à solvenda pensione, adscribitur casus, dum inundatione eluente sata, eâ recedente, conductor adhuc tempus habuit faciendi novam sementem cum spe probabilis futuræ messis, id neglexit. Item si tempestivè non deduxerit aquas pluvias faciundo sulcos in agris; ita Muller. *loc. cit.* Lauterb. *§. 85.* citantes pro hoc Bachov. *ad Treutl. d. 29. th. 7. lit. d.*

3. Dixi secundò: Vel etiam sine aliâ causâ tenente se ex parte conductoris: dum enim impedimentum teneret se ex parte illius, etiam citra omnem ejus culpam. V. g. morbo impeditus re locata uti non potuit, nihilominus totam pensionem solvere tenetur. Arg. *l. ro. C. h. t. de Lugo, l. c. num. 30.* Lauterb. *§. 80.* citans Bonac. *de contract. qu. 7. p. 3. n. 6. §. 7.* quo etiam Muller. *l. c.* refert casum, dum conductor à Principe suo evocatus re locata uti non potuit, non obstante, quod in hoc casu impedimentum contingat facto tertii; nam tunc impedimentum proveniens ex parte tertii liberat conductorem à solvenda pensione, quando versatur circa rem ipsam vel ejus usum; non verò, quando versatur circa personam conductoris. Muller. *loc. cit.* Lauterb. *l. c. §. 79.* ubi etiam exemplum illius assert, nimirum, si quis conductorem clausum in carcere detineret, quò minus uti posset re locata; qui exinde non liberabitur à pensione solvenda. Sic etiam, si vitandi damni vel lucris causâ, vel quia ob matrimonium vel promotionem sui ad majorem dignitatem ampliore domo eger, deserit domum conductam, nisi fortè locator in continente domum illam desertam pro eadem pensione locasset alteri. Item non liberatur, si ipse in se recepit casus fortuitos, *l. 9. §. 2. ff. h. t.* aut etiam, si tempore

contractus, causa impediens usum rei. V. g. bellum vel pestis praesens erat, aut conductor eam futuram sciebat. Arg. cir. l. 9. §. 1. l. 13. §. 6. ff. de damn. infect. eo quod tunc conductor tacite hos casus in se recepisse videatur. Lauterb. §. 80. citatis Franzk. h. t. n. 124. Gail. l. 2. obs. 23. n. 6. Bossio l. c. num. 85. & sic ipsum impedimentum se ex parte illius tenere dici possit. Sic quoque non liberari a pensione solvenda emptorem, qui rem emptam conduxit, donec pretium solvatur propter impedimentum superveniens citra culpam illius; eo quod sicut ad ipsum spectat rei totius, ita etiam fructuum periculum, ait Lauterb. §. 81. citans Franzk. h. t. n. 133. Addit tamen ex Molin. l. c. n. 5. de Lugo, cir. n. 30. quod si in hoc casu impedimenti tenentis se ex parte conductoris impediti locator locaret rem alteri, conductor impeditus id minus solvere debeat; eo quod illud pretium novae elocationis spectet ad primum conductorem; cum is impeditus locare posset alteri. Vide eundem.

4. Resp. secundo in specie: Quod attinet diminutionem pensionis ob sterilitatem, quamvis, ut bene de Lugo l. c. n. 36. cum Molin. d. 495. n. 4. & Less. c. 24. du. 3. num. 16. attentâ, solâ naturâ hujus contractus ob sterilitatem similesve eventus fortuitos citra culpam aut etiam factum locatoris vel conductoris contingentes, quibus fructus & emolumenta rei locatae imminuuntur vel impediuntur, minuenda non sit pensio; cum sicut in venditione, cui hic contractus valde assimilatur, casus fortuiti nocent emptori, non venditori, ita etiam nocere non debeant locatori, sed conductori, qui suo periculo emere videtur spem fructuum futurorum. Nihilominus (non interveniente pacto, quo conductor omne periculum casusque istiusmodi fortuitos in se suscipit, aut facta compensatione per ubertatem praecedentium vel sequentium annorum aut aliarum rerum simul conductarum,) ex aequitate & benignitate juris, tam canonici, quam civilis introductum, ut ob sterilitatem magnam probatam ab extrinseco & casu insolito undecunque demum, sive ex causis naturalibus, puta, nimia pluvia, siccitate grandine, fulmine, locustis aliisque similibus animalibus; sive ex incurso hostium, incendio, &c. provenientem pensio vel in totum, si nulli fructus nati vel collecti, vel ex parte pro rata secundum proportionem damni, ubi aliqui quidem sed exigui fructus collecti, magnaque fuit sterilitas, pensio remittatur. Abb. in c. propter. h. t. n. 1. Less. l. 2. c. 24. du. 3. a. n. 15. de Lugo, l. c. n. 40. Pirh. h. t. n. 4. Wieth. n. 23. Lauterb. §. 82. Muller. h. t. th. 16. lit. a. & AA. communiter, pro ut constat ex L. si merces. §. vis major. L. ex conducto. §. si vis. ff. h. t. & licet. C. eod. Estque ratio, quod in locatione rei frugiferae merces constituatur in compensationem fructuum percipiendorum, adeoque aequitas & aequalitas postulet, ut ubi nulli vel admodum pauci fructus percipiuntur, fiat dicta remissio. Ut autem huic remissioni sit locus, damnum debere contigisse in fructibus adhuc pendentibus, & nondum a solo separatis, cum quibusdam astruit Pirh. h. t. n. 6. eo quod eorum a solo separatorum colonus factus sit dominus, res autem pereat domino; nihilominus Molin. loc. cit. d. 495. num. 15. Less. cit. c. 24. n. 18. Azor. p. 3. l. 8. c. 10. qu. 2. apud eundem censent, quod, si quamdiu adhuc sunt in area, & necdum reconditi in horreum, ex casu fortuito pereant, esse adhuc locum remissioni, eo quod necdum censeantur omnino seu plene collecti, etsi sint a solo separati, in idem inclinat de

Lugo, n. 46. qui tamen, ut & Pirh. secus esse dicunt contra Lessium, si fructus jam conditi in horreo tali casu pereant. Ceteras limitationes in ipsa responsione indicavi.

5. Dixi enim primo: Ob sterilitatem probatam, ut enim fiat dicta remissio, non sufficit allegare sterilitatem, sed debet conductor eam probare, & damnum intolerabile se ex ea perpetuum. Cavalcan. vol. 5. conf. 26. n. 25. Muller. l. c. cum comm. adeoque & gradum sterilitatis, sumptuum & expensarum valorem, paucitatem fructuum. De Lugo, n. 44. cum Molin. Cum suppositum, factum scilicet damnum, propter quod petitur & debetur remissio, sit fundamentum intentionis, quod quilibet probare tenetur juxta l. 2. ff. de probat. Probatur autem sterilitas & damnum per vicinos aliosque testes, qui perceptioni seu collectioni fructuum interfuerunt; & quidem tutissimum esse suadet Covar. pract. 99. Tom. 2. c. 30. n. 2. interpellari locatorem, ut ipse, si fieri potest, interfit dictae collectioni. Quod si verò de damno illo constet, dubitatur tamen, an intervenierit culpa conductoris, dando per se vel suos occasionem. V. gr. incendii, vel negligenter colendo agrum, vel non impediendo periculum, onus probandi hanc culpam conductoris spectabit ad locatorem cum delictum conductoris non praesumatur. De Lugo, loc. cit.

5. Dixi secundo: ob sterilitatem provenientem ab extrinseco: si enim sterilitas pure proveniat ab intrinseco, sive ex vitio & qualitate ipsius rei; quia v. g. ager conductus est saxosus, frigidus, sabulosus, damnum, etsi sit intolerabile, est conductoris, & ei ob exiguos aut nullos fructus perceptos nulla pensionis remissio debetur, L. ex conducto. §. 2. ff. h. t. l. 13. §. 6. ff. de damn. infect. Alex. vol. 1. conf. 112. n. 4. Pirh. h. t. n. 7. Muller. h. t. th. 17. lit. a. §. 6. Siquidem sterilitas tunc non casui fortuito, sed culpae potius conductoris, qui sibi imputare debet, quod sciens talem fundum conduxerit, adscribi debet.

7. Dixi tertio: provenientem ex casu insolito: si enim casus est quidem fortuitus, sed tamen contingere solitus, remissio pensionis de jure peti non potest a conductore, qui v. gr. agrum conduxit juxta flumen, quod scit saepe exundare. Azor. p. 3. l. 8. c. 10. qu. 2. Pirh. loc. cit. Gail. l. 2. obs. 23. n. 21. de Lugo, n. 7. juxta cit. L. ex conducto; ubi dicitur, si verò nihil extra consuetudinem accideret, damnum coloni esse; cum si conductor sciens istiusmodi casus circa rem conductam frequenter contingere, nihilominus eam conduxit, videatur in se suscepisse periculum, & in damnum, quod praevidisse videatur, consensisse. Pirh. Lugo LL. cit. qui tamen posterior cum Molin. d. 495. num. 6. id ita distinguit, ut infortunium solum generaliter contingere, & universaliter tangere totam aliquam provinciam. V. g. grandio, non liberet conductorem a solvenda pensione: secus verò sit, seu pensio minuenda, si non solet esse universale, sed modò hanc, modò aliam territorii partem tangat; eo quod tunc dici nequeat solita contingere in hoc praedio conducto; quod ait sufficere, ut sterilitas insolita dicatur.

8. Dixi quarto: ob sterilitatem magnam seu damnum intolerabile: nam si damnum ex sterilitate, ut etiam ex casu fortuito, illatum est modicum, ex pensione nihil remittendum. De Lugo, num. 40. Muller. loc. cit. lit. d. cum comm. juxta expressum textum l. 25. ff. h. t. ubi: modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non

non auferatur, & *L. in uno. §. 1. ff. locati.* Verum quodnam damnum censendum modicum, ut propterea nihil remitti debeat, & è contra, quodnam sit magnum, immodicum, seu non tolerabile, ut pars aliqua remitti debeat, non convenit inter AA. nec jura satis determinant; nam censent aliqui cum *Gl. in c. propter. b. t. v. magno incommodo.* tunc magnam sterilitatem & damnum esse, quando non tantum, vel solum tantum fructuum collectum, quantum seminis jactum in terram. Alii cum Bartol. in *l. si merces. §. vis major. ff. b. t. v.* volunt, tunc tantum censeri magnam, quando fructus collecti non æquant, vel tantum æquant expensas, ita ut his deductis, nihil lucri percipiat colonus, seu nulli fructus remaneant. Siquidem, ut de Lugo *loc. cit. num. 41.* Pirh. *b. t. n. §.* juxta *l. fructus. ff. solut. matrim.* nomine fructuum venit, quod deductis expensis superest. Verum merito ab AA. Covar. & aliis passim rejicitur utraque hæc sententia tanquam nimis dura colono. Alii cum Navar. & Dian. apud de Lugo putant non esse magnum damnum, nisi deficiant duæ tertia, una tantum remanente ex fructibus annuè ex re conducta percipi solitis; hanc sententiam merito reprobat Molin. Alii cum Abb. in *cit. c. propter. n. 12.* Azor. Covar. dicunt, tunc demum esse magnum damnum, si detractis semine & expensis, non percipiuntur tot fructus, ut adæquent mediam partem solvendæ pensionis. V. g. dum hæc est 100. modiorum, dum pensio solvenda in fructibus, & fructus non sunt 50. modii. Eo quod in jure non censetur læsio magna, quæ non est ultra dimidium justii pretii; ita ut in eo casu remittenda sit pensio pro rata fructuum non perceptorum. Ex qua sententia sequitur, quod adhuc sit damnum modicum, modo fructus percepti adæquent medietatem pensionis. At tamen de Lugo *loc. cit. num. 42.* sibi non probari eas sententias, quæ ex sola exiguitate fructuum collectorum statuunt de magnitudine damni in ordine ad minuendam pensionem; cum sæpe contingat, quod deficiat tertia, imò dimidia pars fructuum solitorum percipi, & tamen exinde colonus non patiatur magnum damnum, dum nimirum in sterilitate pauci isti fructus vendi possunt carius, quam aliàs fructus plures, & sic compensetur defectus ille fructuum vel in totum vel ex parte. Idem sentit Muller. *loc. cit. th. 16. lit. d.* dum ait: Si fructus ad dimidium solitæ perceptionis non sunt percepti, pretium tamen fructuum perceptorum ita sit à tempore contractus auctum, ut ascendat supra dimidium pensionis, remissio locum non habet; è contra, dum fructus sint ultra dimidium solitæ perceptionis, sed inviti pretio, ut non ascendant ad dimidium pretii, concedenda sit remissio, æstimatione fructuum faciendâ ex tempore, quo colliguntur, & non ex tempore celebrati contractus locationis, ut Imol. in *c. propter. h. t. circa finem.* Unde jam de Lugo *num. 43.* cum Bartol. in *l. licet. C. de locat. Sc.* hanc tradit regulam, nimirum colono concedendam aliquam diminutionem pensionis, quando ob paucitatem fructuum, deducto semine & expensis, si solvenda integra pensio colonus læditur ultra dimidium justii pretii. V. g. si pensio sit 10. modii vel 100. aurei, & deductis semine & expensis, non remaneret colono 5. modii vel 50. aurei conficiendi ex pretio remanentium fructuum. De cætero præscindendo ab hac regula, quæ satis certa videtur, de magnitudine damni statuendum alii docent juxta communem vicina-

rum opinionem & consuetudines. Arg. *l. 19. C. b. t.* ubi, quod circa locationis contractum attendendum sit ad regionum consuetudines, ut Laym. *l. 3. ir. 4. c. 22. num. 7.* Gail. *l. 2. obs. 23. num. 1.* Vel id ipsum relinquendum prudentis Judicis arbitrio, ut Reiffent. *b. t. num. 48.* citato Menoch. *de arb. Pirh. num. 5.* qui has duas sententias posteriores affirmat cæteris esse probabiliore.

9. Dixi quintò: *Non intercedente pacto Sc.* si enim à principio ita conventum, ut ob sterilitatem ex fortuito casu ortam de solvenda pensione nihil detrahatur, valet regulariter tale pactum, & est servandum juxta clarum textum. *L. 9. §. 2. ff. b. t. v.* cum contractus ex conventionem legem recipiant. *Reg. jur. 65. de reg. jur. in 6.* licet enim mens humana non possit prævidere omnes casus fortuitos, potest tamen homo se obligare ad non allegandum casum fortuitum in sui favorem, & hoc est possibile, etiam impossibile obviare & resistere tali casui. Muller. *th. 17. lit. d.* Quamvis autem sufficiat generalis renunciatio casuum fortuitorum expressa absque eo, quod accedat specialis eorum renunciatio per *l. 79. ff. de legat. l. 51. ff. de administ. tut.* Muller. *b. t. th. 17.* cum comm. nihilominus tamen in tali generali renunciacione & receptione casuum fortuitorum non comprehenditur casum insolitum omnino & planè extraordinarium, qui non nisi rarissimè contingit Arg. *l. fistulas. §. frumentum. ff. de contrab. emp.* & cum comm. tenent Molin. *loc. cit. d. 495. num. 20.* Bonac. *de contrab. d. 3. q. 7. p. 3. num. 13.* Pirh. *b. t. n. 7.* Reiffent. *num. 40.* qui etiam addit, ut reputetur casus omnino insolitus, non sufficere, quod à longo tempore. V. g. à 40. annis non contigerit, sed debeat esse talis, qui in tali regione nunquam contigit, aut omnem hominum memoriam excedat; eum aliàs adhuc cogitatio aut timor concipi potuerit à conductore. Quamvis Muller. *loc. cit. lit. p.* dicat, in tali generali renunciacione non intelligi comprehensos casus fortuitos, quam de quibus conductor verisimiliter cogitavit; eò quod, eum talis renunciatio sit stricti juris & odiosa, ut Gail. *l. 2. obs. 77. num. 5.* sit strictè interpretanda, ut nimirum minimum, quantum fieri potest, renunciandi noceat juxta *c. super. de renunc.* quin imò, si casus unus fortuitus expressus, & dein clausula generalis subiecta conductorem tantum se obligasse & teneri ad casus expresso similes aut minores, non ad majores, relinquendo Judici arbitrandum, quis casus expresso similis, minor vel major, censet Muller *loc. cit.* allegans *c. sedes. de rescript.* & *c. non potest. de Procur.* An verò in susceptione generali periculi comprehendantur etiam casus ipsi fortuiti, pluribus tractat, & cum Surdo *decis. 326. num. 4.* plurimisque apud illum partem negativam sequitur & probat Muller. *loc. cit.* Unde jam sequitur, quod si isti casus omnino insoliti non comprehendantur in tali generali receptione, ad illos non teneri conductorem, etiam si talem generalem receptionem casuum fortuitorum in se confirmasset juramento, cum hoc se non extendat ad incognita, & obligationem pacti, cui accidit, non augeat, sed solum magis firmat Gail. *loc. cit. num. 20.* Pirh. *num. 6.* De cætero propter tale pactum in ipso contractu ex justitia minor quam aliàs solet, pensio constitui debet, quanti nimirum æstimatur illud onus, seu receptio casuum fortuitorum. Less. *l. 2. c. 24. du. 3. c. 13.* De Lugo *loc. cit. n. 37.* Pirh. *l. c.*

Quaest. 343. An & quando ob sterilitatem tota pensio remittenda?

REsp. in eo casu, quando omnino nulli fructus percipiuntur. De Lugo *num. 41.* cum comm. ex ea ratione, quod, cum pensio solvenda in compensationem fructuum, ubi nulli proveniunt fructus, nihil compensationis seu pensionis sit praestandum. An vero etiam integra pensio sit remittenda, ubi quidem aliquid fructuum percipitur, non tamen æquivalens semini jacto impensis factis, in eo non ita convenire AA. videntur. Affirmare videtur Bartol. in *l. si merces. §. vis major.* eò quod per fructum intelligatur id, quod remanet detracto semine & expensis; adeoque, si his detractis nihil remanet, nulli fructus collecti censentur. Verum hanc sententiam, ut dictum *quæst. preced.* reprobant Abb. Covar. Molin. de Lugo, argumento desumpto ex *l. conducto. ff. locati.* Dum ibi dicitur: Sed etsi labes facta sit, omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ut supra damnum seminis amissi mercedes prestare cogatur &c. ex quo patet, supponi nullos omnino fructus collectos, alioquin jacturam seminis non fecisset; ita de Lugo, dicens proinde ad omnimodam liberationem à pensione requiri, quod absolute nulli fructus percipiuntur.

Quaest. 344. An & qualiter annorum aliorum ubertate compensetur sterilitas, ita ut locus sit remissioni?

REsp. Sterilitatem presentis anni damnumque, quod inde passus conductor, ita compensari posse per ubertatem aliorum annorum precedentium & sequentium, ut nulla remissio pensionis correspondentis isti anno sterili debeatur aut peti possit, habet communis, quam tenent de Lugo *loc. cit. num. 48.* Pirh. *loc. cit.* Carpz. *p. 2. c. 37. defm. 12.* Stru. *h. t. th. 17.* Muller. *ibid. lit. e.* & constat ex *l. ex conducto. ff. locati. l. 8. C. eod. l. 17. §. 1. ff. de ann. legat. c. propter. h. t.* Atque ita ubertas illa compensativa supponit locationem factam ad plures annos, & esse debet unius anni comprehensi in eodem contractu locationis. De Lugo *loc. cit.* non enim tunc tot sunt locationes, quot anni, sed omnium annorum unicus & individua locatio, etsi plures distinctas praestaciones contineat. Muller. *loc. cit.* cum Fabro in *Cod. l. 4. tit. 41. d. 3. num. 4.* Unde si annus ille fertilis sit alterius locationis proximè finitæ seu præteritæ, vel novæ subsequens, non impedit remissionem pensionis pro præsentis anni sterili. De Lugo *loc. cit.* Quamvis autem, ut Muller. ex Carpz. dicat, quod non nisi finita locatione omnium illorum annorum sit tractandum de remissione pensionis ex ea utique ratione, quod tunc, & non prius comparatis omnibus illis annis inter se stabiliter statui possit de quantitate remissionis faciendæ: nihilominus, si ita simpliciter concepta locatio, ut in singulos annos separatim solvenda pensio, & peti possit ejus remissio, ut teste Carpz. hodie plerumque fit, statim, ac constat se presentis anni sterilitate, faciendæ remissio, non expectato, an sequentium annorum ubertas tanta sit futura, ut sterilitas præcedens eâ compensari possit. De Lugo *loc. cit.* Muller. *loc. cit. lit. ζ.* citato Fabro *ubi ante. d. 35. num. 3.* ita etiam, ut Muller. cum Carpz. *loc. cit. num. 13.* ut contingente ubertate sequentium annorum, remissio illa facta repeti nequeat.

Cujus posterioris contrarium, nimirum, quod pars illa pensionis remissa repeti possit, docent Molin. *loc. cit. num. 9.* Less. *loc. cit. num. 19.* Pirh. *h. t. num. 6.* De Lugo *loc. cit.* ut ajunt, cum communi; & quidem, ut posterior, etsi remissio illa facta sub nomine donationis seu condonationis. Quod si verò locatio facta tantum ad unum annum, & ob sterilitatem illius facta remissio, ubi postmodum tacite fieret relocatio, ubertas sequentium annorum non attenditur, nimirum ad repetendum, quod remissum. Muller. *l. c.* cum Gerdes. *tr. de remiss. pens. c. 2.* idque, quia ista relocatio est locatio distincta à priori. De cætero tunc censetur sterilitas compensari fertilitate annorum precedentium & sequentium (non tantum immediate, sed & interpolatim, ut Barbof. in *collectan. in c. propter. h. t. num. 18.*) si his annis simul collatis tantum commodi perceptorum colonus ultra consuetos fructus, quantum damni anno illo sterilitatis passus, ita ut omnibus collatis inter se, non censetur conductor esse in notabili damno. De Lugo *num. 49.* Less. *loc. cit. num. 20.* Pirh. *loc. cit.* In ordine ad hanc compensationem habenda quoque est ratio omnium rerum in contractu locationis contentarum simul & conjunctim, non verò istius rei solum, in qua conductor passus est damnum, ita ut, si passus sit notabile damnum, nihilque perceptum in frumentis. V. g. multum tamen & solito plus perceperit ex oleis, vineis, feno, molendinis, pecoribus, vectigalibus &c. ut damnum illud compensetur, remissioni locus non sit; cum omnium simul sumptorum sit idem & unicus contractus locationis. Muller. *h. t. th. 16. lit. d.* citatis Cavalcan. *p. 1. decis. 44. num. 33.* & Mevio in *tr. de pensionar. num. 73. & seq.* Tenetur nihilominus & cogi potest talis conductor ad faciendam remissionem suo conductori magnum damnum passum in re particulari. Muller. *loc. cit.* citatis Caval. ubi ante, Boffio, Gerdes &c.

Quaest. 345. Merces operarum conductarum quæ & qualiter solvenda?

1. REsp. primò: Conductores operarum, officialium, famulorum, operariorum teneri regulariter debito tempore iis solvere fideliter & integre mercedem justam conventam, habet communis & certa, & si in horum aliquo defecerint, tenentur ad restitutionem interesse & omnia damna illis exinde secuta, imò & lucrum cessans. Et quidem de tempore quo faciendæ solutio, an nimirum faciendæ sub initium, an ad finem operis, dictum est supra. De reliquo quò ad labores & operas alias finito tempore, pro quo conductæ, ita, ut si post illud in notabili & culpabili mora sit conductor illarum, teneatur, ad restitutionem damnorum, quæ ob dilationem solutionis sequuntur, puta, dum officiales Principum & famuli minorum coguntur credito vivere, & hinc carius necessaria emere, contrahere debita, & ex summis capitalibus solvere interesse, ut habet item communis.

2. Resp. secundo: Quod attinet justitiam mercedis, stipendii, salarii officialium, famulorum aliorumque pro mercede locantium operas suas, ut cognosci valeat, quodammodo justum salarium, attendenda locorum consuetudo & æstimatio communis; id enim, quod in loco communiter fit & æstimatur justum, esse mensuram justii pretii dictum est supra, ubi de venditione. Dein paucitas

&

& multitudo eorum, qui servire possunt ac libenter volunt pro tali mercede. Dum enim eorum sunt multi, jam reputabitur stipendium justum, etsi sit tenue, & ad sustentationem insufficientis; cum sufficiens esse possit una cum aliis eorum bonis, quæ habent, aut industriâ suâ compatibili cum servitio, quod vi conductionis præstant, acquirere possunt, ut cum communi Molin. *loc. cit. d. 506. num. 3.* Secus est, si pauci sint, qui pro tam tenui mercede operam suam utilem & necessariam præstare volunt, iique non nisi pauperes, destituti aliis mediis sustentationis; tunc enim injustum esset salarium, si considerata loci consuetudine, quantitate & qualitate servitii infimum justum pretium non attingeret. Considerandum denique, num judicio viri prudentis labori & servitio correspondeat; eum enim præcisè propter laborem in locatione operam constituitur merces, in ea statuenda præcipuè consideranda qualitas & quantitas laboris & servitii, cum respectu tamen ad personam, cui præstatur; certum enim est ex eo, quòd is non ita egeret eâ operâ, exigamque ex ea utilitatem perciperet, minui illius pretium, atque ita in hoc casu vilescere dicantur servitia oblata. De cætero spectandum non est, an stipendium laboris conducti, etiam utilis & necessarii sufficiat ad victum vestitumque decentem servientis, multoque minùs, num tale sit, ut inde sustentare possit liberos & familiam suam, ut cum Molin. *loc. cit. num. 1.* & aliis de Lugo *loc. cit. num. 62.* præterquam enim, quòd sæpe servitia tanta mercede digna non sunt, uti videmus quotidie, propter ea non præstari tantam mercedem, quæ tamen ab omnibus justa reputatur, plures etiam suâ quadrâ viventes, aut nisi victum à dominis habentes serviant illis sollicitè etiam utiliter, quia desiderant eorum gratiam & favorem ad obtinenda officia eorumque protectionem; in quo casu etiam dominos non teneri in conscientia ad plus eis erogandum ait de Lugo *loc. cit.* Possè tamen etiam defectum justæ mercedis conventæ suppleri à dominis procurando famulis officia, promotiones, nuptias aliæque lucra, quæ spe famuli ducti iusto minorem mercedem acceptarunt, etsi ea in pactum non deduxerint, aut ad id se non obligaverint, ex Molin. *loc. cit. num. 2. & 3.* notat de Lugo *loc. cit. num. 63.* Dum verò famulus ob mercedem locans operas suas citra omne pactum remittens se judicio & arbitrio Domini, servit eadem, dominus tenetur ex justitia mercedem tantam ac talem dare, quanta & qualis communiter dari solet aliis pro ejusmodi ministerio. De Lugo *loc. cit.* quamvis, ut Idem *num. 62.* arguendum non sit ad taxandam justam mercedem ex eo, quòd aliqui plus solito soleant famulis dare, ut nobiles quidam, quia putant id conducere ad honorem & splendorem suum, si famuli melius & lautius alantur & vivant. Porro quòd si dominus mercedem, quæ dictis omnibus consideratis justa est, prout convenit, non solvat integrè, nec eam viâ aliâ officialis aut famulus absque magna molestia impensis, amissione benevolentia, qua valde eget, obtinere nequit, & de utroque certò saltem moraliter constat, quin & de injustitia secundum Molin. *cit. d. 506.* constat evidenter & luce meridiana clariùs, tunc tandem licere occultam compensationem, seu accipere occultè de bonis domini aliquid, tantum mirum, quantum merces data à justitia deficit, seu quantum de mercede subtractum, tradunt Molin. *loc. cit. num. 2.*

& 5. Nav. in man. c. 17. num. 172. & 112. Bonac. de contract. d. 3. q. 7. p. 4. num. 3. Lessi. l. 2. c. 12. num. 63. De Lugo *loc. cit. num. 63.* Carden. *dissert. 23. c. 2. a. 3.* & alii, quos citat & sequitur Reiffenst. *h. t. num. 115.* eo quòd tunc famulus accipiat, quod suum est, aut saltem, quod ei certò debetur. Monet tamen etiam Idem bene ex Cardena *loc. cit. num. 6.* quòd in eo an salarium evidenter sit injustum, standum non sit judicio, quòd servus vel officialis (intellige etiam de cætero satis intelligens) sibi soli relictus concipit; cum amore proprio & in causa propria facile decipi possit, sed quòd consulto desuper confessario, non quovis obvio & mediocriter docto, sed prudente, timorato & valde docto, conformando se illi format. Atque ita sat procul receditur à sententia illa ab Innocent. XI. aliàs damnata in ordine 37. *famuli & famula domestica possunt heris suis subripere ad compensandam operam suam, quam majorem judicant salario suo.*

Quest. 346. An & in quibus casibus conductor operarum mercedem seu salarium conventum diminuere, vel etiam in totum subtrahere possit?

R Esp. primò: In casu, quo conductor operarum solus in causa fuit, etiam citra culpam, nulloque modo stet penes personam conductam, cur hujus opera uti non potuerit, nihil de salario diminuere potest, sed integram nihilominus mercedem conventam solvere tenetur. Arg. l. 2. ff. *quis sui vel alien. jur. l. sed addas ff. h. t. & l. qui operatur. ff. cod. ubi dicitur: qui operas suas locavit, totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non stetit, quò minùs operas suas præstet, & ita tenent Sylv. v. *locatio. q. 11. & 12.* Navar. man. c. 17. num. 197. Lessi. l. 2. c. 24. n. 8. De Lugo *loc. cit. num. 54.* & alii communiter contra Dianam, in quantum is Tom. 2. *tr. 6. miscell. resol. 14.* docet, excusari conductorem à solvenda mercede, si operarius ab eo tempestivè præmonitus, operas locare poterit & noluit, cujus refutationem vide apud de Lugo. Sic itaque si dominus ante tempus conductioni præfinitum absque legitima causa expellit servum vel personam ab officio pro mercede conductæ removet. De Lugo *loc. cit. n. 96.* & AA. mox citand. Idem est, si conductus ob nimiam domini favitiam, vel quia ad illicita adigitur, ipsèmet discedit, tenetur dominus integram mercedem, seu correspondentem toti conductionis temporis solvere; quia per eum stat, quò minùs conductus ei operas suas præstet. Bald. in l. 11. C. h. t. Bonac. de contract. d. 3. q. 7. p. 4. num. 11. Molin. Azor. quos citat & sequitur Reiffenst. *h. t. num. 91.* item Muller. *h. t. th. 25. lit. a.* Carpz. p. 3. *decis. 164.* sub limitatione tamen mox subjungenda. Item si is, qui ad annum pro adjutore in certo officio conduxit aliquem, ex culpa sua deponatur ab officio illo, vel etiam liberè illud resignet, ita ut ampliùs ejus opera non egeat, nec uti possit, tenetur tamen illi totius anni integram mercedem solvere. Item si is, qui pro constructione operis alicujus conduxit operarios vel artifices &c. contraxitque cum illis pro certa mercede totius operis, dum postea penitentia ductus omittit opus, totam mercedem conventam debet iis solvere. Item dum dominus, qui famulum conduxit ad certum tempus, intra illud moriatur, tenentur ejus hæredes ad solvendam*

dam totius temporis mercedem. Nihilominus sic limitanda responsio: Nisi interea, quo opera personæ conductæ uti non potuit conductor (intellige, siue sua culpa, ut dum servum sine causa expulit, siue citra suam culpam) illa operas suas pro æquali mercede locavit alteri, quod ubi fecit, conductor aut hæres illius non tenentur solvere integram mercedem, sed tantum pro rata temporis, quo servivit, & quod consumpsit, antequam locaret suas operas alteri. V. g. si conductus ad annum, servivit quadrante anni, ulterius servire impeditus à conductore, & post alterum quadrantem anni prius locavit operas suas alteri, debetur ei merces medii anni; & ita docent pro responsione citati AA. juxta clarum textum *l. sed adde ff. h. t. e. ex ratione*, quod merces integra solvenda conducto, ut servetur indemnis; is autem à tempore, quo de novo locavit alteri operas pro eadem mercede, non patiatur damnum ex defectu mercedis, quæ aliàs restabat illi danda à primo conductore.

2. Resp. secundò: Si impedimentum aut casus fortuitus, ob quem conductor uti non potest opera conducti præcisè habeat se ex persona ipsius conducti, etiam citra culpam ipsius, ita ut nulla ratione stet seu oriatur ex persona conductoris, hic non tenetur solvere, nisi pro rata temporis, quo operas præstare potuit, nisi fortè contrarium conventum fuerit, aut consuetudo habeat; eò quod præscindendo à tali conventionem vel consuetudine, conductor censetur, non voluisse se obligare, aut etiam potuisse rationabiliter obligari à conducto ad præstandam mercedem correspondentem tempori, quo is ex parte sua impeditus servituti non præstitit; ac ita Arg. *l. ex conducto. §. 2. & 6. ff. h. t. l. ex fundo. ff. eod. l. fin. C. de condit. ob caus. & cum comm. vel saltem communiore tenent Less. loc. cit. num. 7. Nav. loc. cit. n. 187. Covar. l. 3. var. c. 13. n. 3. Reiffenst. h. t. n. 47.* & omnes illi, qui mox pro casibus particularibus citabuntur. Sic itaque primò regulariter loquendo conductor potest ex mercede conventa detrahere pro rata temporis, quo famulus aliaque persona mercede conducta ægrotauit, & servitia aliasve operas, ob quas conducta, præstare non potuit. Gl. *in l. penult. C. de condit. ob caus. Abb. in c. cum pro causa. de procur. n. 4. Nav. l. c. n. 108. Less. l. c. n. 7. Molin. d. 493. n. 1. Azor. p. 2. l. 2. c. 29. q. 5. De Lugo d. 29. num. 58. Laym. Barbos. & c. quos citat & sequitur Dian. Tom. 1. tr. de contract. resol. 86. item Muller. h. t. th. 22. lit. C. citatis Mev. p. 3. decis. 202. num. ult. Lauterb. h. t. §. 2. Carpz. p. 2. c. 51. def. 12. contra Jo. And. in c. sterilitatem. h. t. Host. in sum. h. t. §. tamdiu. Baldum in l. fin. C. de condit. ob caus. Specul. & alios apud Dian. quorum etiam sententiam æquorem dicit Brunem. ad l. 15. §. 6. C. h. t. num. 40. Sed neque contrarium deducitur ex *l. cum heres. §. 5. ff. de stat. liber.* dum ibi dicitur: Etiam dies, quibus servus ægrotat, computari debere, ea assignata ratione: quod servire nobis intelligantur etiam hi, quos curamus ægrotos, qui cupientes servire, propter adversam valetudinem impediuntur &c. Nam loquitur lex de iis, qui conducti ad tempus aliquod longius. V. g. annum, qui paucis solum diebus ob infirmitatem servire impediuntur; cum æquitas suadeat, & etiam consuetudo habeat, ut nihil propterea iis de mercede detrahatur, secus ac praxis habet in aliis operariis conductis ad aliquot solum dies, & qui-*

bus pro singulis diebus merces assignatur; his enim iustè pro rata temporis, quo infirmi laborare non potuerunt. Vel etiam cum Covar. *l. c.* dici potest, in ea lege sic specialiter disponi ob favorem libertatis, pro qua servus ille, de quo lex, & non pro mercede alie serviebat. Neque contrarium deducitur ex *l. 1. §. Divus. ff. de var. & extraord. cognit.* dum ibi prohibetur repeti ab hæredibus advocati defuncti ante finitam causam datum ei salarium pro patrocinio præstito. Nam dici potest cum Rebell. *l. 14. q. 14. n. 6.* vi consuetudinis id esse speciale in advocatis; vel cum aliis, competere hoc specialiter advocatis, vi specialis privilegii & favoris illis concessi ob excellentiam officii, ut Reiffenst. *h. t. n. 101.* uti idem sentit de advocato non tantum Fisci, sed etiam de aliis privatorum advocatis Treutl. *vol. 1. d. 7. th. 3. in fine.* quod tamen non ita probat de Lugo. *n. 59.* unde cum Azor. rationem, cur repeti in eo casu non debeat salarium, refundit in hoc. Quòd quò minus ageret & abolveret causam ante mortem suam, steterit ex parte potius clientis quam advocati, qui ex se paratus fuisset ad patrocinandum, si vocatus fuisset, prout colligitur ex illis verbis legis: *Per ipsum non steterat*: quæ utpote temporis præteriti plusquam perfecti, denotant tempus ante mortem. Neque ex Jure Canonico, vi cujus Clerico ægrotanti conceduntur totius redditus. Nam redditus isti non dantur præcisè ob ministerium, sed etiam ob excellentiam status Clericalis in favorem illius, ne in dedecus illius mendicare cogatur. Reiffenst. *loc. cit.* Porò num dominus sumptus factos in curationem servi possit detrahere ex mercede temporis præteriti, quo servivit, vel sequentis, quo serviturus est, dependere videtur ex ea quaestione: num dominus, etiam non debeat servo ægrotanti mercedem, teneatur tamen ad alimenta & impenas; quod quia affirmat Azor. *p. 3. l. 8. c. 14.* apud de Lugo *num. 60.* videtur consequenter dicere debere, eos non posse detrahi ex dicta mercede; cuius contrarium dicere debere videntur, qui docent non teneri in rigore dominum ad alimenta subministranda servo ægrotanti, nisi fortè ex caritate in extrema vel gravi necessitate, ut de Lugo *loc. cit.* Rebell. *loc. cit. q. 15. n. 1.* & alii, quos citat & sequitur Diana *cit. resol. 86.* Quamvis addat de Lugo, solere pios & liberales dominos ex liberalitate & misericordia ea illis subministrare, & tunc videri illos id facere animo donandi, non autem compensandi ea sibi ex mercede illis debita aut debenda; imò eo animo compensandi id facere possent, dum sumptus sunt tales, ut, si famulus sciret eos à se refundendos ex sua mercede, nollet sibi tanto pretio provideri, sed vilioribus medicinis ac cibis sibi provideret.

Secundò locatore operarum mortuo intra tempus locationis, ejus hæredes non integram, sed pro rata tantum temporis, quo operas præstitit, exigere possunt, & si defunctus totam mercedem accepit, hæredes pro rata temporis, quo non servivit restituere tenentur. Mull. *h. t. th. 22.* citatis Franzk. *h. t. n. 193.* Carpz. *p. 2. decis. 136. num. 12.*

Tertio si famulus aliusve locator operarum suarum ante tempus locationis finitum absque legitima causa ex malitia & culpa sua discedat, dominus non tantum ei negare potest totam mercedem, sed & tenetur is domino ad resarcienda omnia damna inde secuta. Reiffenst. *h. t. num. 90.* citans Bonac. & Azor, ac dicens communem Arg. *l. dominus. §. 2. ff. h. t. junctâ l. 1. C. de servis fugit.*

non

non tamen illi totam mercedem subtrahendam, sed pro rata temporis tantum, si dominus ex eo discessu nullum damnum aut lucrum cessans patitur; dum nimirum statim ad manum habuit servum alium pro eadem mercede & æquè idoneum, tradit apud Eundem Bonac. quod quidem in utroque foro locum habere, si famulus non ex malitia vel culpa sua, sed ex causa rationabili vel ex impedimento ex eo præcisè proveniens, ait Reiffenst. num verò etiam procedat, ubi ex malitia & culpa sua discedit, non convenire inter AA. quamvis addat, pro foro interno & ante Judicis sententiam id quoque procedere bene probari à Bonac. Contrarium tamen docet de Lugo *cit. num. 56.* dum ait, teneri quidem famulum compensare domino pro toto damno, quod causa illius injusti discessus incurrit dominus in se vel in bonis suis; cum id totum oriatur ex non servato contractu, quem ex iustitia famulus observare debebat; secluso tamen omni damno Domini, non videri famulum privandum mercede temporis præteriti; quin nec, ut docet Azor. *p. 2. l. 2. c. 39. q. 6.* cum Sylv. posse inde aliquid detrahi pro arbitrio boni viri. Unde ait; minus bene dictum ab Azor. *p. 3. l. 8. c. 13. q. 6.* famulum in eo casu amittere totam mercedem. Sic etiam ait Rebell. *l. 14. q. 13. n. 20.* apud de Lugo totam mercedem præcedentis ante discessum temporis (intellige, ubi fortè eam jam recepisset) retineri posse in hoc casu à famulo injustè discedente. Quà tamen sententià Lugonis non obstantè, videtur dominus posse retinere ratam mercedem in compensationem damni sibi ex illo discessu illati, ubi servus illud aliunde non refarcit. Quemadmodum etiam de Lugo cum Molin. *d. 492. in fine* observat, teneri famulum talem, ubi pro illo tempore præterito non servavit fideliter intra limites obsequii & laboris debiti, labore non attingente saltem infimum gradum laboris debiti, debere restituere vel remittere de stipendio pro rata operis seu laboris, quem præstare tenebatur.

Quæst. 347. Ad quantum tempus fieri possit locatio?

I. Resp. primò: Rerum Ecclesiasticarum elocatio ad quantum tempus fieri possit dictum est supra ad *in. de reb. Eccles. alienand.* De cæteris
2. Resp. secundò: Rerum non Ecclesiasticarum locationibus tametsi à Principe seu Magistratu præstitui possit tempus, ultra quod continuari non debeant. Muller. *ad Stru. h. t. ib. 7. lit. 7.* Quamvis etiam olim apud Romanos tam urbanorum quam rusticorum prædiorum locationes publicæ & privatæ fiebant ad quinquennium, quod Iustrum vocabatur teste Varone *l. 5. de Latin. ling.* & Plin. *l. 9. epist. 38. l. 13. §. 11. ff. h. t.* cujus rationem ex variis affert Mull. *loc. cit. lit. 1.* item hodieum teste Mornac. ad *l. 40. de reb. cred.* in Gallia universitates & collegia prohibeantur locare domos & prædia rustica ultra novennium; jure tamen communi tempus certum istis locationibus constitutum non est, sed id relictum dispositioni contrahentium. Muller. *cit. lit. 7.* Lauterb. *h. t. §. 3.* & sic in hisce partibus locationes privatæ modo fiant ad annum, biennium, modò ad longius tempus; illud certum, quòd, si locatio fiat ultra quinquennium, aut etiam in perpetuum, alterius contractus neque nomen, neque naturam subeat. Lauterb. Muller. *LL. cit.* cum contractus non temporis adjuncto, sed propria conventionis discriminentur formâ. *L. ob R. P. Leur. Jur. Can. Lib. III.*

ligationem. ff. de O. & A. neque locantis, sive in breve, sive longissimum tempus, sive etiam in perpetuum, ea sit mens & intentio, ut dominium à se abscedat, sed ut alter rei commoditatem habeat. Franzk. *ad ff. h. t. n. 36.* Muller. *l. c.* quamvis hic addat, quòd locationes in longum tempus factæ usu fori magis pro venditionibus, quàm pro simplicibus locationibus habeantur, aut certè venditionibus æquentur & æquipolleant; pro quo remittit ad Carpz. *l. 5. resp. elect. tit. 3. resp. . . n. II.* Unde etiam, cum locationis natura sit, quòd neque dominium, ut constat ex *l. 39. h. t.* neque possessione. *l. 30. ff. eod.* transferatur, conductor & colonus, quatenus tales sunt, ex hoc ipso, quòd longo tempore pro uniformi pensione re locata usi sint, coloniam perpetuam vel dominium probare nequeunt. Muller. *l. c.* Arg. *l. malè agitur. l. cum notissimi. §. ult. de præscrip. 30. vel 40. annor.* Porro, quòd res etiam in perpetuum locari possint, id quoque locum habet in locatione operarum, ita ut homo, etiam liber, operas suas in perpetuum locare possit, quamvis ad illas præstandas præcisè non cogatur, sed præstando interessè libereatur. Arg. *l. 13. §. 1. ff. de re judic. &* ita absque eo, quòd tali conventionè fiat servus. Lauterb. *§. 35. citans Coler. de process. executivo. p. 1. c. 9. num. 28.*

Quæst. 348. An & ex quibus causis rem locatam dimittere possit conductor ante præfinitum tempus?

I. Resp. primò: Quemadmodum locator ita etiam conductor sine justa causa à contractu locationis locatore invito resiliere nequit ante tempus conductionis finitum, idque sive per se ipsum sive per alium. V. g. pupillus vel minor per tutorem vel curatorem, contraxerit. *L. 8. ff. de adm. tutor.* Franzk. *h. t. n. 229.* Barbof. *in l. 9. C. h. t. n. 19.* Caroc. *de locat. p. 2. q. 29. à n. 1.* Carpz. *l. 5. resp. 78. n. 5.* Lauterb. *h. t. §. 40.* conductorque ante elapsum tempus præfinitum rem locatam sine justa causa deserens non tantum totam pensionem solvere tenetur. *L. 24. §. si domus. l. 55. ff. h. t.* ubi dicitur, qui contra legem conductionis fundum ante tempus sine justa & probabili causa deseruerit, ad solvendas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest: sed etiam tenetur conducenti ad interessè. Pirk. *h. t. n. 17.* Muller. *h. t. th. 13. cum Brunem. ad l. 55. h. t. in fine.*

2. Resp. secundò: Sicut tamen locator interdum ex justa causa ante tempus conventum à contractu recedit invito conductore expellendo illum, ut dicitur quæst. seq. ita etiam conductori id licet, & ante tempus finitum migrare, seu rem conductam deserere, ita ut non integram, sed tantum pro rata temporis mercedem solvere teneatur. *L. 27. §. 55. ff. h. t.* Justæ autem causæ, ob quas ante tempus conductor discedere possit, non soluta locanti integra pensione, in genere sunt omnes illæ, ob quas conductor re locata uti & frui non potest. *L. 7. §. 9. ff. locati.* Sic in specie si domus ad annum conducta corruerit vel incendio perierit post sex menses, potest conductor relinquere conductionem, nec tenetur expectare, usque dum locator repararet vel reedificet domum. Muller. *l. c. lit. 8.* cum Harprecht *ad Inst. h. t. n. 48.* & Maulio *rr. de locat. tit. 7. n. 4.* Idem esse videtur, si ad plures annos conducta domus, ita ut non teneatur conductor remigrare ad ædes resectas seu reedificatas, detra-

detracta solum pensione pro rata temporis, quo expectare coactus fuit, aut etiam sumptibus, quos impendere debuit, conducendo tantisper habitationem alibi. Item idem est, si vicario edificante obscurantur lumina cœnaculi conducti; vel si ostia domus & fenestras nimium corruptas locator non restituat. AA. iidem iuxta *l. 25. §. 2. ff. h. t.* Item si adveniente exercitu emigrare coactus conductor. *L. 13. §. 7. ff. h. t.* Item si ob timorem spectrorum seu malignorum spirituum, domum conductam infestantium, eâ uti non potuit *L. 27. §. 1. h. t.* Lauterb. §. 53, ubi etiam id dicit de alia justa causa timoris, licet periculum verè non subit; cum in justo metu non consideretur eventus, sed justa opinio ut Idem. Item dum ob insolitam inundationem ædibus vel molendino uti non potest. *L. 15. ff. h. t.* Gail. *l. 2. obs. 23. num. 6.* Item dum ob pestem gravem (intellige, dum ea invadit domum vel etiam ædes vicinas, ut sine periculo vitæ & contrahendi contagii ibidem commorari nequeat) commigrat aliò. *L. 27. l. 13. §. 7. l. metus. ff. ex quib. caus. maj.* Gail. *l. c. num. 7.* Muller. *l. c.* & quamvis emigrantem, cessante peste (intellige intra tempus conductionis) debere denuo inhabitare domum velint Covar. *pract. qq. c. 20. n. 2.* Ripa *de privileg. contr. caus. pest. n. 18. & 19.* Carroc. *l. c. p. 3. n. 44.* Lauterb. *h. t. §. 53.* alii tamen Gail. *l. c. n. 89.* & aliis apud Muller. *l. c.* volunt hoc casu cessare seu annullari contractum. Quod ipsum distinguunt alii, ita ut procedat, dum pestis est magna & durat longo tempore; cum iniquum sit conductorem tanto tempore rei usu sine sua culpa carere, & finem mali cum magno suo damno expectare: secus, si pestis non est gravis, nec longo tempore durat; cum propter impedimentum parvi momenti contingens conductori recedere & liberationem pretendere non liceat. *L. habitatores. ff. h. t.* quam distinctionem à Mevio & Gail. *loc. cit.* approbari ait Muller. Ut verò ex dictarum causarum aliqua aut alia simili migratio seu discessus sit justa, & locator teneatur remittere mercedem, tenei conductorem locatori denunciare superveniens impedimentum, absolute astituit C. de Luca *de locat. & conduct. d. 3. num. 9.* citatis *l. item quaritur. §. exercitus. ff. h. t.* Mant. *decis. 35. num. 4.* Thesaur. *decis. 118.* Capyc. *consult. 40. num. 39.* Idem tenet Muller *loc. cit.* dicendo: ut migratio sit iustior & securior, requiri, ut conductor denunciaret locatori, si ejus copia datur, se discessurum, quin &, si tempus patiat, claves domus ei tradat. *L. 13. §. exercitus. ff. locati.* quamvis addat ex Gerd. *dissert. de remiss. pens. c. 3.* simpliciter & absolute opus non esse tali denunciazione, sed in eo tantum casu, quando ea locatori infcio discessus est profutura ad evitacionem damni, omissa illa denunciazione obventuri: secus, si nihil interesset locatori; eò quòd tunc iniquum foret obligare conductorem ad illam denunciazioneem, illiusque culpæ imputare ejus omissionem; cum juxta *l. 7. ff. si quis in jus vocat. non. ierit.* non teneatur quis facere, quod non relevat. Dum verò, soluta mercede integra, supervenit causa talis justa rem locatam ipsamque locationem relinquendi, potest pro rata temporis, quo re uti frui non potuit, mercedem repetere juxta dicta supra. De cætero si justa quidem migrandi & relinquendi causa fuerit, conductor tamen in re conducta persistit, illaque usus fuerit, integram adhuc mercedem præstare tenetur. *L. 28.*

ff. h. t. Lauterb. h. t. §. 56. qui tamen idipsum sic limitat: nisi v. g. domum conduxerit principaliter ad hoc, ut studiosos aliosve hospites reciperet; tunc enim si propter pestem alianve similem causam studiosi recesserint, vel hospites non advenerint, ita ut re conducta ad usum destinatum uti non potuit, licet ipse semper ædes inhabitaverit, tamen merces Judicis arbitrio pro parte sit remittenda. Ac denique cessant hic dicta de remissione mercedis ob timorem & periculum, si conductor ipse timori vel periculo causam dedit, aut justam causam timoris scivit ante conductionem, ut si tempore pestis vel belli, vel in eo loco domum conduxit, qui naturaliter pesti vel hostium incurfui est subiectus, vel etiam sciens domum ruinofam conduxit Lauterb. §. 7, citatis Gail. *l. 2. obs. 23. num. 21.* De Lug. *d. 29. num. 28.* Porrò quæ dicta de conductore, hæc etiam locum habent in locatore operarum ad certum tempus, ut & is ante elapsum illud tempus recedere possit ex justa causa. V. g. famulus ob nimiam duritiem Domini. Arg. *l. fin. Inst. de his qui sui vel alien. jur.* non tamen ob quamcumque correctionem & castigationem. Lauterb. §. 52.

Quest. 349. An & quibus ex causis locator conductorem expellere possit ante finitum tempus locationis?

1. Resp. ad primum: Quemadmodum post tempus locationis finitum locator potest liberè propria autoritate, vel intentata actione locati expellere conductorem, etiam si is eandem, imò majorem quàm novus conductor velletolvere pensionem. *L. ne cui. C. h. t.* nisi forte speciali pacto in scriptis confecto fuerit conventum, ne liceat locare alteri, quamdiu primus conductor rem conductam habere vellet, & tantum dare, quantum alius daturus esset. Gl. *in cit. l. v. pacto.* vel nisi consuetudine id alicubi inductum esset; ita ante tempus locationis finitum liberè expellere nequit conductorem, etsi alius majorem pensionem offerat. Pirh. *h. t. num. 9.* cum comm. juxta *l. a. de. & l. si olei. ff. h. t.* Quin etiam Arg. *c. ex scripto. h. t.* prohibetur, ut nullus ex Magistris (id est, ut Abb. *ibi. num. 5.* Doctoribus cujuscunque facultatis) vel Scholaribus, super hospitibus seu domibus habitatis à Magistris & Scholaribus locandis contrahat cum hospite vel locatore earundem, absque inquilinorum consensu locandis ante tempus prioris locationis finitum; quam constitutionem etiam quòd ad vim dispositivam, utpote à principio latam solum in favorem Magistrorum & Scholarium Universitatis Bononiensis extendendam non esse ad aliarum Universitarum Scholares, quamvis velit Abb. *loc. cit. n. 10.* contrarium tamen tenet Host. & Vivian. apud Pirh. *h. t. n. 11.* nimirum factam eam esse generaliter & extendere ad scholares aliarum etiam Universitarum, postquam à Papa Clem. III. approbata & in Corpus juris reducta. Sed quidquid sit de hoc, nil vetare, quò minus ante tempus locationis finitum possit res locari alteri, ita tamen, ut talis locatio seu conventio referatur ad tempus locationis finitæ, & ante illud effectum seu executionem non consequatur habet Pirh. *cit. n. 11.* in fine.

2. Resp. ad secundum: Causa, cur licet conductor ante tempus finitum expellere possit locator, sunt ferè quatuor sequentes, prout exprimuntur

tur in l. 3. C. h. t. ubi: *Ad eam, quam te conductam habere dicis, si pensionem in solidum solvisti, invitum expellere non oportet, nisi propriis verbis domum eam necessariam probaverit, aut corrigere eam maluerit, aut tu male in re locata versata es &c.* Quæ ferè eadem habentur, c. 3. de locat. & condu. quibus juribus licet solum fiat mentio de aede seu domo, habent tamen etiam locum in omnibus aliis rebus locari solitis. Muller. ad Stru. h. t. th. 12. lit. B. Molin. d. 499. Potest autem hæc expulsio fieri auctoritate propria, ut non esse improbabile stando juri communi docent Molin. loc. cit. num. 14. Azor & alii, quamvis tutius & probabilius esse dicant, fieri id auctoritate Judicis. Unde distinguunt alii, ita ut fieri possit auctoritate propria, si conductor non resistat, sed libens discedat; secus, si se opponat; tunc enim opus erit auctoritate Judicis (intellige, requisiti ad hoc) Magistratus enim regulariter sine imploratione locatoris quò ad has expulsiones officium suum non imperit, nisi propter interesse publicum. V. g. si conductor re locata male utatur, ita ut inde toti civitati scandalum vel periculum v. g. incendii creetur. Muller. loc. cit. cum aliis plures occurrere possunt causæ, quas allegare posset conductor, cur discedere nolit. Muller. loc. cit. th. 13. ubi etiam, quò adhuc durante locationis tempore pendente appellatione conductoris, hic nequidem sub cautione locatoris sit ejiciendus. Nunc de dictis causis in particulari.

Quæst. 350. Qualiter o' non solutam pensionem expelli possit conductor?

I. Resp. Si pensionem conductor in solidum, hoc est, integram tempore debito seu constituto contumaciter solvere negligat, expelli potest. Arg. l. adem. C. h. t. ducto à sensu contrario. Molin. d. 499. Pith. h. t. num. 16. Muller. loc. cit. th. 13. lit. u. cum Abb. in c. propter. h. t. num. 10. ex ea etiam ratione, quò frangenti fides servanda non sit, ut Barbof. axiom. 98. n. 7. Et hæc de jure civili; quò autem. c. propter. h. t. requiratur ad hanc expulsionem, ut conductor durante tempore locationis per biennium non solverit pensionem, intelligendum juxta Gl. ibidem. v. Canonem. Abb. cit. num. 10. & alios de locatione facta ad tempus longum. V. g. 10. vel saltem 5. annorum, ita ut, si domus locata ad quinquennium pro mercede singulis annis solvenda, inquilinus expelli possit, si intra biennium, id est, bis seu duobus annis consequenter pensionem non solverit. Muller. loc. cit. lit. d. ubi etiam, quòd biennium illud intelligendum continuum, & quòd necesse non sit conductorem à locatore de pensione solvenda interpellari. Si autem in eâ factâ ad tempus longum, certum tempus totius mercedis expressum, eo non observato expelli statim potest conductor. Reiffent. h. t. num. 51. De cætero licita est adhuc hæc expulsio, non soluta pensione dicto tempore, etiam si ab initio conventum expressè, ne ante tempus finitum expellatur conductor; cum verisimile sit ita conventum sub conditione; si intra illud solvatur pensio. L. 54. §. 1. ff. h. t. De Lugo d. 29. num. 12. Lauterb. §. 41. Muller. loc. cit. Item, etiam si de non expellendo adjecta fuerit pœnalis stipulatio. AA. iidem juxta eand. l. quin etiam si tale pactum juramento firmatum fuerit, ut Muller. renitens ad Barbof. in cit. c. propter. n. 44. ex eadem ratione, quòd locator

R. P. Lehr. Jur. Can. Lib. III

non videatur jurasse, nisi sub tacita illa conditione: si conductor pensionem præsterit, & quia locator jurans, utpote supponendo conductorem quoque ex sua parte impleturum contractum, & servaturum omnia, de non solvenda debito tempore pensione nihil cogitans, juramentum suum non extenderit etiam ad casum non solutæ pensionis, adeoque ad fidem juratam in eo casu non teneatur juxta c. 3. §. c. 29. de juram. juncto c. 75. de reg. jur. in 6.

2. Dixi autem primo: Tempore statuto solvendam pensionem integram: non enim sufficit, quò minus expelli possit, solvere pensionem per partes & intervalva. L. plenè. ff. famil. hercisf. Gl. in l. adem. v. in solidum. Pith. Reiff. LL. cit. cum, ut dicitur cit. l. plenè sæpe solutio partium seu particularis magna incommoda habeat, ait nihilominus Muller. loc. cit. quòd si conductor debito tempore maximam pensionis partem solverit, ita ut paululum & leve pensionis restet, non debere propterea expelli. Arg. l. 32. ff. de condu. & demonst. adeoque monendum locatorem, ne in exercendo hoc suo jure expellendi sit nimium rigidus, conductorem statim sine moderatione & commiseratione expellendo, præsertim si, cur pensionem integram statim non solverit asserat justam & probabilem causam, puta erroris, paupertatis similisve impedimenti impossibilitatem inducentis, citatis pro hoc Richter. p. 2. decis. 84. n. 9. Stryck. de purg. mora. c. 3. à num. 32. Unde

3. Dixi secundo: Si contumaciter solvere neglexerit: si enim locator advertat conductorem ex mera malitia, eaque intentione, ut fidem contractus subvertat, in solvendo residuo cessare, poterit, etiam dum minima pars mercedis vel unicus solum nummus restat, uti jure suo, & conductorem expellere. Muller. loc. cit. qualiter tamen dici non poterit contumaciter non solvisse, si ob impedimentum includens impossibilitatem, adeoque excludens malitiam & animi destinationem non solverit integre quòd impedimentum moram culpam excusat. Mev. p. 2. decis. 198. Qualiter etiam in specie moram excusari à culpa in ordine ad hunc effectum, ne expelli possit, si conductor à Judice inhibeat solvere pensionem, ait cum Lyncker. dissert. de expuls. cond. si pens. non paruer. vers. his autem. Muller. loc. cit. probandum nihilominus impedimentum illud in specie ita sibi obtulisse, ut nequiverit pensionem solvere, ita ut non sufficiat docere totam provinciam bello oppressam fuisse, sed debeat etiam docere, se quoque in specie ista calamitate fuisse oppressum, ut pensionem solvere non potuerit. Quamvis addat Muller. cum Mev. loc. cit. decis. 199. in fine. non debere nimis rigidam ab eo deposci probationem, quin sufficiat verisimilitudo & accedens quandoque juramentum.

4. Porro circa hanc expulsionem ob non solutam pensionem noranda sunt sequentia. Primo, quòd conductore ob hanc causam expulsio, locator exigere nequeat pensionem integram etiam sequentis temporis, sed tantum pro ratâ temporis præteriti & præsentis. Lauterb. h. t. §. 42. Secundo, quòd ubi sunt plures conductoris hæredes, ad quos transit locatio; adeoque eorum quilibet saltem pro parte sua obligetur ad solvendam pensionem juxta l. 6. C. famil. hercisf. dum aliqui partem suam solverunt, aliqui non, hos, qui solverunt, expelli non posse; cum juxta l. 55. §. 173. ff. de reg. jur. mora sua cuivis, non alteri nocere debeat, nisi forte locator prævidens plures intra tempus

locationis conductoris futuros hæredes, & in conductione successores ita ab initio contractis cum eo pactus fuisset, ut pensio ab iis non solveretur per partes, sed simul in totum ab omnibus, tunc etiam uno non solvente, omnes expelli possent, cum Antonelli. *de temp. legat. l. 2. c. 55. num. 15. in fine.* astruit Muller. *loc. cit.* Tertio, quod, ut conductor expelli nequeat propter actu non solutam pensionem, sufficiat, si eam obtulerit, & oblatam consigneraverit & deposuerit. *L. 9. C. de solut. & liberat.* Quarto, quod locator, qui iuste ob non solutam pensionem expellere poterat conductorem post biennium, si eam dein ab eo recepit simpliciter sine ulla protestatione, censetur renunciassse juri suo eum expellendi; cum jus illud odiosum sit, & veluti pœna ob pensionem suo tempore non solutam, quæ facile remissa intelligitur juxta *l. penult. ff. de pœn.* Secus verò sit, si in receptione protestatus fuerit, quod nolit per illam receptionem præjudicium fieri juri suo, quo illum nihilominus expellere potest; neque enim hoc ipso facto suo exactio nis & receptionis pensionis præteriti temporis contrariatur expulsionioni, sicut eidem contrariaretur, si dicta protestatione interposita, peteret pensiones futuri temporis, adeoque hæc nullum habet effectum Muller. *loc. cit.* Quinto, quod si locator ab initio in casum non solutæ pensionis pœnam constituerit, adhuc possit expellere conductorem; cum quod in favorem locatoris constitutum, ut scilicet si pœnam exigere, vel jure expellendi uti possit, in odium ejus detorqueri non debeat. *L. 25. ff. & l. 6. C. de legib.* nequaquam autem possit utrumque, & pœnam exigere & conductorem expellere, habeat tamen electionem. *Gl. in l. 2. C. de jur. emphyt.* Muller. *l. c.* Sexto, quod si conductor constituerit fidejussorem idoneum, per quem de pensione non tantum securus esse possit, sed etiam illam ab eo, si conveniretur, facile consequi posset, adhuc expelli possit conductor. Muller. *l. c.* citatis *Mev. p. 7. decis. 325.* Fabro *ad C. l. 4. tit. 41. def. 42. & 44.* Septimo, quod si plures sint locatores, quorum aliqui parati remittere culpam conductori non solventi pensionem, alii illum expellere velint, ad majorem partem respiciendum videatur, accipiendum tamen majorem partem pro quantitate portionis, quam quisque in re locata habet, & non pro personarum numero. *L. 8. de part.* & si in hoc & in numero æquales sint, Judex sequi debeat auctoritatem ejus, qui dignitate inter eos præcellit, & si in hoc quoque æquales sint, ii anteferri debeant, qui in initio rem declinant sententiam, nimirum, quod conductor expelli non debeat. Octavo, quod hæc de expulsionione ob non solutam pensionem æquè procedant in locatione prædii rustici quàm urbani.

Quæst. 351. Qualiter locator, quia ipsemet eget re locata, expellere possit conductorem?

1. Resp. Locator (aut etiam ejus hæres, cum in universum ejus jus succedat. *Lauterb. h. t. §. 43.*) ante locationis elapsam tempus propter propriam suorumque necessitatem veram & urgentem, quæ ipse eget re locata, tempore locationis non prævisam, citra suam culpam, vel saltem citra pactum evenientem, cui aliter de facto providere non potest, & ut talem probatam ex domo requæ alia conductæ, etiam ad longum tem-

pus, expellere potest conductorem, remissa eidem pro rata temporis mercede seu pensione; pro ut hæc omnia constant aut deducuntur ex *L. ade. 3. C. h. t. & c. propter. h. t.* Estque hoc singulare huic contractui, non tam ex natura illius, quàm ex jure positivo, dum aliàs res debita præstanda, licet alter rem illam habeat necessariam. *Lauterb. loc. cit.* citatis *Molin. tr. 2. d. 499. n. 6. Carpz. p. 2. c. 37. def. 6.*

2. Dicitur itaque primò: Propter necessitatem: qualis est, si domus, quam ipse inhabitabat, collapsa vel combusta, nec aliam domum habeat; vel si uxorem duxerit, aut consecutus dignitatem, & sic familiam auxerit, ut proinde amplioribus ædibus egeat, quales sunt, quas locavit; prout hæc necessitatem exemplificat *Gl. in c. propter. h. t. v. verum.* *Molin. loc. cit. num. 5.* *Pirh. h. t. num. 13.* Muller. *ad Srub. h. t. ch. 12. lit. d. Azor. ad l. 3. C. h. t. Perez. in Cod. h. t. n. 31. & alij passim.*

3. Dixi secundò: Veram & urgentem: qualis quia non est, dum cariore pretio alteri locare potest, exinde expellere nequit conductorem, & qualis num sit, Judici arbitrandum relinquitur. Muller. *loc. cit.*

4. Dixi tertio: Suorumque: non enim tantum, si ulibus propriis res locata est necessaria, expellere potest conductorem, sed etiam dum ea v. g. ædes locatæ necessariae sunt liberis, item patri, matri, avo, avia, fratri. *Bald. in c. 3. C. h. t. num. 23.* Quamvis hoc de fratribus neget *Azor. l. 8. c. 8. q. 2. Molin. loc. cit.* *Barbof. in collect. ad h. t. c. 3. §. verum. num. 22.* *Pirh. Muller. LL. cit.* hi enim jure naturæ in hoc præferuntur conductori extraneo, ut *Bald. loc. cit. num. 11.*

5. Dixi quarto: Ob necessitatem non prævisam, sed inopinatè post initium contractum supervenientem. Si enim tempore locationis præfererat, aut prudenter prævideri poterat, expellere non poterit conductorem, sed sibi imputare debet, quod domum sibi necessariam locaverit alteri. *Molin. Pirh. Muller. LL. cit.* juxta *l. 3. C. h. t.*

6. Dixi quinto: Citra culpam: non enim in ordine ad expellendum conductorem respicienda est necessitas, quæ dolo vel culpa locatoris evenit. Muller. *loc. cit.* ubi cum Hahn. id applicat decoctoribus, qui postquam ad incitas redacti, propriaque domo pulsi, non statim possunt expellere rerum suarum conductores; cum rebus malè usi dilapidando, eas contra utilitatem etiam publicam peccarunt, meritò beneficio hujus legis de expellendo conductore censeantur indigni.

7. Dixi sexto: Saltem citra pactum: in eo enim, si pactum de non expellendo conductore etiam ob propriam necessitatem initio contractus adjectum, expelli nihilominus adhuc possit conductor, non conveniunt AA. affirmant hoc ipsum *Pirh. loc. cit.* & quem citat, *Molin. d. 499. num. 8.* eò quod hoc pactum se non extendat ad casus jure exceptos. *L. quaro. §. inter locatorem. ff. Locati.* item idem tenent apud Muller. *loc. cit.* *Carroc. tr. de locat. & conduct. p. 4. q. 22.* *Covar. l. 2. var. c. 15. num. 4.* ubi, quod quovis pacto non obstante adhuc sit locus expulsionioni. *L. 3. C. h. t.* idque æquissimum esse, probat hoc exemplo; quod dum in gravem morbum incidat uxor aut liberi, ortum ex pestiferis ædibus, quas cum locatore inhabitabant;

ædes

ædes autem elocare propter aëris puritatem & temperiem sint commodiores, longè æquissimum sit à pacto tali recedere & conductorem expellere, quàm uxorem perire. E contra negant Muller. *loc. cit.* citatiq; ab eo; eò quòd verba adjecta contractibus significare aliquid debeant; multoque magis id procedere, si pactum tale juramento firmatum sit. Quod adeò verum censet Carpzov. *p. 2. c. 37. num. 7.* ut si tutor res minoris locaverit, & de non expellendo conductorem ob usus proprios necessarios pactus fuerit, minor finita tutela stare teneatur tali pacto. Arg. *l. 8. ff. de adm. minist. tutor.* Nihilominus etiam AA. sententiæ prioris hanc limitationem adjiciunt: nisi ex circumstantiis colligi possit, locatorem voluisse huic suo privilegio renunciare. Qualiter locatorem censeferi ei tacite renunciasse; & hinc eo uti non posse, si post supervenientem usum proprii necessitatem exegit pensionem, & in contractu continuavit, magis communem esse, ait C. de Luca, *de locat. & conduct. d. 20. num. 7. & d. 45. num. 6.* citatis Trentac. *l. 3. var. tit. de locat. resol. 4. n. 5.* Corn. *l. 2. conf. 103. n. 15.* Barbof. *in l. 3. C. h. t. n. 22.* Caroc. Magon. &c. Idem tenet Lauterb. §. 44. citatis Mevio & Trentac. Unde etiam Muller. ait ad occurrendum huic incommodo consultum esse, in specie ei renunciare. Quod tamen ubi factum, non extendere se hujusmodi resignationem ad casum, quo conductor re conducta malè uteretur; cum pacto extendente se ad hunc etiam casum, incitaretur ad delinquendum conductor, asserit idem cum Stryck. *de cautel. contract. sect. 2. c. 9. §. 37.*

8. Dixi septimò: *Cui aliter de facto providere non potest*: si enim aliter commodè necessitati provideri potest, non est vera necessitas, ubi autem ea cessat, cessat etiam, quod causâ illius inductum. Abb. *in c. propter. h. t. num. 6.* Muller. *loc. cit.* Sic itaque, ut idem, si ædes locata ita sint amplæ & spatiosæ, ut locator & conductor simul cum familiaribus suis eas inhabitare possint, non possit conductor expelli. Contrarium tamen tenente Lauterb. *h. t. §. 43.* cum Christianæo *decis. 15. num. 5.* & Trentac. *l. 3. tit. de locat. resol. 4. num. 2.* eò quòd dominus non teneatur stare in communi habitatione cum aliis. Sic etiam ad necessitatem urgentem, vi cujus expelli possit conductor, & res locata distrahi, spectat æs alienum, quod contraxit locator, solvendum, *L. magis. ff. de reb. eorum, qui sunt sub tut.* Muller. *l. c.* si tamen aliunde solvi potest, conductor expelli non potest. Mull. *loc. cit.*

9. Dixi octavò: *ut talem probatam*: locator siquidem necessitatem ad proprios usus allegatam probare debet, & non standum solo juramento locatoris. Mull. *loc. cit.* cum Carpz. quin & si quòd ad hoc mendaciis expulsus sit conductor, domusque alteri locata, ad interesse primo conductori præstandum & de crimine stellationis locator conveniri potest, *l. 3. de stellation.* Muller. *loc. cit.* quin &, ut idem, cum Hahn. *de conduct. expell. ante fin. locat. thes. 67.* petere potest, ut in rem conductam remittatur. Porrò quòd hic dictum de expulsionem ob dictam necessitatem locum habet in eo, cui res locata ad longum tempus: non tamen locum habet, dum à pluribus res locata, ita ut, si unus ex illis propter necessitatem, quàm is solus patitur, expelli nequeat conductor; cum is solus rem non locaverit, nec sit illius dominus in solidum. Lauterb. §. 45. Muller. *l. c.* remittens ad Carpz. *p. 2. decis. 137. num. 12. & seq.* Sed neque columnam prædii rustici propter necessarios usus pro-

prios locatoris ab eo expelli posse, tenet Muller. *loc. cit.* citatis Richard. *ad l. 3. C. h. t.* (qui tamen, ut notat Lauterb. §. 44. id dicit de colono partiaro ejusque hæredibus,) Caroc. *de locat. p. 4. quest. 22. num. 35.* Hahn. *ad Wesenb. h. t. n. 25.* contrarium tenentibus. Trentac. *l. 3. de locat. resol. 4. num. 12.* Carpzov. *p. 2. c. 37. def. 6.* Studiofis quoque competere privilegium, ut in hoc expelli nequeant, ait Rebuff. *de privil. scholar. privil. 3.* Ripa *ad l. 1. ff. solut. matrim.* & alii apud Muller. *loc. cit.* contrarium tenente Lauterb. §. 43. & Hahnio dicente, frustra illos arrogare privilegium hoc, cum nullibi id eis concessum legatur, & contrarium constet experientiâ.

Quæst. 352. Qualiter locator amovere possit conductorem à conductione, quia domus locata eget reparatione?

1. **R**esp. Si domus necessariò corrigenda, id est, reparanda, quâ reparatione tempore locationis non egebat, idque fieri nequeat, nisi excedat conductor, hæcque probata sint, potest locator illum etiam invitum expellere; vel in totum, si tempus locationis tempore reparationis exspiret: vel tantum pro tempore reparationis durantis, si eâ perfectâ, adhuc superest ex tempore locationi constitutum. Uti hæc sumuntur ex *c. propter. h. t. L. & hac. ff. h. t. l. 3. C. h. t.* cujus dispositionis justissima ratio fundatur in gravi damno locatoris. Si enim ei ædes reparatione egentes non liceret reparare, submoto tantisper conductore, sine cujus submitione reparatio fieri nequiret, facile concidere possent aut reddi ad inhabitandum omnino inuiles cum magno damno locatoris, dum id, quod facili aliis negotio & exiguis sumptibus expediri poterat, postmodum novam constructionem magnasque expensas requirat. Unde etiam, si inquilinus locatorem volentem reparare ædes impediat, potest hic de turbata possessione conqueri juxta, *l. 11. de vi & vi armat.* habetque etiam dominus adium paratum interdictum *uti possidetis. l. 3. §. 3. ff. uti possidetis.* Muller. *loc. cit. lit. n.* cum Hahn. *de conduct. expell. thes. 69.*

2. Dicitur autem primò: *necessario corrigenda*: non enim propter refectionem non necessariam expellendus conductor, sed solum propter necessariam, qualis esset, si non facta reparatione periculum esset, ne domus corrueret. Lauterb. §. 47. Muller. *loc. cit.* juxta *l. 35. h. t.*

3. Dicitur secundo: *qua reparatione non egebat tempore locationis*: si enim tunc ædes laborarent tali vitio, propter quod ad eas reparandas expelli poterat conductor, & illud sciebatur à locatore, tenebitur hic ad omne interesse præstandum & damna inde orta refarcienda conductori id ignorant; cum juxta *l. 2. ff. si quis cautionib. necessitas,* in quam quis volens se coniecit, nemini patrocinari debeat; & ita tenent Azo *ad l. 3. C. h. t.* Cynus *ibid. n. 1.* Pirh. *h. t. num. 14.* Muller. *loc. cit.* Secus tamen esse, si vitium & ruina ex eo imminens prius post contractum magis detegatur & sese prodatur, ait Muller. *l. c.* citatis Baldo *in cit. l. 3. n. 13. in fin.* & Caroc. *tr. de locat. p. 4. qu. 23. n. 15.*

4. Dicitur tertio: *idque fieri nequeat, nisi conductor excedat*: si enim reparatio fieri possit conductore pergente inhabitare, is invitum expellendus non est; isque integram mercedem solvere tenetur, etsi hæc reparatio fiat cum aliquo ejus incommodo, *l. 27. ff. h. t.* Barbof. *ad l. 3. C. h. t.* Lauterb. §. 47.

5. Dicitur quartò: *Et hæc probata sint*: necessitatem enim illam, antequam expelli possit conductor, locator probare debet adhibitis architectis, quorum arbitrio Judex fidem adhibere debet. Muller. *loc. cit.* cum Hahn. *loc. cit. thes.* 70. Porro reparata domo, inquilinus in pristinam locationem se remitti jure petere, & ad eum remittendum locator cogi potest, facta pro rata temporis, quo non inhabitavit, remissione mercedis. Gl. *margin. in l. 3. ff. uti possideris. v. cum inquilinus.* Pirh. *h. t. n. 14.* Muller. *loc. cit.* Lauterb. §. 47. citans Molin. Barbof. Franzk. &c. cessante enim causa expulsiōnis, pristinum habitandi jus reviviscit ad tempus usque conventum. Quod verum est, si, ut dixi, absoluta reparatione superest adhuc tempus locationi constitutum; secus, si hoc interea elapsum, ita ut tunc locator illud extendere non teneatur pro rata temporis, quo conductor caruit inhabitatione, etsi, ut Pirh. *loc. cit.* cum Azor. pro rata illa locator remittere debeat mercedem. Uti etiam, si per illam reparationem (intellige, tempore locationis necdum elapso) ædium usus redditus sit minus idoneus, merces minuenda videtur, *l. 27. ff. h. t.* & è contra augenda, si usus redditus commodior. Muller. *loc. cit.* citatis Caroc. *ubi ante. n. 6.* Zoëf. *ad ff. h. t. n. 13.* Hahn. *l. c. th. 72.* Potest quoque conductor invitus cogi, dum superest adhuc tempus locationis ad domum jam bene refectionem rursus incolendam; cum jam non remaneat ratio, cur in contractu perseverare non valeat; modò tamen res adhuc ex parte conductoris sit integra, & is conductioni alterius domus non sit adstrictus; irrationabile enim tunc foret urgere conductorem ad duplicis domus conductionem & duplicatam pensionem solvendam. Sed sibi imputare debet locator, quòd habens in animo ruinam brevi tempore reficiendi conductori non obtulerit aliam domum æquè congruam interea incolendam; ita C. de Luca, *de locat. Et conduct. d. 14. num. 2.* citatis Caroc. *tr. de locat. p. 4. tit. de mora. num. 23.* & aliis. Ubi tamen conductor prævidere potuit istiusmodi impedimenti durationem non futuram diuturnam, sed talem refectionem brevi absolvendam, debuisse illum temporaliter tantum, & absque omni temporis vinculo sibi providere interim de alia domo, monet C. de Luca, *loc. cit. num. 4.*

Quæst. 353. Qualiter conductor expelli possit, quia in re locata malè versatus?

Resp. Juxta dicta expelli illum exinde posse, ut constat ex *l. 3. C. h. t. Et c. 3. h. t.* cujus constitutionis ratio est, quòd tacite, etiam nihil de hoc exprimendo, contractui locationis hæc insit, & à locatore conductori injungatur conditio, ut in re locata versetur bona fide, hoc est, eo modo, quo solent patresfamilias & homines frugi & temperantes. Arg. *l. 1. §. 4. Et fin. Et l. 2. ff. de usufruct.* Potest autem conductor dupliciter in re locata malè versari, seu eà malè uti. Primò physice, reddendo eam suà culpà & negligentia deteriorem notabiliter, ita ut non quælibet deterioratio sufficiat. Pirh. *h. t. num. 15.* Muller. *cit. thes. 12. lit. b.* (quamnam autem deterioratio sit enormis & notabilis, relinquendum Judicis arbitrio. Menoch. *de arb. Jud. l. 2. centur. 1. cas. 78.*) & quidem deteriorem in se ipsa seu in substantia, & non solum in fructibus, ita ut damnum ad dominum fundi, non ad colonum tantum ob fructus destructos pertineat. Pirh.

Muller. *LL. cit. cum communi.* Item dolo vel culpa suà latà & levi, non vero levissimà, de quo infra. Talis autem deterioratio censetur, si arbores magnas frugiferas in prædio excindat, si scælas seu gradus domus comburat, tigna eximat, & ad alios usus applicet, si fenestras eximat & non reficiat. Hahn. *loc. cit. thes. 76.* Muller. *loc. cit.* Secundò moraliter, si v. gr. inducat in domum meretrices, lenones, fures, aliosque illicita ibidem cum vicinia perturbatione & scandalo, aut domus diffamatione exercentes. Abb. *in c. propter. h. t. n. 16.* Molin. *d. 499. n. 14.* Pirh. Muller. *LL. cit.* Idem est, si conductor ipse prostitutione uxoris lenocinium exercent, ipsaque more meretricio vivat. Arg. *l. 2. §. 3. ad Leg. Jul. de adult.* Muller. *l. c.* citans Menoch. *loc. cit.* Avenda. *de exec. mand. p. 1. c. 6. num. 4.* Caballin. *resol. crim. Tom. 1. cas. 184. num. 3. Et 4.* ubi etiam, quòd uxor turpiter vivens propter illud vitæ genus propria domo expelli possit. An autem peccet mortaliter, qui ædes suas loeat meretrici, non quidem eo fine, ut ibi exercent meretricia, sed purè habitationis gratiâ, videri inquam de hoc possunt. Molin. *de f. Et f. tr. 2. d. 500.* Azor. *instit. mor. p. 2. l. 12. c. 18. quæst. 3.* Sanch. *de precept. decal. l. 1. c. 7. num. 20.* quos pro negativa citat Muller. *loc. cit.* ubi etiam asserit, quòd qui plures res simul conduxit. V. g. hortum cum domo, maleque vivat in horto, etiam commodè in domo, ex omnibus rebus conductis expelli possit. De cetero in eo, num locator expellens conductorem, quia malè in re locata vivit, remittere ei teneatur pensionem pro rata temporis, quòd adhuc superest ex contractu locationis, non conveniunt AA. negant Gl. *in L. adem. C. h. t. v. versatur.* item Gl. *in c. propter. h. t. v. perverse.* Schneidew. & alii apud Muller. *l. c. lit. u.* Dum dicunt conductorem non minus in hoc casu, quàm in omni casu, in quo culpa conductoris usus rei locatæ impeditur, teneri conductorem solvere pensionem integram non secus, ac si pergeret & permitteretur re illa uti. Contrarium tanquam verius affirmat Muller. cum Franzkio, nimirum quòd conductor tantum pro rata temporis præteriti & præsentis teneatur solvere pensionem; eò quòd bona fides non patiatur, domino præstari pensionem pro habitatione ab eo, quem qualicumque ex causa non patitur. Distinguere videntur alii meliùs cum Abb. *in c. propter. h. t. num. 16.* Pirh. *loc. cit.* Reiffenst. *h. t. num. 55.* & aliis. Ita ut locator teneatur remittere dictam pensionem, si conductor in re malè versatus, solum inferendo damnum locatori; eò quòd in illo casu possit locator tunc convenire conductorem vel actione locati, vel ex Lege Aquilia ad damnum illud resarciendum. Quòd ipsum tamen sic limitandum; si pro residuo tempore inquilinum habere possit; tunc enim nullam haberet causam accipiendi totam pensionem; cum tunc nullum pateretur damnum, secus, si statim inquilinum alium habere nequiret; tunc enim præter alia damna illata & illud, quòd locator pateretur ex carentia novi inquilini, resarcire deberet conductor solvendo ratam mercedem, juxta quòd absolute statuitur de re ecclesiastica locata malè usurpata. *Auth. quirem. C. de SS. Eccles.* ubi: ut solvat totius temporis pensionem, & id, in quo læsit, resarciat, non petiturus, si quid impendit nomine meliorationis. Si verò conductor in re locata malè, hoc est, inhonestè versatus fuerit sine alio damno locatori illato, his nihil de mercede remittere tenetur, sub eadem tamen limitatione, ut Reiffenst. *loc.*

loc. cit. citans Molin. *d.* 499. *num.* 14. Si statim alium inquilinum substituere potuerit; hunc enim ubi habuit, ex culpa conductoris nullum jam pateretur damnum, in cuius compensationem exigere posset à conductore pensionem pro reliquo tempore non inhabitata ab eo domus; multoque minus eam exigere posset in pœnam inhonestæ inhabitationis; cum pœnam sumere delictorum non sit privatorum. His quatuor causis causam quintam rescindendi contractum locationis ex *l.* 15. §. *fin.* & *L. seq. ff. h. t.* addit Lauterb. §. 50. nimirum, dum mortuo conductore tempore locationis nondum finito non apparet hæres conductoris, ita ut tunc alteri rem locare possit, pro quo citat Mantie. *de tac. & amb. convent. l.* 5. *tit.* 9. *num.* 3.

Quæst. 354. *An & qualiter, dum huic contractui adjectum tempus, exspiret morte locatoris vel conductoris?*

Resp. Non solvitur seu extinguitur is hac morte, sed transit ad utriusque hæreses juxta dicta supra. Neque idipsum ad primum hæredem restitutum, *L. cit.* Lauterb. §. 58. si tamen lo-

catio inita est, quò ad locator vellet, morte illius, in cuius voluntatem collata, finitur *l.* 4. *ff. h. t.* & *ibi* Brunnem. Mantie. *loc. cit.* *num.* 20. Lauterb. §. 59. Finitur quoque morte locatoris, si is jus, quod in re locata habet, morte illius extinguitur. V. gr. dum usufructuarius; qui ut talis rem usufructuariam tanquam talem locavit alteri, moritur; ita ut tunc illius hæreses ea propter conveniri nequeant; idque etiam si conductor expensas in rem fecerit, quasi toto tempore ea fruiturus Lauterb. *loc. cit.* De cætero præscindendo à morte locatoris & conductoris locatio & conductio finitur tempore elapso, ad quod usque illa expresse vel tacite constituta. Arg. *l.* 13. & *seq. ff. h. t.* ita ut neque conductor in conductione, neque locator in locatione invitus detineri possit; idque etiam si conductor vectigalium, *l.* 9. *ff. de publican.* nisi forte magnos fructus consecutus, & vectigalia postmodum tanto pretio locari non possent. Lauterb. §. 39. Atque ita locator invitus conductori eandem mercedem offerenti, quam novus conductor offert, rem diutius relinquere non tenetur, *l.* 32. *ff. h. t.* quamvis conductores fundorum publicorum eandem quam alii conductores offerentes ex æquitate iis sint præferendi *l.* 4. & 5. *C. de locat. præd. civil.* Lauterb. *loc. cit.*

CAPUT TERTIUM.

De

Cæteris Juribus & Obligationibus Conductoris & Locatoris.

Quæst. 355. *Quid juris competat conductori vi conductionis, & in specie an & qualiter sublocare possit?*

Resp. primò: Conductor in re locata neque dominium, neque possessionem habet. Per locationem enim neque dominium neque possessio transfertur à locatore, sed solus usus, *l.* 39. *ff. h. t. l.* 10. *ff. de acquir. possess.* Transit tamen in conductorem dominium & possessio vera, si accesserit aliqua alia causa translativa dominii. V. g. confusio, vel conventio specialis, ut non eadem res, sed alia ejusdem generis reddatur, *L. in novem. ff. h. t.* Cujac. *in Cod. h. t.* Muller. *in Struv. h. t. thes.* 18. ubi etiam, quod talis locatio vocetur anomala & irregularis. De cætero etsi conductor rei locatæ veram possessionem non habeat, utpote quæ remanet apud dominum locantem, sed solam realem ejus detentionem, *l.* 15. *ff. h. t. l.* 31. §. 2. *ff. de usucap.* Muller. *h. t. thes.* 10. *lit. C.* dicitur tamen esse in possessione §. 5. *Inst. de interd.* Muller. *thes.* 18. unde, cum Fiscus in tributorum & collectarum exactione convenire possit quemcunque possessorem, posse per consequens convenire etiam conductorem, asserit Muller. *loc. cit.* citans pro hoc, *l.* 7. *de publican. & vectig.* & Tabor *de jur. colon. thes.* 49.

2. Resp. secundò: Dum vi locationis competit conductori jus seu licentia fruendi (quæ consistit in dicta naturali detentione rei locatæ, in usu illius omniumque ei adhaerentium & in perceptione

fructuum tam naturalium quam civilium. Muller. *cit. thes.* 10. *lit. C.*) competit eidem (nisi in principio locationis aliter conventum, aut speciali loci consuetudine id prohibitum; uti etiam in Urbe in locationibus prohibitas esse istiusmodi sublocationes testatur C. de Luca, *de locat. & conduct.* *d.* 34. *num.* 12.) inter cætera potestas sublocandi, sive ut alteri æquè idoneo rem locatam sublocare ad eundem usum possit, *l.* 6. *C. h. t. l.* 47. §. 2. *de jur. Fisc.* Tulden. *in Cod. h. t. num.* 3. Gomez. *Tom.* 2. *var. c.* 11. *num.* 11. quos citat & sequitur Muller. *loc. cit.* exemplificans hoc in studioso, qui à domo conducta recedens ante tempus locationis elapsam possit sibi subrogare alium (intellige, pro tempore adhuc residuo,) ut Rebuff. *de privileg. universitat. privit.* 12. *num.* 1. Barbof. *ad cit. l.* 6. *num.* 2. Ita tamen, ut licet secundus ille conductor seu subconductor tantum suo, & non primo locatori actione personali ad solvendam pensionem teneatur, res tamen illius pro ea parte & pensione, qua conduxit tacite obligentur primo conductori, unde ei competat actio hypothecaria contra illum subconductorem, *l.* 11. *ff. de pignorat. act.* Muller. *loc. cit.* citatis Gomez ubi ante, *num.* 12. Franzk. *ad h. t. num.* 156. Porrò illud hic notandum ex C. de Luca, *loc. cit. d.* 20. *num.* 11. tunc propriè fieri sublocationem, quando conductor alium ponit in locum vel jus suum in toto vel in parte, ita ut in re locata conductor verè non remaneat talis, neque rei locatæ usum habeat. Non verò esse sublocationem, dum conductor alios introduxit in rem locatam cum obligatione contribuendi ad solutionem pensionis sine distinctione, quæ pars

unius,