



## **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**

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

---

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

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 subsit; 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.* Mantica. *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 Gerdes. *dissert. de remiss. pens. c. 3.* simpliciter & absolute opus non esse tali denunciatione, sed in eo tantum casu, quando ea locatori incio discessus est profutura ad evitacionem damni, omissa illa denunciatione obventuri: secus, si nihil interesset locatori; eò quòd tunc iniquum foret obligare conductorem ad illam denunciationem, 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 aliamve 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 incursum est subiectus, vel etiam sciens domum ruinosam conduxit Lauterb. §. 7, citatis Gail. *l. 2. obs. 23. num. 21.* De Lug. *d. 29. num. 28.* Porro 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 quam novus conductor vellet solvere 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: Causæ, 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, quod 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, quod frangenti fides servanda non sit, ut Barbof. axiom. 98. n. 7. Et hæc de jure civili; quòd 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 præstiterit, & 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 & intervallo. L. plenè. ff. famil. hercisc. 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 quod 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 expulso, 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. hercisc. 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