



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. 350. Qualiter ob non solutam pensionem expelli possit conductor.

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

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 visibus 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 possit 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.

Quest. 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 & 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 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 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 quam urbani.

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

I. *R.* *Esp.* Locator (aut etiam ejus hæres, cum in universum ejus jus succedat. *Lauterb. h. t. §. 43.*) ante locationis elapsum tempus propter propriam suorumque necessitatem veram & urgentem, quæ ipse eget re locata, tempore locationis non prævisam, citra suam culpam, vel saltem citra pactum eventientem, 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, quam 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