



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. 351. Qualiter locator, quia ipse eget, re locata expellere possit conductorem.

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

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 elapsam 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 secundo: *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 usus 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 expulsiōe 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 colorem 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 iustissima ratio fundatur in gravi damno locatoris. Si enim ei ædes reparatione egentes non liceret reparare, submoto tantisper conductore, sine cujus submota reparatione fieri nequiret, facile concidere possent aut reddi ad inhabitandum omnino inuiles cum magno damno locatoris, dum id, quod facili aliàs negotio & exiguis sumptibus expediri poterat, postmodum novam constructionem magnasque expensas requirat. Unde etiam, si inquilinus locatorem volentem reparare ædes impediât, 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 prodât, 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 reparatione fieri possit conductore pergente inhabitare, is invitum expellendus non est; isque integram mercedem solvere tenetur, etsi hæc reparatione fiat cum aliquo ejus incommodo, *l. 27. ff. h. t.* Barbof. *ad l. 3. C. h. t.* Lauterb. §. 47.