



## **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. 352. Qualiter locator amovere possit conductorem à conductione, quia domus locata eget reparatione.

---

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



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 & spatiosa, 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 iustissima 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 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 priùs 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 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?*

**R**esp. 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 physicè, 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 gratiã, 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, etli 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 patitur, 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.*