



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. 353. Qualiter conductor expelli possit, quia in re locata male versatus.

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

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 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 patiatur, domino præstari pensionem pro habitatione ab eo, quem qualicunque 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 possit à conductore pensionem pro reliquo tempore non inhabitata ab eo domus; multoque minus eam exigere possit 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.

Quest. 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 hæredes 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 hæredes ea propter conveniri nequeant; idque etiam si conductor expensas in rem fecerit, quasi toto tempore ea fruiturus Lauterb. loc. cit. De cetero 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 invitatus 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 invitatus 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.

Quest. 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 cetero 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 quemcumque 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. priv. 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,