



## **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. 355. Quid juris competat conductori vi conductionis, & in specie, an & qualiter sublocare possit.

---

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



*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.

*Quæst.* 354. *An & qualiter, dum huic contractui adjectum tempus, exspiret morte locatoris vel conductoris?*

**R**esp. 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 cætero præscindendo à morte locatoris & conductoris locatio & conductio finitur tempore elapso, ad quod usque illa expressè vel tacitè constituta. Arg. *l.* 13. & *seq. ff. h. t.* ita ut neque conductor in conductione, neque locator in locatione invitus detineri possit; idque etiam si conductor vectigalium, *l.* 9. *ff. de publican.* nisi fortè magnos fructus consecutus, & vectigalia postmodum tanto pretio locari non possent. Lauterb. §. 39. Atque ita locator invitus 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.

*Quæst.* 355. *Quid juris competat conductori vi conductionis, & in specie an & qualiter sublocare possit?*

**R**esp. 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 cætero 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. l.* Muller. *thes.* 18. unde, cum Fiscus in tributorum & collectarum exactione convenire possit quemcunque 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. privit.* 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 tacitè 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,



usius, quæ alterius, ita ut promiscuum omnes usum haberent rei locatæ; sed potius esse quandam societatem in usu rei locatæ, seu admissionem ad participationem usus & commoditatis, quæ participatio sit quid diversum à sublocatione, ita ut prohibitus sublocare, non videatur prohibitus dictam participationem concedere. Pro quo citat Rotam apud Marchesian. p. 1. fol. 772. num. 4. & p. 2. fol. 508. num. 4. & decis. 208. p. 4. recent. Octob. decis. 40.

**Quæst. 356. An & qualiter locator teneatur facere, ut conductor re conducta uti & frui possit?**

**R**Esp. Locator vi locationis tenetur rem locatam juxta modum ac tempus conventum præstare conductori, ita ut is modo & tempore re locata liberè uti possit, *L. ex conducto. l. si ex lege. §. 4. l. si merces. §. 1. ff. h. t.* quod nisi præstiterit, mercedem exigere nequit, & si quam recepit, tenetur ad eam refundendam & simul ad interesse, *cit. l. ex conducto. §. 8. & l. 2. ff. h. t.* Sic quotiescunque dolo vel culpa locatoris re locata liberè uti non potest conductor, tenetur locator ad remittendam mercedem & ad interesse. V. gr. dum sciens rem alienam vel rem publicationi & confiscationi vel etiam usufructui obnoxiam tanquam liberam, vel etiam rem vitiosam locavit alteri hæc ignoranti. Secus est, si locator hæc ignorans locavit, tunc enim ob justam ignorantiam excusatur ab interesse præstando conductori. *Muller. h. t. thes. 10. lit. d. & seq. qui tamen lit. i. speciale quid esse ait circa dolium vitiosum, quo uti non potuit conductor, quod etiam tunc teneatur ad interesse, etiamsi illud justè ignoraverit esse vitiosum locavit; Quem vide rationem illius afferentem. Sic quoque ad utrumque, scilicet ad mercedem remittendam & ad interesse tenetur, si impedimentum, quo conductor prohibitus re locata uti, proveniens ab alio non impedivit, dum potuit juxta *cit. l. ex conducto. §. 8. & l. si fundus. in fin. ff. h. t.* Dum autem impedimentum citra suam culpam eveniens impedire non potuit, ut dum res bona fide locata dein ab alio evincitur, vel incendio, irruptione hostili aliove casu fortuito perit, non ad interesse, sed tantum ad refundendam vel remittendam pro rata temporis mercedem tenetur, *L. si quis. l. ex conducto. §. 2. l. perinde. ff. h. t.* uti etiam non nisi ad remittendam mercedem tenebitur locator pro rata temporis, quo ob necessariam rei locatæ reparationem impedivit conductorem ab ejus usu, *L. qui insulam. l. & hæc. ff. h. t.* Secus tamen, si eum impedivit resciendo non ex necessitate, sed mutando, ampliando ob majorem utilitatem & commoditatem. *Reiffenst. h. t. num. 31. citans eand. l. qui insulam. §. l. 35. h. t.* Unde jam in specie suis sumptibus rem locatam egentem reparatione. V. g. dum januæ, fenestræ nimium corruptæ, tectum pluviis pervium, tenetur reparare, ut conductor possit commodè ea uti. Quod nisi fecerit ad mercedem locationis pro rata refundendam & ad interesse tenetur, potestque conductor ad utrumque ex conducto agere, *L. ex conducto. l. si merces.**

**Quæst. 357. An igitur etiam expensas, quas ipse conductor fecit in rem locatam refundere teneatur locator?**

**R**Esp. Expensas necessarias, (quales juxta Berlich. sunt, per quas pristina rei locatæ forma & à potiore substantia conservatur,) si quas fece-

rit conductor in re conducta sine ulla limitatione conductori refundere tenetur locator juxta *L. dominus. §. 1. & l. colonus. ff. h. t.* spectant hæc expensæ ad dominum fundi cui insumptæ, adeoque is ex naturali æquitate ad eas refundendas tenetur. *Molin. de f. & f. rr. 2. d. 496. num. 2. Muller. ad Struv. h. t. thes. 11. lit. a. cum communi; ubi etiam ex eodem Molin. quod proinde conductor equi possit repetere impensas factas pro soleis ferreis & in ejus curationem, uti idem habet de Lugo, d. 29. num. 6. 7. Proceditque idipsum, etiam si res, in quam impensæ factæ, non durent nisi pro tempore locationis, & ea finita, nihil utilitatis perveniat ad locatorem. V. g. si conductor excitavit horreum temporarium, cum ei dominus præstare debeat commoditatem recondendi fruges rei locatæ. *Muller. l. c. cum Berlich. p. 2. decis. 250. num. 3. Item etiam si conductor prohibitus eas facere in reparationem, rei, cum enim præstare debeat, quo conductor re frui possit, si negligat, dat causam conductori, ut ipse id potius faciat, quam usui rei careat. Muller. loc. cit. cum Mevio, p. 3. decis. 119. Item prædictarum expensarum repetitio & refusio locum habet, etiam si conductor ob non solutionem pensionis expulsus sit, per l. 61. ff. h. t. Muller. loc. cit. remittens ad Caroc. de locat. p. 3. tit. de expens. à num. 2. Neque hic distinctio facienda inter expensas necessarias modicas & magnas. Muller. loc. cit. citans Lauterb. Verum limitanda hæc ipsa, ut procedant, dum nihil in locatione desuper exprellum; si enim conventum, ut conductor expensas necessarias in rei conservationem & refectionis in se recipiat, huic pacto stare tenetur, quamvis adhuc vi illius non teneatur ad eas faciendas in reparationem rei penitus destructæ. *Menoeh. de arb. l. 2. cas. 258. num. 78. Muller. loc. cit. Ad hæc dictam necessitatem metiendam non esse ex voto conductoris, sed ex eo, quod locator facere debuit, ait cum Mevio. cit. decis. 119. Idem de impensis verè utilibus, (quales dicuntur, per quas res efficitur melior,) V. g. dum conductor in re locata ædificavit furnum, cellam, refecit tectum aut parietem minitantem ruinam, fecit aggeres, plantavit arbores, vites propagavit, &c. dicendum, nimirum quod sint refundendæ à locatore, dum melioramenta in quæ factæ, non pro solo usu & commodo conductoris tempore locationis serviunt & sic temporariam utilitatem præstant, sed serviunt quoque locatori etiam finita locatione, respiciuntque perpetuam fundi utilitatem, tenent communiter AA. Muller. loc. cit. Mozzius de locat. tit. ult. n. 24. Garcias de expens. c. 12. n. 13. Tabor. de jur. colon. th. 65. Quod quamvis distinguendum censeant Molin. d. 496. de Lugo, d. 29. n. 68. cum Lopez. & Castrenf. apud Reiffenst. h. t. n. 33. ita ut, si expensæ hæc non sint valde magnæ, eas, etiam se infcio factas, refundere teneatur locator; non verò immodicas & valde graves sine suo scitu factas in rem locatam utiliter. Arg. *L. Paulus. ff. de doli mal. except.* eò quod iniquum videatur, ut dum inquilinus in domo aliena sine scitu domini ædificat, & sumptuosas non necessarias reparationes & melioramenta facit, locator in vitus expensas refundere cogatur. Alii tamen excipitatis AA. Tabor. Garc. item Mev. de pens. q. 2. n. 102. apud Muller. loc. cit. nullum faciunt in hoc discrimen, sed tantum attendendum dicunt, quid ex inde utilitatis perveniat ad locatorem; ita ut etiam si conductor plurimum expenderit, si parum utilitatis pervenerit ad locatorem finita locatione, id parum,***