



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

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

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 Marchesân. 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?

REsp. 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, etiam si 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 impedit, 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 impeditur conductorem ab ejus usu, *L. qui insulam. l. & hæc. ff. h. t.* Secus tamen, si eum impeditur reficiendo 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?

REsp. 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 si incio 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 ex citatis 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,***

parum, si nihil, nihil refundere teneatur. Sicque locator tantum solvat seu refundat pro rata utilitatis, quæ ad ipsum pervenit. Impensæ autem voluptuariæ non refunduntur, sed si fieri potest sine incommodo locatoris, tolli possunt ea, in quæ impensæ. Muller. Tabor. *LL. cit.* Et hæc de expensis factis in rem locatam; factæ enim in fructuum collectionem & custodiam integræ spectant ad conductorem de Lugo. *d. 29. num. 62.*

2. De cætero, ubi locator impensas necessarias vel etiam utiles, dum ex refundendæ juxta dicta, refundere renuit, pro iis consequendis conductori tria competunt remedia nimirum vel primo potestas tollendi ea, in quæ factæ sunt, si tollibilia sint sine rei locatæ destructione juxta *l. 19. §. 4. ff. h. t.* (ita ut etiam id locum habeat in impensis voluptuariis, ut Garc. *de expens. c. 1. num. 32. & c. 14. num. 27*) & modo ex iis sublatis conductori utilitatem habeat, & sublatio non fiat ex mera invidia aut malitiâ, ut Reiffenst. *h. t. num. 35.* Non posse tamen locatorem cogere conductorem ad tollendum melioramentum. *Mev. p. 3. decis. 75.* Muller. *loc. cit. Lit. v.* qui tamen remittit ad Brunem. *in cit. l. 19. num. 12.* Vel secundò ut possit actione conducti ad eas impensas recipiendas experiri cum locatore seu domino fundi *l. 55. §. 1. ff. h. t.* aut etiam pretium impensarum de mercede nondum soluta detrahere. *l. 61. ff. h. t. de Lugo loc. cit. num. 67.* Muller. *loc. cit. Lauterb. ad h. t. §. 103.* Vel tertio, si conductor rem locatam possideat, potestas eam tam diu (intellige, etiam post tempus locationi præfinitum elapsum) retinendi, donec impensas recipiat. *Arg. l. 14. de doli mal. & mer. except. & l. 15. §. fin. C. de furto.* Garc. *loc. cit. Caroc. de locat. p. 2. tit. de expens. à num. 1.* Muller. Lauterb. de Lugo. Reiffenst. *LL. cit.* habetque hæc retentio locum, etiam si expensæ hæc necdum liquidæ & certæ. *Arg. l. 33. ff. de condit. indebiti. Capyc. decis. 17. n. 7.* Caroc. *de locat. p. 4. no. 22.* & alii, quos citat & sequitur. Lauterb. *loc. cit.* Muller. *loc. cit. Lit. v.* si tamen expensarum probatio altiore indaginem requirat, & circumstantiæ aliud suadeant, posse Judicem suo arbitrio rem temperare, & cautionem locatoris admittere, cum Schrader. *de feud. p. 2. q. 9. f. 2. num. 31.* & Carocio asserunt. Lauterb. *l. c.* Muller. *loc. cit. Lit. 2.* uti etiam, qualiter in repetitione expensarum (quarum judicium est summarium teste, Bartol. *in l. 38. de R. V. num. 15.* & lis super iis brevissima viâ expedienda) coram Judice sit procedendum. Porrò quantitas harum expensarum probatur præter alios modos ordinarios etiam per Syngrapha privata; cum hæc probatio non semper requirat instrumenta Authentica aut testes exceptione majores, sed admittat quoque conjecturas expendendas arbitrio Judicis. Muller. *loc. cit.* cum Garc. *loc. cit. c. 20. num. 23.* Caroc. *de locat. p. 3. tit. de expens. num. 19.* ubi is pro praxi notandum dicit quòd si in genere constat factas esse impensas, earum verò quantitas in specie probata non sit, stetur juramento illius, qui fecit eas. Quo juramento tamen standum non esse ait Garc. *loc. cit.* si expensæ non sint verisimiles, & quæ rectè fieri potuerunt. Sæpe etiam, ut idem *c. 24. in pr.* apud Muller. *loc. cit.* æstimatores à partibus nominantur, qui visis melioramentis veram æstimationem constituere debent, si partes ita exigant, desuper præstare juramentum & quantum ii censuerunt, tantum conductori refundendum, ut Thabor. *loc. cit. ib. 66.* An R. P. *Leur. Jur. Can. Lib. 111.*

verò restituendum conductori, quantum is impendit, an vero tantum, quantum fundus melioratus eo tempore reperitur, intricatam esse quæstionem, de qua Garc. *cit. c. 24.* ait Muller. inclinans in id, quod tradit Brunem. *ad l. 55. ff. locati*, nimirum adjudicandum conductori, quantum is necessariò impendit, non quantum res seu melioramentum valet tempore restitutionis faciendæ. Si tamen sine necessitate fundum melioravit, reddendas impensas pro rata utilitatis, quam pro illo tempore melioratio importat. Denique, ubi locator in contractu obligavit conductorem ad faciendam meliorationem rei conductæ, non exprimendo, cujus expensis hæc melioratio faciendæ, si aliud ex conjecturis indagari non potest, de Lugo. *d. 29. num. 69.* cum Lopez contra Molin. *d. 463. num. 4.* qui putat expensas præstandas à locatore, veriùs censet eas faciendas ex bonis conductoris; eò quòd, qui alium ex contractu obligavit ad aliquid faciendum nullo addito, censetur obligare ad ea, quæ necessaria sunt ad rei conventæ executionem, adeoque, cum hi sumptus sint necessarii ad melioramenta illa, ad eos præstandos obligabitur conductor.

Quest. 358. Tributa & onera rei locatæ imposita an præstare teneatur locator?

REsp. in præstatione tributorum ante omnia inspicienda est conventio contrahentium, utpote quæ legem dat contractibus juxta *l. 34. ff. de reg. jur.* ubi de hoc non apparet, spectandum est, quid in regione de hoc constitutum, vel aliàs fieri solitum. Muller. *ad Struv. h. t. th. 19. Lit. a.* cum Mevio *de pens. g. 4. num. 3. & 6.* ubi & de hoc non constat, recurrendum ad jus commune, cui conformius est, quòd tributa seu contributiones & collectæ impositæ rei, seu ratione rei solvendæ spectent ad locatorem, & is eas à conductore solutas eidem refundere tenetur. *l. 4. §. 2. ff. de censib. l. 2. C. de annon. & tribut. Garc. de expens. c. 14. à num. 18.* Klock. *de contribut. c. 11. num. 169.* Franzk *adh. t. n. 144.* quos citat & sequitur Muller. *loc. cit.* item Lauterb. *h. t. §. 99.* siquidem onus tributorum & collectarum ad possessores prædiorum (quales sunt eorum domini) pertinent juxta *l. 1. & 2. C. de annon. & tribut. l. 7. de public. & vetigal. l. 13. de act. empti.* & licet Fiscus in tributorum & collectarum exactione sequatur etiam quemcunque possessorem, & consequenter etiam conductorem convenire possit; quia tamen locator pro fructibus mercedem accipit, & sic in effectu ipsemetre frui videatur. *l. 35. & 38. & 39. ff. de usus.* colonus verò partem tantum fructuum pro opera & expensis, in affectu quoque tributa & contributiones locatorem manent. Lauterb. *loc. cit.* collectæ verò rebus & personæ conductoris impositæ ab eo præstandæ; siue imponantur ratione patrimonii, puta, respectu qualitatis, mercaturæ, artificii (quo etiam spectant census rerum) siue imponantur nullo respectu habito ad patrimonium, ut est capitatio *Ropfgelt* / ad has collectas tenetur conductor, ut civis & incola provinciæ juxta *Recessum Imper. de anno 1594.* Muller. *loc. cit.* Lauterb. *§. 101.* Onera quoque, quæ de corpore fructuum penduntur, ut sunt decimarum præstationes, spectant ad conductorem. Muller. Lauterb. *LL. cit. citantes, c. 24. & 26. de decim.* Caroc. *tr. de locat. p. 4. quest. 39. num. 114.* Klock. *de contribut.*