



Eminentissimi Ac Reverendissimi Domini, D. Joannis Baptistæ, Cardinalis De Luca, Theatrum Veritatis Et Justitiæ, Sive Decisivi Discursus

Ad Veritatem Editi In Forensibus Controversiis, Canonicis & Civilibus, in quibus in Urbe Advocatus, pro una partium scripsit, vel Consultus respondit ; Cum Indicibus Argumentorum, Causarum ac Rerum luculentissimis. Opus Tam Judicibus, Quam Causarum Patronis, atque omnibus in utroque Foro ...

Tractatus Primi Pars I. de Servitutibus Prædialibus, Usufructu, & utroque Retractu, Pars II. de Emphyteusi, Pars III. de Locatione & Conductione

Luca, Giovanni Battista de

Coloniae Agrippinae, 1691

Disc. XVI. Romana Locationis Fœnilis. Expirata locatione per disdictam ab eodem locatore, vel singulari successore factam cum protestatione non recusandi personam conductoris, sed pro consequendo ...

[urn:nbn:de:hbz:466:1-74102](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-74102)

retorqueri, cum disponant de re æquè idonea, per quam conductoris conditio deterior non efficiatur, ut verificabatur in eadem casula subrogata, quando in aliis magis congruis sitibus collocata fuit, idè- que merito conductores in ea continuerunt; Secus autem postquam in incommodo ac longè deterio- ri situ posita est, cum tunc non remaneat ampliùs idonea, ut dictæ leges exigunt, & quo casu nulla le- gis dispositio vel ratio cogere videtur conducto- rem ad perseverantiam; Tum quia hæc resultare videtur ex quadam æquitate, nunquam uni conce- denda cum alterius injuria & conditionis deterio- ratione; Tum etiam quia esset extendere volunta- riam obligationem ultra voluntatem, quæ fuisse di- citur ab initio rebus in eodem statu permanenti- bus.

Quamvis autem, cum sensu etiam veritatis, hæc iuristica & satis congrua fundamenta viderentur, dubitabam tamen, an stante dicta observantia, jus competeret conductoribus rem conductam in to- tum recusandi, ac habendi contractum pro resolu- to, vel potius solum competere jus diminutione
4 pensionis actione quanti minoris, & pro eo quod intererat rem conductam effectam esse deterio- rem, & hoc mihi verius videbatur, sed ob sequen- tam concordiam ex hoc dubio à me prudenter consultam deventum non est ad discussionem hu- jus puncti, super quo in casu occurrentia esset ma- turius reflectendum.

ROMANA LOCATIONIS FOENILIS

PRO

ANGELO LUCCIO,

COM

CORDIALIBUS.

*Casus per A.C. ac etiam in secunda instantia
resoluitur contra Luccium.*

Expirata locatione per didictam ab eodem locatore, vel singulari successore factam cum protestatione non recusandi perso- nam conductoris, sed pro consequendo majorem & consuetam pensionem, si lo- catore non urgente, conductor de facto per aliquod tempus in rei conductæ possessione continet, qualis pensio præ- stari debeat, an conventa, vel potius ma- jor, quæ prius solvi consueverat.

SUMMARIUM.

- 1 **C**asus controversia.
- 2 *Venditor cum pacto de retrovendendo an teneatur stare locationi factæ per emptorem.*
- 3 *De decif. 88. par. 2. divers. in locatio absque certa pensione substineatur. & num. 9.*
- 4 *Reconductio censetur pro eadem pensione.*
- 5 *Qua actio competat adversus inhabitantem do- mum alienam, vel ea utentem sine locatione.*

6 *Creditor habitans domum pignoratam ad quid teneatur.*

7 *In dubio interpretatio facienda est pro condu- ctore.*

8 *Quando adesse dicatur tacitus consensus locatio- nis & conductionis induktivus.*

9 *De decif. 88. par. 2. divers.*

10 *Vbi locator habet unam opinionem & conductor alteram, nullus adest contractus.*

11 *Actio ad damna ob culpam non datur, nisi con- stet eam fuisse causam immediatam.*

DISC XVI.

CONDUXIT Luccius foenile ad annum ab eo, qui illud emptum habebat cum pacto de retrovendendo pro pensione scutorum 10. quamvis retroactis temporibus pro scutis 95. illud per primum venditorem, antequam dicta ven- ditio sequeretur locari solitum esset; Cumque ven- ditor in vim pacti illud redemisset, denunciavit conductori, mediante didicta in forma consueta, se non esse continuare in locatione ab emptore facta, stante quod intendebat locare foenile pro majori & consueta pensione, quæ didicta reproducta, atque venditore aliis non locante, neque dictum condu- ctorem urgente ad dimittendam rem vacuam, per alium annum continuatum fuit; Undè orta est quaestio, ad quam rationem solvenda esset pensio, & sequuta in prima instantia indefensi conductoris condemnatione ad solutionem scutorum 95. juxta antiquam conductam pensionem, in secunda in- stantia coram iudice appellationis me ad condu- ctoris defensionem evocato, assumpta fuit formalis disputatio.

In qua scribentes pro locatore nimium se dila- tabant in articulo; An redimens rem venditam cum pacto de retrovendendo stare teneatur loca- tioni per emptorem factæ, quam quaestionem dicebam à proposito casu prorsus extraneam, illa e- nim procedit, ubi locatio post sequutam redempti- onem adhuc per aliquod tempus esset duratura, quod in præfenti cessabat ex facto, dum ad annum tantum conventa, jam paulò post sequutam redem- ptionem expiraverat; Et nihilominus etiam si du- ratura esset, regula staret pro conductore per re- demptorem non expellendo, non probata fraude & collusione; ex iis, quæ cæteris allegatis punctualiter firmat *Giurba dec. 58. numer. 3. & 11.* Et quamvis pro fraudis & collusionis probatione adduceretur pen- sionis diminutio, verius tamen dicebam illam solam non sufficere, nisi aliæ concurrant conjecturæ & adminicula, de quibus *Tiraquell. de retract. lign. §. 1. glof. 7. num. 75. & seqq. & cæteri apud Giurb. loco ci- tato*, sed hæc incidenter & ad superabundantiam solum deducebantur tanquam à casu controversiæ verè extranea, cum punctus propriæ versaretur in eo; An conductor, qui post didictam cum decla- ratione animi consequendi majorem pensionem patiente locatore de facto continuat, teneatur ad solam pensionem ab ipso conventam, vel potius ad majorem prius consequi solitam.

Agentes pro locatore totum fundamentum constituiebant in *decisione 88. par. 2. divers.* cum qua aliud non indagando transierunt utriusque in- stantia iudices, ubi deciditur, quod facta domus locatione & conductione, nullo expresso pretio seu pensione, quamvis in stricta juris censura nul- lus adest contractus locationis & conductionis postulans pro substantia, adinstar emptionis &

VENA

venditionis, tria vulgaria requisita, nempe rem, consensum & pretium, seu pensionem certam ad *text. in l. 2. in princ. & l. si merces ff. locati cum concord. per Mantio. de tacit. lib. 5. tit. 1. num. 5. & tit. 2. num. 1. Rota dec. 200. num. 12. par. 6. recent. & alios passim*; Nihilominus de consuetudine locatio substatinetur pro consuetua pensione, quæ in contractum deducta censetur ex tacita voluntate per dictam consuetudinem subintellecta, præsertim ubi ad traditionem devenit, ac rei conductæ fruitione, ut latius in eadem decisione.

Verùm dicebam illam pro vera etiam admiffam, à proposito casu extraneam esse, cum loquatur de locatione expressa patiente solum defectum incertitudinis pretii seu pensionis, in quibus terminis non versabamur, quia inter actorem & reum nullus intercesserat contractus expressus, sed solum aderat tacitus resultans ex continuatione, qui propterea juxta juris terminos in dubio censetur pro eadem pensione, eisdemque pactis, & conventionibus, pro quibus præcedens expressa locatio facta erat ad *text. in litem quaritur §. qui impleto ff. locati. Gregor. & adden. decis. 83. Romana affectus Ferrerie 25. Junij. 1649. Melio decis. 335. par. 10. rec.*

Ideoque cessante contractu, qui sive tacitus sive expressus absque voluntate partium dari non potest, alia non poterat actori competere actio, nisi resultans ex conditione sine causa adversus eum, qui alienam domum inhabitavit, seu re aliena usus est, cujus actionis vigore solum prætendi potest ea pensio, pro qua habitator conducturus fuisset, non quanti locator locare potuit, ut ad litteram disponit *textus in l. in summa §. in frumento ff. de conditione indebiti, ibi, Sic habitatione data pecuniam condicam, non quidem quantum locare potui, sed quanti tu conducturus fuisses*, quod etiam egregie firmant *ibid. glof. verb. fuisses Barr. num. 4. Bald. & ceteri deducti per Las. in §. actionem instit. de actionibus num. 165. Joannes de Platea ibidem num. 18. & admittitur in eadem dec. 88. num. 1. par. 2. divers.* ex ea ratione, quod conditio sine causa non datur pro percipiendis, & ex altera, quod ubi damnum resultans Domino rei non provenit ex culpa positiva ejus, qui usum habuit, ita ut non intret actio ad damna & interesse ratione culpæ, cadit solum æquitativa actio de utili in rem verso, in qua spectatur quanti locupletior factus est, quod verificari non potest nisi in eo, pro quo juxta personæ consuetudinem vel qualitatem pro ejus habitatione vel usu fuisset conducturus.

6 Quod etiam in creditore possidente pignus prætorium vel conventionale habitante domum debitoris est veriùs ac magis receptum, nisi præsertim creditor conventionalis redargui possit de culpa in non locando aliis pro congrua seu consuetua pensione, quod ipse pro minori frueretur ex deductis per *Leotar. de usuris quæst. 11. num. 24. & plenius in Terracinen. sub titul. de credito*; Unde cum Luccius solitus esset conducere scenile pro scu, 50. quia ejus industriæ & consuetudini tale vas proportionatum erat, quod pro dicta pensione haberi posset, neque aliàs istud majus fuisset conducturus, nisi quia non alterato solito, majori potiebatur commoditate, idcirco nullatenus eum teneri dicebam nisi ad id, in quo factus esset locupletior.

Et ubi ex parte conductoris aliqua culpa considerari posset in non dimittendo debito tempore vacuam rem conductam, aderat etiam culpa ex parte locatoris in non faciendo debitas instan-

tias pro evacuatione, quibus cessantibus communia observantia præsertim Urbis docet, conductores ex quadam tolerantia perseverare aliquo tempore in usu rei conductæ cum obligatione solvendi pensionem pro sola rata temporis, quatenus in illis prædiis urbanis, quæ regulantur jure rusticorum, prout sunt hæc scenilia, reconductio per integrum annum non prætendatur, juxta terminos textus in *d. §. qui impleto*, ideoque in æquali concursu culpæ data illarum compensationes, potiores dicebam partes conductoris; Tum ex regula, quod in dubio pro reo contra actorem in æquali causa respondendum est; Tum ex altera faciendi in dubio interpretationem pro conductore locatorem *Alciat. consil. 154. numer. 10. volum. 5. Cyriac. controv. 151. numer. finali.*

Magnam vim faciebat actor in ea declaratione quam ipse fecit in didicta, quod scilicet intendebat locare scenile pro majori pensione, unde propterea ex subsequuta conductoris acquiescentia declarationi prædictæ inferebatur ad quemdam consensum seu implicitam conventionem conducendi de novo pro majori & aliàs consuetua pensione, utpotè explicata per consuetudinem juxta dictam decisionem 88. par. 2. divers. Et in hoc motivo quantum percipere potui se fundavit iudex secundæ instantiæ; Sed verè irrelevans fundamentum mihi videbatur; Tum quia didicta non erat personalis, sed domi dimissa copia, apta solum ex stylo A. C. & aliorum Urbis Tribunalium ad validitatem actus, non autem ad scientiam certam & specificam, ex qua novus consensus seu contractus defumi ac effingi valeat, quia cum scientia sit præsumpta, repugnant juris principia dari fictum ex ficto, seu præsumptionem præsumptionis; Tum etiam quia in dicta protestatione non deducitur ad notitiam conductoris pro quanti locator intendebat locare, seu qualis esset consuetua pensio, ideoque non videbam cum quo probabili fundamento ad consensum novi contractus inductivum inferri posset, dum solum dicitur velle locare pro majori pensione ita remanente incerta, ita ut unum ex substantialibus requisitis adhuc deficeret; Nil obstantibus firmatis dicta decis. 88. par. 2. divers. quia cum in eo casu conductor priùs rem non possideret, neque alterius tituli vel pensionis causa præxisteret, sed jure novæ, & expressæ locationis domus traditionem cum subsequuta fruitione obtinisset, rectè ex verisimili utriusque partis intentione dicitur pensionem quamvis in conventionem non deductam regulari debere à consuetudine, cum qua probabile erat partes voluisse se conformare, quæ ratio non cadebat in præsentem, dum possessor jam possidebat rem ex titulo præcedentis locationis sub certa conventa pensione, ita ut non de novo actu, sed de sola continuatione ageretur.

Atque sufficere dicebam hanc opinionum diversitatem, quod scilicet locator credidisset cum dicta protestatione rem locatam censeret pro majori & consuetua pensione, conductor verò credidisset continuare juxta eam, quam anno præcedenti solverat, ut propterea nullus adesse contractus locationis & conductionis juxta optimum *text. in l. si decem ff. locati*, ubi ad litteram deciditur, quod si locator existimet locasse pro decem, conductor autem existimet conduxisse pro quinque, nulla dicitur adesse locatio, quem text. elegantem appellat *Mantio. de tacit. lib. 5. tit. 1. n. 10. & per quem decidi videtur casus in puncte.*

Verùm

Verum hæc non valuerunt, sed iudici placuit approbare decretum emanatum in prima instantia, cui determinationi intellectus non acquievit, ex eo potissimè, quod ex parte locatoris nulla dabatur probatio, quod occasione habuerit locandi aliis pro majori & aliàs consueta pensione, itaut continuatio istius conductoris ab eo reputata jure novæ tacite conductionis dici potuisset causa ejus damni; Cum enim hujusmodi prædia urbana non sint de sui natura fructifera, sed eorum fructus sit accidentalis, quatenus nempe inveniunt conductorem, probandum est adfuisse occasionem facti conductoris amissam, cum aliàs juxta veriorem opinionem, in Curia præsertim receptam, non detur actio ad damna, nisi probetur eam fuisse causam præciam & immediatam, ut decis. 95. numer. 4. & sequen. & 143. num. finali post Merlin. de Pignor. & generaliter Gratian. discept. 229. & 987. Unde observabam locatorem in quadam specie doli versatum esse, quod scilicet non reperto alio conductore ita malitiosè toleraverit, nam aliàs si invenisset, coegisset ad evacuationem, ut ipse naturalis sensus & communis, observantia docet, itaut ita stare voluerit, ut vulgò dicitur *à cavallo al fesso*, atque cum inæqualitate, quam in contractibus jura abhorrent.

- 7 *Habens pactum commissorium, quando dicatur illo uti.*
- 8 *De conclusionem, an locatio resolvatur ob non implementum.*
- 9 *Quid in locatione vel appaltu vectigalium.*
- 10 *Appaltus an dicatur vectigalis.*
- 11 *Locatio an resolvatur ob malam conductoris administrationem.*
- 12 *Pæna conventionales non exiguntur, nisi quantum interest, & quando id limitetur.*
- 13 *An per decoctionem contractus rescindantur.*

DISC. XVII.

Baldinotto suscipiente appaltum Doanarum, i. ut Camera aliquod conferret beneficium, concessit appaltum nivis pro suavi pensione scut. 4800. quem ipse sublocavit Gregorio sub pensione scutorum 7000. sub eo pacto inter cætera, quod in casum non solutionis pagarum liceret appaltum in se reassumere, & alteri personæ concedere & subaffictare pro pretio sibi benè viso omnibus damnis, expensis & interesse ipsius Gregorii subconductoris; Cum autem de annis 1656. & 1657. Gregorius ob creditorum molestias non omnibus liberum habens commercium ab aliquibus paghis defecisset, atque ob impedimentum pestis unitum cum dicto non libero commercio Appaltatoris aliquod inconveniens circa nivis consuetam introductionem contigisset, Baldinotto de mense Januarii 1658. obtinuit decretum provisionale super nivis repositione, & deinde de mense Martii, quando nivis jam superventæ copia satis probabilem spem lucri in duobus saltem annis subsequenibus præbebat, interpellationem fecit Gregorio se vel le uti pacto, ejusque vigore in se reassumere appaltum, ac retinere omnibus damnis, expensis & interesse subconductoris, qui post aliquos menses prætereunte cepit dictam reassumptionem suo comodo vel incommodo cedere, itaut quidquid à Baldinotto gestum esset, administratorio potius quam proprio nomini tribuendum veniret; E conversò autem præterente altera parte resolutionem contractus in vim pacti resolutivi, itaut proprio non autem alieno nomine à die dictæ declarationis appaltus tentus fuerit; Introducta desuper lite in prima instantia coram Theaurario, prodiit ab isto sententia Baldinotto favorabilis, unde introducta per appellationem causa in Camera, & assumpta disputatione, An sententia esset confirmanda, vel infirmanda.

Pro Baldinotto scribentes quatuor deducebant fundamenta, ex quibus justam, ideoque confirmandam dicebant sententiam prædictam; Primum nempe consistens in pacto resolutivo, cujus virtus & natura est facti ejus casu contractum resolvere perinde ac si nunquam gestus esset decisio 422. num. 3. & sequ. par. 4. rocen. Orthob. decisione 159. num. ultimo Camerinen. rescissionis contractus 26. Junij 1654. Bichio cum concordant. per Merlin. de pignor. lib. 5. questione 7. in Tiburrina Castris Sancti Angeli 26. Januarij 1654. coram Meltio; Alterum ex resolutione locationis de jure resultante ex non adimplemento vel generaliter juxta aliquorum opinionem, de qua latè Beccius conf. 45. vel specialiter in hujusmodi appaltibus vectigalium & jurium fiscalium per text. in l. Vectigalia §. non soluti ff. de publicanis; Tertium ex altero resolutionis capite resultante ex

C

dispo-

ROMANA

NIVIS

PRO

FRANCISCO GREGORIO
SUBAPPALTATORE
NIVIS

CUM

ZENOBIO BALDINOTTO
GENERALI APPALTATORE
DOHANARUM.

Casus decisus per Theaurarium & Cameram pro Appaltatore.

An & quando contractus locationis & conductionis resolvatur ob non solutam pensionem, & quando in eo dicatur adesse pactum resolutivum, & per quæ verba istud inductum censetur.

Et quando cesset locatio ob culposum factum conductoris, quia rem non colat, vel aliàs malè in ea se gerat.

SUMMARIUM.

- 1 **F**Acti series.
- 2 **P**actum resolutivum resolvit contractum, ac si factus non esset.
- 3 **A**n appaltus resolvatur ob non implementum.
- 4 **V**erbum reassumere quid importet.
- 5 **V**enditor quando possit bona vendita in damnum emptoris vendere propria auctoritate.
- 6 **Q**uando copulativa resolvatur in alternativam.
Cardin. de Luca de Locat. & Conduct.