



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. XXIX. Romana locationis domus. Sub locatione domus, An veniant illius partes exteriores, & an eas ad diversos usus quam habitationis inquilinus sublocare possit, vel potiùs usus & utilitas ...

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

habetur in Romana locationis vena, ferri sub titulo de Regalibus disc. 117.

Cessantibus autem auctoritatibus, atq; discurrendo, (ut Doctorem decet) juxta legum dispositiones vel rationes, ac principia hujus questionis decisio tota derivat ex dispositione *text. in l. & hac distinctio §. cum fundum ff. locati*, cum quo pertranseunt *Castro*, & ceteris superius allegati, & quotquot deduci possunt; Qui textus clarè decidere videtur aliud non competere nisi actionem ad interesse; Casus enim illius est, quod cum duo fundum communem possiderent, & convenissent, ut alternis annis certo pretio fundum conductum haberent, si unus ex eis, cum annus conductionis expirare deberet consulto quid egerit, quod fructus anni sequentis corrumpat, decedit I. C. alteri, qui erat respectivè locator & conductor, competere actionem locati & conducti, quæ non influit ad dominium fructuum, sed ad damna & interesse, ut explicat idem text. verb. *damnum*, & verbo *servaverim*, ubi *glos.*

Quod omnium melius explicat *Ias. in l. si quis nec cassum §. res pignorum. 2. ff. locati*, ubi observat, quod si conductor percipit fructus postquam condictio finita erat, sive illa durante percipit eos immaturos, qui in tempore futuro maturare & percipi debebant, illi à domino condicuntur, sed si eos percipit durante conductione, ita tamen agendo, quod ob illorum perceptionem terra exfructetur, seu alias fructibus annorum sequentium præjudicetur, tunc tenetur ad interesse, quam auctoritatem gravis Doctoris loquentis in lecturis, in quibus auctoritas est major, observabam decidere casum in puncto.

Ponderando etiam rationem, quod scilicet quando conductor utrumque actum sementationis & recollectionis fecit, utpotè conductione durante, justo titulo rem possidebat, dictosque actus fecit in re, cujus usum habebat, ideoque dici non poterat, quod seminasset in alieno, solumque ei poterat imputari, quod usum rei conductæ alteraverit, quæ alteratio præter usum consuetum vel legem conventionis aliam actionem de jure non producit, nisi iam ad damna & interesse, quanti scilicet interest usum alteratum esse; Atque juris regula, ut scienter plantatum vel edificatum in alieno cedat solo, & de qua in allegata *Portuen. affectus*, fundatur in præsumpta donatione edificantis vel plantantis, quæ præsumptio contraria probatione vel fortiori præsumptione tollitur, ut alijs allegatis *Menoch. lib. 3. præsumpt. 32. in princ.* unde cum expressa haberetur conductoris voluntas non donandi, sed seminandi tanquam in suo, & colligendi ad proprium commodum & utilitatem, nullatenus dicta juris regula intrare poterat.

Demum iniquum & irrationabile videri dicebam, ut locator eodem tempore consequi debeat rei locatæ pensionem, & illius fructum, quoties iste remanet pretio æstimabilis & locatori proficuum, itaut ejusdem rei duplicatam utilitatem seu fructum perciperet, ut advertit *Bart. in sua quest. 20. alias quest. 2. post secundum lib. consil. vers. undecimo quia &c.* juxta tamen distinctionem, quæ in hoc proposito habetur in dicta Romana locationis vena ferri sub tit. de Regalibus disc. 117. Cum enim pro hoc ultimo anno locator integram conventam pensionem perciperet, non videbatur quomodo percipere deberet etiam fructum, quem si ipse possedisset, non fuisset percepturus, & cujus intuitu pensio per conductorem solvitur, unde semper fir-

rum esse dicebam aliud prætendi non posse, nisi id quod peritorum judicio judicabatur interesse ob impedimentum futuræ culturæ ex hujusmodi sementatione forsitan resultante; Ponderando etiam, quod versabamur in fructu industriali, cujus futura perceptio speciem alæ continere videtur, cum notabiles expensas facere oporteat pro eo assequendo, quandoque ob sterilitatem inanes cum ingenti jactura coloni; Ideoque iniquum, atque utrique juri naturali & scripto contrarium dicebam, ut locator sentire deberet beneficium ubertatis, qui sterilitatis maleficium sentire non debuisset; Causa tractabatur coram consulis agriculturæ, seu eorum nomine coram docto Præfato consultore, qui juxta præmissa ad favorem conductoris inclinabat, unde vigentibus etiam inter partes alijs controversijs super partitis dati & accepti, non expectata determinatione devotum est inter eas ad concordiam; Et de non exigendo, nisi id quod locatoris interest ex indebita sementatione in casu non obstante pacto quomodocumque in verbis palliato, est bona & punctualis decis. 809. *Seraphini.*

ROMANA
LOCATIONIS DOMVS
PRO
GALERATIS
CUM
LEONIS.

Casus determinatus per A. C. pro Galeratis.

Sub locatione domus, An veniant illius partes exteriores, Et an eas ad diversos usus quam habitationis inquilinus sublocare possit, vel potius usus & utilitas partium exteriorum pertineant ad locatorem.

SUMMARIUM.

1. **C**asus controversus.
2. **D**istinctio, cum qua questio deciditur.
3. **Q**uando dicatur locata tota domus etiam in partibus exterioribus, vel solum usus partis interioris.
4. **P**retii quantitas probat partium voluntatem.
5. **C**onductor per locatorem prohiberi potest rei conductæ usus novus & insolitus.
6. **L**ocator prohibere potest illum situm, per quem locationi aliarum partium domus præjudicetur.

DISC XXIX.

Locarunt Galerati Leonio reorum conventorum patri quamdam apothecam ad usum aromatarie cum pluribus superioribus mansionibus ad usum habitationis, aliquibus alijs mansionibus ad eorundem locatorum usum in eadem domo reservatis sub annua pensione scutorum 199. Cumque

Cumque ob litus aptitudinem & commoditatem, quidam Janio in ejusdem apotheca parte exteriori macellum exercere vellent, pro quo solus usus cujusdam muri lateralis sufficiebat, illius concessionem a conductore obtinuit pro annua pensione scilicet 50. locatores autem interpellarunt conductorem, quod hujus macelli utilitas ad ipsos non autem ad eum spectaret; Atque exinde introducta de super lite coram A. C.

Dicebant conductoris interim defuncti haeredes, domum eorum auctori locatam fuisse cum omnibus ejus usibus, juribus, & pertinentiis, ideoque nihil prohibere, quin omnibus ejus partibus, sive interioribus, sive exterioribus uti possent, atque cum eorum industria locatione durante suam conditionem facere meliorem, cum locatori sufficere deberet conventam & consuetam pensionem obtinere, neque ex hujusmodi usu damnum inferri, pro quo cavere prompti erant, cum enim ante locationem ipse locator hujusmodi fructum non perciperet, nullum allegare poterat proprium interesse, quia nil conductoris industria de locatoris utilitate minuebat, atque praesentio non videbatur ab aliqua probabilitate aliena.

Pro locatoribus autem scribens, cum sensu etiam veritatis, & cum quo processit quoque Judex, dicebam injustam esse istorum praesentionem respectu pensionum ex dicto macello perceptarum ante interpellationem, quando conductor bona fide credidit hujusmodi utilitatem utpote ex ejus industria & diligentia provenientem esse suam, cum ad effectum obtinendi excusationem a restitutione fructuum perceptorum ex re aliena non extantium sufficiat bona fides, quinimo etiam media, ita ut ab ista mala fides positiva ex copiose deductis *per Merlin. decis. 663. aliis dec. 3. par. 7. recent. & in aliis frequenter.*

Justam vero eorum petitionem dicebam a die interpellationis, per quam conductor in mala fide constitutus fuit, quoniam quidquid sit, an locata domo ad usum habitationis vel alterius exercitii concernentis usum partis interioris, veniant etiam usus partium exteriorum; Ista difficultas intrare possit, quoties ageretur de locatione totius domus concessae tanquam unum & idem corpus integrale, ita ut locator pro eo tempore conductorem in universum ejus jus, & locum possidisse seu subrogasse dicatur; Secus autem ubi locatio est de aliquibus membris seu partibus, quia tunc illarum tantum usus in contractum deductus videtur, firmo remanente jure universali penes locatorem, qui aliquas stantias superiores, ac etiam inferiores sibi reservaverat, partim pro ejus habitatione, & partim aliis locando, quod clare ostendebat non nisi ad certum usum apothecae, & habitationis locationem factam esse, & cum hac distinctione dicebam istum casum in jure forsan non determinatum decidendum esse; Assistentem praesertim observantia, quae semper in ambiguis tanquam optima interpret attendenda est, quoniam in illa solum stillicidiorum parte, quae respicit hujusmodi apothecarum ingressum seu areolam, facultas admittendi aliarum rerum & mercium venditores sub certa recognitione videtur esse ipsius conductoris, cujus commodior aditus vel rei conductae usus quodammodo ita impeditur dicitur, ita ut juridice possit locatorem prohibere, ne aliis id concederet, consequenter videtur suae incommoditatis pretium, nisi aliud in locatione conventum sit; Secus autem in aliis partibus posterioribus vel lateribus, in quibus inquilini usus nullum recipit impe-

Cardin. de Luca de Locat. & Conducl.

dimentum, neque incommoditatem, quia illae partes exteriores, utpote in contractu omittae, remanere dicuntur sub dominio & dispositione locatoris.

Nisi quantitas pensionis ostenderet istas etiam partes in contractum deductas esse, quia nempe spectato solo usu habitationis, & partis interioris excessiva & incongrua esset conventa pensio ad justitiam cum emolumentis partium exteriorum reducibilis, vel e contra, quoniam ex pretii quantitate satis efficax praesumptio seu declaratio resultat voluntatis partium in contrahendo, & quidnam in contractum deductum sit *Alex. conf. 26. lib. 4. Suard. conf. 13. num. 37. Menoch. lib. 3. praesumpt. 73. Gregor. decis. 126. num. 9. Buratt. decis. 471. num. 4. & 697. num. 5.* Quod argumentum in praesenti facti specie dictam veritatem convincebat, quia pensio scutorum 90. erat proportionata membris locatis, ac etiam consueta priusquam dictum macellum introduceretur, ita ut cedente istius pensione ad commodum conductoris, iste pro nimis injusta & exigua pensione domum haberet.

Ponderando etiam, quod hujusmodi macelli usus est extra illum usum, ad quem res conducta est, quem propterea conductor nec per seipsum habere potest, neque aliis concedere *ad textum in l. Aede & l. nemo prohibetur Cod. locati, ubi gloss. & scribentes communiter;* Ac etiam quia continua concussio prope murum resultans ex divisione carni in frustra, aliquod praesudicium nunc insensibile, sed longo temporis spatio notabile causabat ipsius domus substantiae, cujus deteriorationis pretium potius erat dicta pensio, quam solutio usus salva rei substantia; Atque conductori suam industriam exagertanti sufficere dicebam pro illius condigna remuneratione & praemio illas plurium annorum pensiones, quas ante interpellationem perceperat; Et hanc dicebam mihi videri veritatem, qualis etiam iudici visa fuit, & quamvis ex parte conductorum appellatum fuisset, incerta tamen est appellationis prosecutio.

Consimilem tractavi controversiam coram Locumtenente Vicarii in alia Romana pro Barone Mantica, cum aliquibus inquilinis apothecarum, aliarumque partium inferiorum suae domus introductibus sub stillicidio in parte tamen anteriori, & prope earundem apothecarum ingressum quosdam olerum venditores, quos prohiberi posse dicebam, non quidem ex ponderatis in casu praecedenti, quae potius conductoribus assistebant, dum agebatur de usu stillicidii seu areolae partis anterioris & respicientis apothecarum ingressum, & usum, sed ex introductione novi usus, ad quem ille locus destinatus non erat *ad not. in d. l. Aede, & l. non prohibetur Cod. locati,* cum ita locatori dupliciter praesudicaretur; Primò nempe ex continua aquarum projectione super olera, ex qua domus fundamenta ob nimiam humiditatem marcescere poterant; Et secundò, quia ex hujusmodi nova introductione tollebatur avia mentum alteri ejusdem domus inquilino in proxima apotheca eandem artem exercenti; Avia mentum enim, seu commoditas situs, in quo unus tantum absque proximo aemulo certam artem exerceat, vel merces vendat, dicitur pretio aestimabile, & rectè cadit sub contractu locationis & conductio-

nis, ut saepius deductum habetur *sub tit. de usuria occasione probandi pro hujusmodi apothecarum pretio debitos esse fructus recompensativos ad terminos text. in l. curabit Cod. de action. empti,* undè talis inquilinus non posset tantam pensionem ut prius solvere, quod propterea erat verum alterare dicta-

E

rum

rum apothecarum usum ad diversas artes ita studiose per locatorem distributum, ne unus alteri impedimentum præstaret, ac propterea singulis pro suis usibus majorem pensionem solvere possent, & hanc dicebam videri veritatem, juxta quam etiam judicatum fuit.

ROMANA OFFICII

PRO

JOANNE MARIA
ANTONETTO,

CVM

HÆREDIBUS JOANNIS
SILVESTRINI.

Casus benevolè examinatus, & per concordiam sopitus.

Possidens cum alio rem communem & socii portionem ad certum determinatum tempus conducens; An finito tempore, & in possessione ac usu perseverans censetur reconduxisse, itaut intret dispositio textus in l. Item quaritur §. qui impleto ff. locati.

SVMMARIVM.

1. **C**asus controversa.
2. Referuntur dissidentes opiniones.
3. De rationibus unius vel alterius opinionis.
4. Questio decidenda ex circumstantiis facti.
5. De socio habitante domum communem an teneatur ad pensionem pro portione consocii.

DISC. XXX.

CUM Antonettus & Silvestrinus pro communi possiderent unum ex officiis Notariorum Capitolii, primus conduxit à secundo ejus portionem pro certa conventa mercede ad sexennium, quo elapso, ac mortuo interim Silvestrino, Antonettus officii exercitium ut antea continuavit, aliquas pecuniarum summas in dies vel tempora dicti consocii hæredibus solvendo in computum absque expressione causa, in quam solutio fieret; Post plurimum autem annorum decursum in solidatione computorum prætendentibus dictis hæredibus sibi debitas esse pensiones ad summam ab initio conventam; E conversò autem prætendente Antonetto ex tempore finiti sexennii tanquam ex cessato titulo locationis ipsum continuasse officii exercitium & possessionem jure Domini & socii, qui rem communem totam, & in solidum pro ejus portione possidere dicitur; cum sola obligatione consocio reddendi rationem de emolumentis ex ejus portione per ipsum perceptis, orta proinde inter partes desuper controversia.

Ex parte Antonetti de jure interrogatus, respondit punctum videri broccardicum & compositione dignum; Tractant enim in individuo DD. hujusmodi questionem; An scilicet habens rem cum altero communem, & socii portionem ad certum tempus conducens, censetur finito tempore ex continuato rei usu reconduxisse, atque inter se discordant; Siquidem Petrus de Vbaldo in tract. de fratribus par. 5. quest. 9. num. 11. tenet pro reconductione, cumque sequuntur Alciat. de presumpt. reg. 3. presumpt. 17. num. 2. Adenoch. lib. 3. presumpt. 25. num. 15. Rondebegal. in l. 9. de duobus rebus in principio num. 127. Mantie. de tacit. lib. 5. tit. 15. num. 34. Contrarium verò tenent Soccin. in l. servi electione §. 1. num. 3. ff. de legat. 1. Ripa in l. quominus num. 141. ff. de fluminibus. Ancharan. Reggjen. quest. familiar. 28. num. 2. lib. 2. Corn. conf. 222. numer. 2. & 4. volum. 2. Gomez. var. resol. tit. de contractibus cap. 3. num. 14. Carocc. de locato tit. de re communi num. 49. fol. in meum 140. & tit. de re locat. quest. 34. declaratione 3. fol. 157. licet iste Doctor pro neutra partium auctoritatem facere videatur, nam quest. 18. fol. 53. variat, dictaque Soccini opinionem nervosè & ex professo substat Granut. theoremate 2. num. 2.

Istarum opinionum diversitas pendet à diversitate rationis, in qua reconductionis præsumptio fundetur, qui enim tenent ideò ex continuatione reconductionem inductam censeri, ut excludatur delictum, quod aliàs conductor committeret perseverando in possessione rei alienæ sine titulo, bene impugnant opinionem Petri de Vbaldo hujusmodi ratione retenta omni carentem fundamento, quoniam socius perseverando in possessione totius non dicitur esse in delicto, dum totam rem tanquam Dominus pro sua portione possidere dicitur; Ubi autem reconductionis ratio consisteret in continuata voluntate perseverandi in eodem contractu, donec una partium contrarium declaraverit, & tunc verior remaneret dicta de Vbaldo opinio, de cujus majori probabilitate mihi respondendum videbatur, quia ex communi usu hæc secunda & non prima videtur congrua reconductionis ratio; Atque hanc opinionem mihi magis placere dicebam, quamvis contraria Soccini majores sequaces haberet.

In judicando tamen dicebam spectandas esse facti circumstantias, ex quibus animus partium desumendo decisio pendeat, quibus circumstantiis in hac facti specie pensatis, quando viveret idem Silvestrinus, pro Antonetto in reconductionis exclusionem probabilius respondendum fore dicebam ex discretiva contenta in receptis pecuniarum ab ipso solutarum, quia durante sexennio dicitur eas recipi pro afflictibus, eo autem finito dicitur recipi ad computum ejus, quod debetur nulla afflictuum facta mentione.

Verum difficultatem non levem mihi inferebat mutatio personarum, ex qua hujusmodi discretiva resultabat, cum hæredes, in quibus regulariter de jure præsumitur ignorantia, de his non consciis, cum probabilitate receptas fecerint in causam generalem quodcumque eorum præjudicium præferantem, unde potius aliqua culpa considerabatur in conductore supervivente, qui de his omnibus informatus debebat hæredes ignaros certiores reddere, eisque voluntatem non continuandi denunciare, unde non videbatur ab aliqua mala fide alienus, quasi quod rei eventum attendere voluerit, ut bonus nempe ejus commodo cederet, malus verò consocii damno. Ac etiam quia si voluntatem dictis hæredibus ignaris denunciaisset, isti curassent, ipsius