

DISSERTATIO INAUGURALIS IURIDICA  
DE

EO, QVOD IVSTVM EST  
CIRCA SVBLOCATIONEM,

*Som Witter = Nacht,*

QVAM  
RECTORE MAGNIFICENTISSIMO,  
SERENISSIMO PRINCIPE AC DOMINO,

DOMINO

**GVILIELMO HEINRICO**

DVCE SAXONIAE, IVLIACI, CLIVIAE, MONTIVM, ANGA-  
RIAE, WESTPHALIAE, ET RELIQA,

IN ACADEMIA IENENSI,

PRAESIDE

*VIRO ILLVSTRI ATQVE EXCELLENTISSIMO*

DOMINO

**DN. CHRIST. WILDVOGELIO,**

ICTO CONSVMMATISSIMO, SERENISSIMO DVCI SAXO-ISENA-  
CENSI A CONSILIIS INTIMIS, CVRIAE PROVINCIALIS ASSES-  
SORE, COLLEGIORVM IURIDICORVM SENIORE, ET  
ANTECESSORE FAMIGERATISSIMO,

DOMINO AC PATRONO SVO SVMMMA OB-  
SERVANTIA COLENDO

PRO

INSIGNIBVS ATQVE PRIVILEGIIS DOCTORALIBVS  
IN VTROQVE IVRE RITE OBTINENDIS

*D. XIV. MAI. A. O. R. M DCC XXVII.*

PUBLICAE ERVDITORVM VENTILATIONI  
SVBMITTET

**GEORGIVS LEBRECHT WILKE.**

IENAE, LITTERIS MVLLERIANIS.



ss. jur. civ.  
108,50

Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is mirrored and difficult to decipher.



§. I.



Est mortalium conditio, ut, cum post lapsum protoplastorum ex statu felicitatis detrusi & in statum miseriæ fuerint projecti juxta effatum omnium rerum creatoris, in sudore vultus victum & amictum sibi quærere debeant, & hac ratione suæ unusquisque apparenti indigentiae succurrat. Cum vero nulli hominum datum, imo impossibile sit, ut quilibet omnia per se necessaria sibi acquirere valeat, nec alterius carere auxilio queat, sed plerumque evenire soleat, ut uni suppetat, quod alteri deest, *L. 1. pr. ff. d. contrab. emt. vendit.* hinc societas humana vix salva esse potest, nisi homines usum rerum sibi invicem communicent: neque tamen tanta inter cives

A

reperi-

reperitur charitas, ut alter alteri sponte adfistat, ac gratis ea, quæ sibi semel acquisivit propria, communicet, alteriusque succurrat necessitati, aliud excogitandum fuit remedium & pacta tum de rebus quoad usum sibi invicem communicandis, tum quoad proprietatem pleno jure transferendis, orta sunt, quæ deinceps civitatibus constitutis & negotiis auctis, ad ea melius a se invicem distinguenda, maximam partem specialia acceperunt nomina & contractuum appellatione fuerunt insignita, quos tamen omnes recensere instituti nostri ratio non fert, contenti itaque sumus, ex his multis unicum saltem eligere negotium, & in præsentî dissertatione pertractare, quod vulgo *sublocationem* vocare solent.

## §. II.

Antequam vero rem ipsam ejusque tractationem suscipiamus, pauca quædam de *Locatione* in genere ejusque requisitis præmittere non erit incongruum; neque tamen in evolvenda definitione thematis nominali, laborare necessum putamus sed hac in parte lectorem benevolum ad MULLERI notas in STRUVII *Syntag. Jur, Civ. Exerc. 24. th. 2. lit. 3.* ibique citatos autores remittimus, & definitionem solum realem notamus, eamque describimus, quod sit *Contractus consensualis de usu rei*  
vel

vel operæ pro certa mercede præstando, *pr. J. loc. cond. L. 1. ff. eod.* germanice **Vermiethung oder Verpachtung.**

§. III.

Cum igitur usus non solum percipi queat ex rebus, sed etiam suo modo ex personis, hinc sequitur, quod Locatio conductio alia sit rerum, alia personarum: illa est, qua usus rerum, hæc vero, qua usus personarum sive operæ pro certa mercede promittitur: quæ distinctio inter alia ideo est notabilis, propter differentiam quæ intercedit ratione culpæ, cum in locatione rerum regulariter sufficiat præstitisse culpam levem, in locatione conductione vero operarum, aliquando attendatur culpa levisissima, scil. cum in ea personæ industria & singularis habitas electa censetur, aut res ipsa per se majorem curam atque custodiam requirit. *§. pen. Inst. loc. Cond. BARTH Hodeget. for. Cap. VIII. pag. 625. HOPPIVS ad §. 5. Inst. d. locat. conduct.*

§. IV.

Quoad Locationem conductionem operarum, multi Doctorum distinctionem faciunt, ita, ut locator operarum, sive, qui aliquid perficiendum in se suscipit, sit ratione ipsius operis faciendi simul conductor operis: alter vero, qui est conductor

ctor operarum, sive, qui desiderat aliquid fieri, sit locator operis & conductor operarum. STRUV. *S. I. C. Exerc. 24. tb. 3.* LAVTERBACH *in Compend. ff. Tit. loc. cond.* Hisce tamen subscribere nolumus, cum hic nihil subsit nisi lusus in terminis, & vox conductionis improprie sumatur ac denotet redemptionem operis, pro qua tamen mercedem non accipit, sed pro opera, quam in opus conductum impendere debet, hinc & revera locator operæ manet. STRYCK. *usu moder. ad. lit. ff. Lib. XIX. Tit. 2. §. 2.* LUDOVICI *us. pract. distinct. jurid. Tit. Loc. cond. dist. 1.*

## §. V.

Alia ratione locatio conductio dividitur in *expressam & tacitam.* MEV. *part. 4. dec. 385.* MENOCH. *lib. 3. pres. 85. n. 46.* illa est, quando verbis partes de re vel opera locanda conventum: hæc vero, quando tempore conductionis finito, conductor sciente & patiente domino, per tempus aliquod non adeo modicum in re conducta permanet *L. 13. §. fin. & Lib. C. loc. cond.* vocaturque uno verbo *relocatio c. l. 13.* item locatio *redintegrata, arg. L. 14. ff. loc. cond.* nec non locatio *renovata, ut & locatio ad justum* CAROCIVS *de Locat. Cond. p. 3. qu. 31.* scientia enim & patientia domini tacitum inducit consensum, & eo ipso nova locatio præsumitur.

## §. VI.

§. VI.

Utut vero recepta sit hæc distinctio, nonnulli tamen eam absolute admittere nolunt, sed ita distinguunt. Aut locatio conductio in scriptis fuit celebrata, aut non, sed solum nudo consensu contrahentium: Priori casu plane nullam admittere volunt relocationem CARPZ. *p. 2. C. 37. d. 9. n. 1.* SCHILTER *ad ff. Exerc. 31. §. 1.* GOMEZ. *Tit. 2. Carp. 3. n. 16.* MENOCH. *Lib. 3. præc. 85. n. 28.* moti potissimum per verba §. *fin. L. 13. ff. loc. cond. ibi: nisi in scriptis certum tempus comprehensum est*, ut sic, ubi conventionem in scriptis fieri placuit, taciturnitas hoc operare nequeat, ut nudo consensu continuaretur contractus. ZOES. *ad ff. Tit. loc. cond. n. 52.*

§. VII.

Quicquid autem sit, hæc distinctio fundamendo caret, & potius dicendum, quod etiam in Locatione conductione, quæ in scriptis celebrata fuit, Relocatio tacita locum habeat: sive enim scriptura adjiciatur tantum probationis gratia, hæc, cum essentiam contractus non ingrediatur, impedimento quoque esse non potest tacitæ relocationi, sive ita partes convenerint, ut locatio conductio non prius perfecta esse debeat, quam si in scriptu-

ram sit redacta, nec hoc casu scriptura quoad re-  
locationem quidquam operari potest, & nihil ob-  
stare videtur, quo minus finito locationis condu-  
ctionis tempore, reconductio facta præsumatur,  
cum taciti eadem vis sit, atque expressi. MANTICA  
*de tac. convent. lib. 5. Tit. 15. n. 17.* MOLINA *de just.*  
*Et jur. tom. 2. disp. 498. n. 8.* BRUNNEMANN *ad L.*  
*13. ff. loc. cond. n. 19.* imo illud inde oriretur absur-  
dum, quod, si locator post finitum contractum in  
scriptis celebratum, permittat conductorem per ali-  
quot tempus in re conducta commorari, nullam  
pro hoc tempore posset petere mercedem, cessante  
enim conductione, cessaret etiam mercedis exa-  
ctio. STRYCK. *in U. M. ff. loc. con. §. 70. Et 71.* ne-  
que refragatur *L. 13. §. fin. loc. cond.* cum Ictus  
VLPIANVS ibi non agat de locatione in scriptis neces-  
sario celebrata, sed tantum de tempore in scriptis  
expresso. FRANTZK. *ad ff. Tit. loc. cond. n. 24.*

§. VIII.

Posito itaque fundamento; quod detur Re-  
locatio tacita, inquirendum nunc restat in tempus,  
quousque illa duret: & communiter distinguunt  
inter prædia urbana & rustica, ita, ut in urbanis  
relocatio ulterius facta non censeatur, quam utri-  
que contrahentium in ea voluntate permanere pla-  
cuerit,



cuerit, inquilinus tamen, ut statim ad loca-  
toris jussu, emigrare cogi non possit, sed tan-  
tum temporis spatium ipsi sit relinquendum, quo  
aliam stationem invenire queat, imo, si in urbanis  
prædiis usus non æqualis, sed certis demum anni  
terminis e. g. nundinarum tempore, percipi potest,  
ad annum relocationem durare debere, defendit  
LAVTERBACH *in colleg. pract. Tit. loc. cond. §. 9.*  
Quoad prædia rustica vero relocationem di-  
cunt esse annalem, licet prior ad longius tempus  
facta fuerit, nisi intra hoc spatium usum rei plene  
percipere non potuerit conductor. Hinc in Saxo-  
nia æque ac in Marchia, nec non Ducatu Magde-  
burgico relocatio ad triennium facta censetur *Mag-  
deburg. Policen-Ordnung Cap. 47. §. fin.* FRANTZK.  
*ad ff. loc. cond. BRUNNEMANN ad L. 13. ff. loc. cond.*  
*n. 16.* & ita etiam a Facultate Juridica Viadrina anno  
1693. pronunciatum, quod responsum cum non  
parum præsentem casum illustret, annectere lubet,  
& ita se habet:

Haben die Herrn Grafen von M. Dero  
Herrschaft Fr. nicht allein mit allen Gebäud-  
ten und Aeckern/ Wiesen und Wenden/ sondern  
auch mit allen dazu gehörigen Juribus, nur die  
Senioral- Gefälle/ Land- und Tranck- Steuer  
aus-

ausgeschlossen / auf 3. Jahr lang von Joh. Bapt. 1688. biß wieder dahin anno 1691. Euch verpachtet / und darbey verglichen / daß die Aufkündigung ein Jahr zuvor / und die Lieferung der Felder in solchem Standte / wie sie zur Zeit der Verpachtung bestellet gewesen / geschehen solle. Da nun vor Ablauf der ersten 3. Jahre / nemlich ann. 1691. Ihr umb Ausfertigung eines neuen Pacht-Brieffes Ansuchung gethan / und zur Antwort erhalten / daß der einmahl getroffene Contract tacite renovirt seyn sollte / Ihr auch darauf nicht allein abermahl 3. Jahr biß Joh. 1694. sondern auch biß anhero den Pacht continuiret / die Pacht-Gelder bezahlet / und solche von denen Herrn Verpachtern ohne contradiction angenommen worden / ohnlangst aber am 8ten Martii von Gräflicher Regierung / daß ihr dieses Amt auf instehende Johannis räumen solt / Euch angedeutet worden / so wollet Ihr berichtet seyn :

Ob nicht die Herrn Grafen die Joh. anno 1694. de novo angegangene relocationem tacitam & reductionem auf 3. Jahr lang zuhalten / und also Ihr das Amt vor Ablauf

Ablauff der 3. Jahre wieder euren Willen  
zu räumen de jure unverbunden seyd?

Ob nun wohl aus denen Rechten bekandt/  
daß eine tacita relocatio prædii rustici nur auf  
ein Jahr lang sich erstrecket / wenn gleich die  
erste Verpachtung auf längere Jahre ge-  
schehen:

L. 13. §. ult. ff. loc. cond. Magdeb. Policen-  
Ordnung Cap. 47. §. fin.

Auch in dem jetzigen Pacht-Contract die clau-  
sul mit annectiret / daß wenn nach Ablauf der 3.  
Pacht-Jahre sie eines fernern Pachts sich  
nicht vereinigen könnten / als denn das Ambt  
ohne Verweigerung wieder abgetreten werden  
solte. Weil aber dennoch hieselbsten nicht al-  
lein blosser Länderey oder Mecker / sondern ein  
ganzes Ambt und Herrschafft mit allen da-  
hin gehörenden Juribus verpachtet / darvon  
die reditus nicht alle Jahr æquales sind / son-  
dern in einem Jahr höher als in dem andern  
lauffen / auch nicht alle Jahr die gesammten  
Mecker gebraucht und genutzt werden kön-  
nen; sondern es geschiehet solches nur in 3. Jah-  
ren und in solchen fall die decisio in d. L. 13.  
ihren Abfall hat / quod tantum ad annum facta

B

fit

fit relocatio, quia in prædiis, quæ non reddunt fructus æquales, sed uno anno tenues, altero abundantes, relocatio non ad annum sed biennium facta censeatur.

PETR. PACION. *Tr. de loc. cond. cap. 64. n. 49.*

Unde etiam, si fructus demum integri per quinquennium percipiantur, ad quinquennium relocationem factam esse censeretur.

BARTOL. *in L. 13. §. qui impleto 11. n. 10. v. ex hac ratione ff. loc.* PACION. *d. cap. 64. n. 47.*

Welche limitatio juris communis auch bey der Magdeburgischen Policen = Ordnung / als welche ex jure communi in diesem Fall genommen / statt finden muß, statuta enim eandem interpretationem extensivam & restrictivam recipiunt, quam recipit jus commune.

Dieses auch in gegenwärtigem Fall um so viel mehr statt finden muß / weil Ihr als Pächter vermöge Contractus alle Aecker dergestalt hinwieder bestellet überliefern sollet / wie Ihr sie empfangen / welches vor Abblauß der 3. Jahre nicht geschehen kan. Endlich auch expresse beliebet / daß ein Jahr vorher Euch die Ankündigung geschehen soll; welches gleichergestalt unterlassen / und in solchen Fall  
annoch

annoch zum wenigsten bey unterlassener Auf-  
kündigung / der Contract auf ein Jahr zu  
continuiren per tradita:

PACIONI *de locat. Cond. cap. 64. n. 123. seqq.*

BRVNNEMANN *ad L. 13. ff. loc. cond. n. 32.*

PHILIPPI *disp. de relocat. cap. 1. §. 3.*

Wie denn auch hierbey allerdings zu confi-  
deriren ist / daß / da die ersten 3. Pacht-Jah-  
re verflossen gewesen / und ihr um einen neuen  
Pacht-Contract angehalten / euch zur Ant-  
wort gegeben worden / daß der Pacht tacite  
renoviret seyn solte / welches man ganzer  
3. Jahre dergestalt gültig seyn lassen / daher  
auch / weil keine Aufkündigung geschehen /  
von denen folgenden Jahren ein gleiches zu  
präsumiren ist.

So erscheinet daraus allenthalben soviel /  
daß dieses Amt Fr. euch biß zu ablauff dieses  
triennii in Pacht zu lassen sey. v. r. w.

Imo, si prima locatio conductio in scriptis  
celebrata, relocationem tacitam in tantum tempus  
factam præsumi, in quantum prior concepta fuit,  
defendunt MANTICA *de tac. & ambig. convent.*  
*lib. 5. Cap. 15.* STRUV. *S. J. C. Exerc. 24. th. 7.*  
LAVTERB. *in Colleg. pract. loc. cond. §. 10. quibus*

tamen contradicit COCCEIVS *in jure controu. Tit. loc. cond. qu. 3.* & ob id, quod scriptura accesserit, nihil novi statuendum esse putat.

§. IX.

Dividunt præterea locationem conductionem in *regularem*, quæ scilicet ordinariam servat contractus naturam, & *irregularem*, quæ notissimos locationis conductionis terminos excedit, quæ distinctio fundatur in *L. 31. ff. loc. cond.* ibi: *aut, ut idem* (quod locationem regularem arguit) & *verb. aut res ejusdem generis reddatur.* per quæ irregularis indicatur, & frequenter occurrit in locatione agrorum, ubi præter fundum etiam pecora & instrumenta utenda conductores accipiunt, quæ, cum facile intereant, non in natura, sed alia ejusdem generis, locatione finita, restitui debent, & ut graves evitentur lites, ut plurimum statim ab initio contractus, omnes ejusmodi res æstimari, & certum pretium determinari solet, quod elapso tempore locatori sit restituendum.

§. X.

Porro dividitur locatio conductio in eam, quæ fit *ad modicum tempus*, quod si non exprimitur in prædio rustico ad annum, in urbano vero quam diu contrahentibus placuerit, durat, *arg. L. 15.*

*L. 15. ff. loc. cond. & quæ fit ad longum vel longis-  
simum tempus, imo in perpetuum, quæ, cum  
juxta nonnullorum opinionem utile transferre  
credatur dominium in conductorem. CARPZ. lib. 5.  
resp. 17. n. 10. quo illud evitetur, suadent DD. hanc  
conditionem apponere, ut quolibet novennio  
elapso contractus locationis renovetur. STRYCK.  
cautel. contract. Sect. 2. cap. 9. §. 6. Verum cum  
natura contractus, ex eo quod res in perpetuum  
penes alterum maneat, non mutetur, ita nec loca-  
tio conductio alteratur, licet in perpetuum fue-  
rit inita. L. 8. Mand.*

§. XI.

Ultima denique locationis conductionis di-  
visio est in *primam*, quæ jam supra §. II. descripta,  
& *ulteriorem*, quando super re, vel tota vel ali-  
qua ejus parte ab alio jam conducta novus cum  
tertio, initur locationis conductionis contractus a  
priori plane separatus, & vulgo *SVBLOCATIO* ger-  
manice *Uffterpacht* vocari solet, quem in præ-  
senti pertractare constituimus; Et hæc quidem  
Sublocatio eadem requisita ac prior locatio habet  
eodemque modo definiiri potest, adeoque hisce  
immorari supervacaneum, & illud tantum quod  
singulare in ea occurrit, inquirendum erit.

## §. XII.

Ut vero & hic ordine procedamus, prius considerabimus subjectum, deinde objectum, & denique effectus. Sicuti ergo locare conducere possunt omnes, qui alias valide obligantur, & speciatim non prohibentur, ita etiam sublocatio illis est permessa: & licet alias locatio & conductio sint correlata, quorum unum absque altero subsistere nequit, atque hinc argumentum erui posse videatur, ut is, qui valet locare, valeat etiam conducere, & vice versa, illud tamen fallit in milite, qui etiamsi possit locare sua bona, ipsi tamen non permittitur aliorum fundos conducere, sub pœna amissionis gradus militiae sine regressu ad pristinum statum, *l. 15. § 16. C. d. re milit.* imo, nec locatori adversus illum datur actio *l. 31. C. loc. cond.* Sed an non tunc hoc erit permissum militi, si statim is rem conductam iterum alteri sublocet? quod affirmandum videtur, ob cessantem rationis prohibitionis, scil. uti Imp. Leo loquitur in *d. l. 31.* ne milites omisso armorum usu ad opus terrestre se conferant, & vicinis graves, præluntione cinguli militaris existant. His tamen non obstantibus negativa juri magis convenit, licet enim miles rem conductam alteri sublocet, & hic necesse

cessè



cesse non habeat, culturæ rei conductæ insistere, sufficit tamen, quod prior contractus sit nullus & ex eo nihil in sublocatorem transferri queat, imo nec primus locator cogi potest, semet immiscere negotio tertii, cum quo non contraxit.

§. XIII.

A subjecto prolabimur ad objectum, ubi firma esse videtur regula, quicquid locari & conducitur potest, illud etiam sublocare est permissum, non adhibito consensu prioris locatoris *L. 6. C. loc. cond.* nisi in ipso contractu priori aliud fuerit conventum, vel diversitatis ratio contrarium suadeat. Hinc quæritur, an sublocatio operarum subsistat? quod affirmamus, *arg. L. 7. loc. cond.* modo ejus, qui operas præstare debet, nihil intersit, nec illius conditio reddatur deterior: hinc famulum, quem conduxit Titius, is Mevio sublocare nequit invito scilicet famulo, si operæ ejus apud Mevium sunt duriores, vel aliæ concurrant circumstantiæ.

§. XIV.

Deinde, cum conductori concedatur rei locatæ usus, sequitur, quod is mercedem solvere debeat, id quod etiam in subconductore locum habet. Et merces quidem, si vel a lege vel statuto deter-

deter-

determinata sit, observari debet, nec invita una contrahentium parte augeri vel minui potest, sed huic præcise standum. *vid. Dn. Præses Respons. 135. per totum.* Si vero non est determinata, dependet illa a conventionem partium, nec requiritur, ut idem constituatur locationis pretium in sublocatione, quod erat definitum in locatione, quoniam novus hic inter sublocatorem cum suo subconductore intercedit contractus, & merces in sublocatione modo major, modo minor esse potest, quam fuit in locatione, atque sic totus hic contractus cedit sublocatoris damno & lucro *L. 53. ff. de act. emt. vend.* & subconductor eas adimplere tenetur conditiones, quas cum suo inicit sublocatore, nam huic, non autem primo locatori, nisi per modum assignationis, solvit mercedem.

## §. XV.

Nunc de mercede conductoris solliciti, illud quoque indagamus, in quonam ea tam in locatione quam sublocatione consistere debeat? Et de ea, quæ pro operis solvi debet, res est expedita, quod consistere debeat in pecunia numerata *L. 5. §. 2. ff. d. præscr. verb.* De ea vero, quæ de rebus præstanda, non satis conveniunt DD. Nonnulli

nulli enim non necessario pecuniam desiderant, sed etiam aliam rem fungibilem admittunt. HARPRECHT ad §. 2. *J. loc. cond.* Vasqu. pag. 2. *controv. illustr. lib. 6. c. 53.* aliique plures, præcipue in eo se fundantes, quod vocabulum pecuniæ late pro quavis re sumatur. *L. ult. C. de const. pec.* imo Imperatores Dioclet. & Maxim. in *L. 21. C. loc. cond.* diserte actionem locati permittunt, ubi certa olei quantitas pro usu rei conceditur, ibi: *Si olei certa ponderatione fructus anni locasti, de contractu bona fide habito propter hoc solum, quod alter maiorem obtulerit ponderationem, recedi non oportet.*

## §. XVI.

Sed his non obstantibus, contraria sententia videtur verior, quod nempe merces in pecunia solum numerata consistere debeat, cum merces non tantum operam & factum hominis, sed etiam rei usum æstimet, quod aliter fieri non potest, nisi mediante pecunia, quippe quæ omnes res æstimat *L. 42. ff. de fidejuss.* & clarius hanc opinionem firmat §. 2. *J. loc. cond.* ubi diserte dicitur, quod sicuti in emtione venditione pretium in pecunia numerata consistere debet, ita etiam in locatione conductione, quæ emtioni proxime accedit,

C

imo

imo. IULIUS VERPIANVS L. 1. §. 9. *loc. cond.* expresse  
denegat actionem locati, ubi pecunia data non est,  
sed actionem praescriptis verbis concedit; quod etiam  
ulterius probat L. 5. §. 12. *d. praescr. verb.* quae di-  
cit, quod locatio sit, ubi pro facto pecunia pro-  
missa, ubi vero res, contractus sit innominatus;

§. XVII.

Nec obstat nobis L. ult. C. *de const. pecun.*  
in contrarium allata; licet enim concedamus, in  
ea vocabulum pecuniae venire in sensu latissimo, &  
quamlibet rem denotare, ea tamen lata significa-  
tio non est hujus loci, quod satis indicat L. 5. §. 2.  
*de praescr. verb.* ubi pecuniae vocabulum rei aperte  
opponitur: nec aliquid operatur L. 21. C. *loc.*  
*Cond.* cum ibi ab initio merces constituta fuit in  
pecunia numerata, deinde vero post initam loca-  
tionem pactum adjectum, solutionem etiam fieri  
posse in pondere certo olei, salvo tamen locationis  
conductionis contractu, quod non infrequens, &  
similis casus in L. 9. C. *de resc. vend.* occurrit: sem-  
per enim respicitur initium, non exitus contractus  
FRANTZK. *ad ff. loc. cond. n. 7.* ECKOLD *ad ff. eod.*  
*tit. §. 6.* STRAVCH. *dissert. 15. §. 18.* atque latissime  
enumerati apud MULLER. *ad STRUV. Exerc. 24. th. §. lit. B.*

§. XVIII.

## §. XVIII.

Hæc de mercede sufficient, convertimus nos jam ad tempus, & uti nemo plus juris in alterum transferre potest, quam ipse habet, sequitur, quod sublocatio in longius tempus non possit concipi, quam ipse conduxit sublocator, & hujus jure sublato, aliud evenire non potest, quam, ut etiam jus subconductoris simul censeatur extinctum: hinc eo ipso expirat sublocatio, & subconductor migrare cogitur, si vero prior locatio directa fuit in perpetuum, tunc & sublocatio perpetua esse potest: Sententia enim PACIONI *de locat. cond. c. 64. n. 9.* Sublocationem hinc in perpetuum fieri posse, negantis, in eo se fundat, quod per locationem in perpetuum dominium quoddam in conductorem transferatur, jam supra remota, & thesin hanc falsam esse fuit ostensum.

## §. XIX.

Deinde, uti aliquando præsumitur relocatio quædam tacita, ita etiam hoc contingit in sublocatione, modo conductoris & sublocatoris jus adhuc sit salvum, atque sic omnia, quæ ratione temporis in relocatione dicta sunt, hic etiam obtinent in sublocatione.

## §. XX.

Quemadmodum ex contractu locationis conductionis duplex oritur actio utrinque directa, una locati, quæ datur locatori adversus conductorem, ad mercedem debito tempore solvendam, damna data resarcienda & finita locatione rem restituendam; altera conducti, conductori competens, adversus locatorem, ut usum rei locatæ præstet, damna data resarciat & expensas in rem factas restituat, ita nulla inter locatorem & sublocatorem item, conductorem & subconductorem intercedit diversitatis ratio, quare hæ actiones locum quoque non inveniunt in sublocatione & subconductione.

## §. XXI.

Dictum, quod locatori detur actio locati ad mercedem solvendam, hinc ut eo securior sit locator, hypothecam tacitam ipsi tribuunt jura in vectis, vel illatis, aliquando etiam in fructibus, sed an eandem hypothecam etiam habeat locator in bonis; subconductoris? quæritur, affirmat id STRYCK *U. M. ff. loc. cond. §. 65.* quoad fructus, quos in causa pignoris manere putat, quemadmodum essent, si primus colonus eos percepisset, per *L. 24. §. 1. ff. loc. cond.* quoniam  
hi ta-

hi tacito pignore indefinite obligantur, atque hinc domino jus suum salvum esse debet, a quocunque etiam percipiantur: Cæterum subcolono beneficium ordinis concedit PACION. apud STRYCK. *cit. loc.* ut tunc demum teneatur, si primus colonus non fuerit solvendo, quod tamen negant PHILIPPI *U. P. J. L. 4. T. 6. §. 6. Eccl. 46. n. 7.* PEREZ *in Cod. Tit. in quibus causis pign. n. 3.* & L. B. de LYNCK. *in monitis ad STRYCK. de action. investig. pag. m. 107. n. 1795. usque 1800.* quia principale negotium non est inter dominum & subconductorem.

§. XXII.

Non autem sufficit solutio qualiscunque, sed insuper requiritur, ut fiat justo tempore, id est, de quo inter contrahentes conventum *L. 34. ff. d. R. J.* alias colonus duplici solutionis termino elapso, expelli poterit etiam ante tempus locationis finitum: si vero nullus solutionis terminus expressus fuerit in locatione, vel sublocatione ad plures annos contracta, & in singulos quadam certa mercede statuta, fieri debet solutio circa finem cujuslibet anni BERLICH. *part. 2. concl. 35. 36.* quæ si negligatur per biennium, tunc tam conductor, quam subconductor, expelli, res ejus includi & retineri possunt.

C 3

§. XXIII.

§. XXIII.

Sed quid, si subconductor suo sublocatori iusto tempore solvat mercedem, annon subconductor expelli poterit a locatore ante tempus finitum? quod affirmamus, licet enim nullum intercesserit negotium inter locatorem & subconductorem, per culpam tamen conductor & sublocator jus suum, quod in re locata habuit, & in subconductorem transtulit, amittit, hinc resolutio jure dantis sive concedentis, extinctum quoque est jus accipientis scilicet subconductoris, imo si hic ulterius in bonis locatoris commorari vellet, pro spoliatore & invasore habendus foret, BALD. in *L. fin. C. Commun. de success.* Patet tamen ipsi regressus adversus suum locatorem ratione damni, quod incurrit, & interesse, quo carere debet.

§. XXIV.

Porro dicitur in definitione actionis, quod res, finita demum locatione, vel sublocatione sit restituenda: uti vero in casu, si mercedem non solverit conductor, ante tempus expelli potuit, ita etiam alius adhuc datur casus, ubi, licet is quoad mercedem solvendam in omnibus satisfecerit contractui, tamen bona conducta ante tempus finitum dere-



derelinquere cogi potest, qui consistit in necessitate antea non provisa, rerumque conductarum propria indigentia *L. 3. C. loc. cond.* quæ assertio quoad ædes locatas satis est expedita; an vero hoc etiam procedat in agris locatis, DD. non conveniunt. Negativa tamen verior, propter diversitatem rationis, quæ est inter ædes & agros, cum facilius agris, quam ædibus carere possimus. HAHN ad WESEMBEC. *tit. loc. cond. n. 15.* SCHILTER ad Pand. *Exerc. 31. th. 20.* STRUV. *Synt. Jur. Civ. Exerc. 24. th. 12.* Nec illud satis expeditum, an eadem facultas competat in hoc casu sublocatori adversus suum subconductorem, quæ conceditur locatori adversus suum conductorem? quod affirmamus, licet enim subconductor rei sublocatæ non sit dominus, nec ædes locatæ ipsius propriæ, quia tamen eadem hic subest ratio, ac in locatore & ædium domino, quod scilicet quisque sibi sit proximus & propria commoda alienis anteponeere permissum *L. 6. C. de serv. & aqu.* MENCKE in *Jure controvers. Dec. VII.* hinc & subconductor suo sublocatori a quo jus suum habet, & qui idem juris in eum transferre potuit, quoad hunc contractum, quam ipse dominus ædes subconductas ante tempus cedere per consequens etiam

etiam

etiam in hoc casu par jure ac dominus frui debet.

§. XXV.

Inter causas recedendi justas ante tempus locationis conductionis finitum refertur etiam resectio necessaria ædium, nec non alienatio rei locatæ *L. 9. C. loc. cond.* in priori tamen casu locator majorem mercedem petere non potest, quam pro rata temporis, quo conductor usum percepit, & in posteriori ad præstationem lucri amissi, æque conductori quam ejus subconductor, tenetur.

§. XXVI.

Ea quoque justa est expellendi causa conductorem ante tempus finitum, si ille re conducta sive moraliter sive naturaliter male utatur *L. 3. C. loc. cond.* Sed quid si subconductor rem debito modo non colat, vel illa male utatur, an tunc eum locator expellere poterit ante tempus? quod negamus, quia primus locator cum subconductore non contraxit, & locatori actio adversus suum conductorem est in salvo, quem ratione damni, quod patitur, convenire & satisfactionem ab eo petere potest, adeoque omnia, quæ peragit subconductor, fiunt periculo sublocatoris, qui sibi imputare debet, quod ejusmodi negligenti rem conductam sublocaverit.

§. XXVII.

§. XXVII.

Altera, ex locationis conductionis contractu proveniens actio, est quæ datur conductori vel subconductoris adversus locatorem vel sublocatorem, ut is usum rei locatæ præstet, damna data resarciat & impensas in res locatas factas restituat; hinc quæritur, an nihilominus hæc actio detur subconductoris adversus suum sublocatorem, licet forte inter locatorem & conductorem lis super re locata sit orta? quod affirmatur, quia subconductor jus suum habet a suo sublocatore, nec lites inter locatorem & conductorem ipsi obstare possunt, MEV. *part. 4. dec. 104.* imo, si culpa locatoris integrum non sit conductori, suo subconductoris rem sublocatam tradere, locator suo conductori tenetur omne damnum & interesse, non tantum, quod ipse conductor, sed etiam quod ejus subconductor prætere potest, resarcire *l. 7. § 8. ff. loc. cond.* STRUV. *dec. Sabath. cap. 9. dec. 20.*

§. XXVIII.

Non solum autem hæc actio competit, ad damna restituenda, sed etiam ad repetendas impensas in rem locatam factas. Ast vero, cum jura illis, quibus actionem concedunt, non denegent exceptionem, & exceptio ipsa actione

D multo

multo sit favorabilior, hinc sequitur, quod conductori tribuatur jus retentionis in re conducta, donec ratione impensarum ipsi satisfuerit factum; id quod nec subconductor est denegandum, si vero prior locator & dominus rei locatae jam satisfecerit suo conductori, posterioris sive subconductoris actio cessat, nec jus retentionis ille exercere poterit, quia cum priore locatore non contraxit, & per satisfactionem priori conductori praestitam jus retentionis conductori alias competens extinguitur: optima itaque hic erit cautela pro subconductore, ut jura sibi cedi curet a suo sublocatore ante satisfactionem; sic enim nec a primo locatore ante restitutionem impensarum expelli poterit.

§. XXIX.

Dictum fuit haecenus hincinde de impensis & meliorationibus, quas fecit conductor, restituendis, & de damno propter lucrum cessans aestimando, in primis, si conductor ante tempus finitum fuit expulsus: videndum ergo est, quomodo illa aestimatio sit instituenda. Cum vero in legibus speciatim hic nihil reperiatum dispositum, optimum erit adhibere testes, neque tamen quoslibet, sed qui sunt periti in arte, vulgo *Wirthschafts- und Bauverständige* / quos partes denominare, iudex vero con-

ro con-

ro confirmare solet. Ipsam æstimationem vero quod concernit, attendendum erit tum id, quod revera impensum, tum lucrum cessans, quo hæctenus caruit & cariturus est locator, vel conductor: illud fieri debet secundum verum pretium impensum. MEV. p. 3. dec. 42. ita tamen, ut si locator in mora sit restituendi, interusurii quoque ratio habeatur; hoc vero ex circumstantiis variis, quæ hac in parte intervenire solent, erit æstimandum. Optime hoc illustrat sequens a Collegio juridico Jenensi paucis abhinc annis datum responsum, quod hic annectere non ingratum erit lectori: & ita se habet: Adolarius untergiebet sein erpachtetes Guth Reichardten / einem Hoffmeister; und muß / als daselbe binnen der Pachtzeit verkauft wird / solche Hoffmeisterey / die erst hätte Michaelis zu Ende gehen müssen / umb Lichtmeß aufheben. Da nun zwischen beyden / derer præstationen wegen / allerhand Irrungen entstanden / sind dieselben folgender maßen entschieden worden: daß nemlich bey dem ersten punct des Adolarii Forderungen / Reichardt mit seinem Einwenden billig zu hören / wenn er das eine Viertel Weizen / da sonderlich daselbe zu hoch angeschlagen / in natura ersetzt / Ingleichen

chen ist demselben bey dem 2ten Punct an dem zu viel bekommenen Scheffel Deputat-Korn abzurechnen, was er über die Helffte des Jahres noch auf 13. Wochen aufgewandt, und nur das übrige von ihm zu ersetzen. So seynd auch ihm bey dem 3ten Punct 1. Schfl. und 1. Brtl. an denen 5. Schfl. Gersten abzuschreiben / weil er eben wohl solche Zeit über das halbe Jahr das Gesinde mit Getränke hat versehen müssen / und ist die Gerste / wie auch bey dem andern Punct das Korn / anzuschlagen / daß der höchste Preis / was es in dem halben Jahr gegolten / von ihm nicht gefordert werde, oder ihm zu verstaten / daß er das Getraide in natura erstatte: zumahl er in die Erstattung ohne seine Schuld / und da ihm seinen Dienst auszuhalten nicht nachgelassen wird / geräth. Bey dem 4ten Punct gehen ihm die 2. Eymmer und 10. Maasß / so er in 2en Tagen auf die Fröhner gewendet / billig zu gut / und ist das Bier in dem Land-üblichen Werth anzuschlagen. Den 5ten Punct betreffend / weil ihm alte Gänße geliefert worden / so ist er auch die annoch restirende 9. zu entrichten verbunden. Auch weil bey dem 6ten Punct Adolarius das Futter den Winter durchhin gegeben / so muß auch

auch

auch ihm die halbe Nutzung folgen, weil an das Feder-  
 Vieh den Winter über fast der einzige Aufwand geschie-  
 het. Mit dem 7ten Punct aber, weil die geringe Gerste  
 in Gesprodtte bestanden, auch, obwohl derselben mehr, als  
 zum halben Jahr gehöret, hingegen in Hafer und Wei-  
 zen zu wenig gereicht worden, auch Adolarius 8. schock  
 Eyer allbereit bekommen, so wird Reichart mit weiterer  
 Anrechnung desfalls verschonet, auch weil ihm die nöthigen  
 Aecker zu denen Pflanzten und Rübesaat nicht gelassen  
 worden, so mögen auch von ihm einige Pflanzten und Rü-  
 besaat nicht gefordert werden, zumahl er auch dergleichen  
 selbst nicht bekommen, und Adolarii Vieh das Kraut und  
 Rüben über Winter aufgezehret. Bey dem 9ten Punct,  
 weil Reichart an der Milch keinen sonderlichen Nutzen ge-  
 habt, indem seinem Anführen nach, die Kühe alle getragen,  
 und in die 18. Wochen keine Milch gegeben, die beste Nu-  
 zung aber von der Milch, so er den Sommer über zu ge-  
 niessen gehabt, durch Aufhebung des Pachts ihm entzogen  
 worden, so mag dannenhero die Helffte des Kuh-Zinses von der  
 Winter-Nutzung nicht gefordert werden, sondern er wird bey  
 seinem erbiethen, daß er überhaupt ein viertel Jahr Kuh-  
 Zins entrichten wolle, billig gelassen, unerachtet, daß die  
 Zahlung des Milch-Geldes nach dem Pacht-Brieffe quar-  
 taliter geschehen sollen, weil sich dieses verstehet, wann das  
 Jahr gang ausgehalten wird, sonst auch wohl die übrige  
 Bezahlung, so durch die quartale dergestalt zum Voraus ge-  
 schehen seyn mögen, hätte zurück gefordert werden können,  
 und weilen den 10. und 11ten Punct Kläger fallen lassen, so  
 hat es darbey sein bewendten, hingegen wird Reicharten an  
 statt der Tauben, da er etwa 150. paar haben müssen, in  
 Winter

Winter aber die Tauben nicht hecken, nebst dem halben Hammel, worzu sich Adolarius versteht, das gewöhnliche Fleisch-Geld auf die Zeit, da er im Pacht gestanden, billig zuerkandt; Ingleichen ist Reicharten Licht und Schmiere guth zuthun, indem an statt 3. Maasß Lein und 3. Maasß Hanff, nur  $\frac{1}{2}$ . Maasß jedwedess gesäet worden, darnach von verständigen Hauswirthen die Ersetzung, und zwar nach der Winterszeit, da am Licht das meiste consummiret wird, leicht zu bestimmen. Und wie wohl auch Reichart für seine 60. Stück Schaaff-Bieh das Winter-Futter genossen, so ist doch, daß er dargegen den Winter durch seine Dienste gethan, und solche ferner thun wollen, auch, daß er sein Bieh um Futter-Geld auswintern zulassen, sich nicht würde haben entschlossen, wenn er des Jahr Pachts sich nicht versichern mögen, in Erwegung zu ziehen, und mag daher das völlige Futter-Geld von ihm nicht gefordert, wie nicht von einem Stück mehr, denn sonst billig ist, ihme angesetzet werden. So seynd ihme auch die Schweine, welche er vermöge des Pachtes haben sollen, guth zu thun, und ist sein Weib, daß sie mit Molcken und Kleyen nicht gebührend umgegangen sey, zu schwehren nicht gehalten. Was er nun Adolario noch schuldig ist, ob es schon in liquido beruhet (weil auch seine Forderungen theils klahr, auch theils so gleich in Richtigkeit gebracht werden können) das ist er also fort abzugeben, und sich in Weitläufftigkeit ziehen zu lassen nicht verbunden &c. &c.

§. XXX.

Et hæc sunt, quæ pro instituti ratione de sublocatione notare volumus, eaque ut æquo animo accipiantur, speramus & petimus.

F I N I S.