

# **BGer 4C.405/2006 vom 1. Juni 2007**

Bundesgericht, 2007-06-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.405\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.405_2006)

FR: TF 4C.405/2006 du 1 juin 2007

IT: TF 4C.405/2006 del 1 giugno 2007

## **Regeste**

diritto della locazione; rivendicazione della proprietà | Diritto contrattuale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la Legge sul Tribunale federale (LTF, RS 173.110; RU 2006 1205, 1241). Poiché la decisione in concreto impugnata è stata pronunciata prima di questa data, la procedura ricorsuale in rassegna resta tuttavia disciplinata dall'OG ( art. 132 cpv. 1 LTF ).

### **E. 2**

Il ricorso per riforma è ammissibile per violazione del diritto federale, ovverosia quando un principio consacrato esplicitamente da una prescrizione federale o risultante implicitamente da essa non è stato applicato o ha avuto un'applicazione errata ( art. 43 cpv. 1 e 2 OG ). Nel quadro di tale rimedio non possono, per contro, essere invocate la violazione di un diritto costituzionale (art. 43 cpv. 1 seconda frase OG) o la violazione del diritto cantonale (cfr. art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 127 III 248 consid. 2c pag. 252). Di regola, il diritto federale non è violato dall'accertamento dei fatti ( art. 43 cpv. 3 OG ). Nella giurisdizione di riforma, il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che non siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta ( art. 63 cpv. 2 OG ) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG ( DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140), ovverosia mediante fatti allegati da una parte in sede cantonale in modo conforme alle norme sulla procedura, ma ritenuti a torto dall'autorità cantonale come irrilevanti o da essa negletti a causa dell'errata comprensione del diritto federale ( DTF 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106; 127 III 248 consid. 2c con rinvii). Tutte queste critiche e gli atti cui si riferiscono devono essere debitamente specificati (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF citati; 129 III 618 consid. 3).

### **E. 3**

Dinanzi al Tribunale federale i convenuti lamentano ancora una volta la violazione delle norme federali che disciplinano la procedura in materia di locazione, e segnatamente dell' art. 274a CO , in virtù del quale prima di adire il giudice civile è necessario sottoporre la vertenza a un'autorità di conciliazione.

### **E. 3.1**

I giudici cantonali hanno disatteso questo argomento per il motivo che l'attrice non ha intentato una causa in materia di locazione o di affitto bensì un'azione fondata sul diritto reale della proprietà ( art. 641 cpv.2 CC ). Diverso sarebbe stato - hanno precisato i giudici ticinesi - se l'attrice avesse chiesto di accertare l'inesistenza di un rapporto di locazione o se, pur invocando l' art. 641 cpv. 2 CC o l' art. 679 CC , avesse proceduto nei confronti di un conduttore o di un subconduttore; in simili ipotesi la conciliazione previa sarebbe stata obbligatoria. Per contro, una lite in materia di locazione non è data solo perché, come nella fattispecie in rassegna, nell'ambito di una causa fondata sulla proprietà il convenuto si pretende conduttore o subconduttore; in tale evenienza il Pretore dirime la questione pregiudiziale in maniera autonoma.

### **E. 3.2**

I convenuti contestano queste considerazioni. Richiamandosi a Higi (in: Zürcher Kommentar, n. 43 seg. ad art. 274 CO ) essi sostengono che, ai fini dell'applicazione dell'art. 274 segg. CO, non è necessario che ambedue le parti si richiamino a un contratto di locazione; basta che sia dato un "mietrechtlicher Tatbestand", ovvero una "fattispecie attinente al diritto di locazione". Poco importa, quindi, che l'attrice fondi le sue pretese sul diritto di proprietà, dato che la causa verte sull'esistenza del contratto di locazione da loro asserito. L'azione di rivendicazione di proprietà ex art. 641 cpv. 2 CO nei confronti degli occupanti di un immobile è d'altro canto un classico caso di "fattispecie attinente al diritto di locazione".

### **E. 3.3**

Gli argomenti sollevati dai convenuti non sono privi di pertinenza. Nella DTF 120 II 112, concernente una vertenza che vedeva opposti il locatore principale e il subconduttore, il Tribunale federale ha effettivamente stabilito che la nozione di "controversia in materia di locazione" ex art. 274b CO va intesa in senso ampio (DTF citata consid. 3, cfr. anche Higi, op. cit., n. 42-62 ad art. 274 CO ). La questione di sapere se le considerazioni esposte dal Tribunale federale in quel giudizio possano trovare applicazione, per analogia, alla fattispecie in esame non necessita tuttavia di essere ulteriormente approfondita, poiché anche qualora si volesse ammettere di essere in presenza di una controversia in materia di locazione, disciplinata dagli art. 274 segg. CO, l'esito del procedimento non potrebbe comunque essere quello auspicato nel ricorso.

### **E. 4**

La richiesta dei convenuti di annullare la sentenza impugnata a causa del mancato esperimento del tentativo di conciliazione deve infatti venir in ogni caso respinta per i motivi esposti qui di seguito.

#### **E. 4.1**

Vale innanzitutto la pena di rilevare che, contrariamente a quanto ritengono i convenuti, nell'ambito della locazione l'obbligo di adire preventivamente l'autorità di conciliazione non è assoluto. In una recente sentenza il Tribunale federale ha, in particolare, precisato che nessuna disposizione di diritto federale impone di adire preventivamente l'autorità di conciliazione nella procedura di sfratto susseguente alla disdetta straordinaria per mora del conduttore nel pagamento delle pigioni, ex art. 257d CO ( DTF 132 III 747 ). Considerato che, stando a quanto accertato nella sentenza impugnata, dopo il marzo 2005 i convenuti non hanno più pagato alcun canone di locazione, ci si potrebbe chiedere se la fattispecie in esame non dovrebbe essere trattata alla stessa stregua.

## **E. 4.2**

Sia come sia, il mancato pagamento dei canoni di locazione sta a indicare che i convenuti si prevalgono dell'esistenza di un contratto di locazione e pretendono di beneficiare dei diritti che ne derivano senza, da parte loro, adempiere l'obbligo di pagare il corrispettivo per la concessione in uso della cosa asseritamente locata ( art. 257 CO ). Un simile comportamento non può essere tutelato. Giusta l' art. 2 cpv. 1 CC ognuno è tenuto ad agire secondo la buona fede sia nell'esercizio dei propri diritti che nell'adempimento dei propri obblighi.

### **E. 4.2.1**

Il manifesto abuso del proprio diritto non è protetto dalla legge ( art. 2 cpv. 2 CC ). Vi è in particolare un abuso di diritto qualora un istituto giuridico venga utilizzato ad un fine diverso di quello per cui è stato creato (cfr. ad esempio DTF 122 III 321 consid. 4a), qualora un diritto venga esercitato senza scopo ( DTF 129 III 493 consid. 5.1 pag. 497) oppure nell'intento di procurarsi un beneficio manifestamente sproporzionato, tenuto conto degli interessi in gioco ( DTF 123 III 200 consid. 2b pag. 203), infine, a determinate condizioni, qualora una persona assuma un comportamento contraddittorio (venire contra factum proprium: cfr. DTF 125 III 257 consid. 2a con rinvii).

### **E. 4.2.2**

In concreto, annullare la sentenza impugnata a causa del mancato esperimento del tentativo di conciliazione significherebbe, come detto, tutelare un comportamento contraddittorio dei convenuti, i quali potrebbero inoltre ottenere - mediante l'ulteriore protrarsi della procedura - un beneficio manifestamente sproporzionato, se si considera che da oltre due anni l'attrice, oltre a non poter disporre della propria proprietà, non percepisce più alcunché per l'uso della casa. Si osserva infine che gli argomenti dei convenuti in merito all'esistenza di un contratto di locazione sono stati esaminati ed evasi negativamente dalle autorità cantonali.

## **E. 5**

Nel gravame la sentenza impugnata viene invero criticata anche su questo punto. Così come formulate, le critiche ricorsuali si avverano tuttavia inammissibili.

### **E. 5.1**

I convenuti sostengono che l'esistenza del contratto di locazione sarebbe dimostrata dalla corrispondenza versata agli atti, dalla quale emergerebbe che l'attrice ha sempre considerato A. \_\_\_\_\_ quale suo inquilino. Senonché la decisione in senso contrario dei giudici ticinesi, i quali hanno valutato in maniera opposta la documentazione prodotta, poggia sull'apprezzamento delle prove e non può pertanto venir censurata nel quadro dell'attuale rimedio (cfr. quanto esposto supra, al consid. 2).

### **E. 5.2**

Lo stesso vale laddove i convenuti si dolgono di non aver potuto fornire la prova della legittimità del loro possesso della cosa locata e rimproverano alla Corte ticinese di essere incorsa in un formalismo eccessivo ( art. 29 Cost. ) e nell'arbitrio ( art. 9 Cost. ) rifiutando, in pratica, l'assunzione di tutti i mezzi di prova da loro offerti a sostegno dell'asserito rapporto di locazione. I giudici ticinesi hanno infatti osservato che le prove offerte dai convenuti erano state scartate o per motivi di ordine processuale - con riferimento alla richiesta di interrogatorio formale del marito dell'attrice - o perché irrilevanti ai fini del giudizio. Trattandosi di una questione concernente l'applicazione del diritto processuale

cantonale e, soprattutto, l'apprezzamento anticipato delle prove, essa sfugge all'esame del Tribunale federale nella giurisdizione per riforma.

#### **E. 6**

Ciò comporta la reiezione del ricorso per riforma nella misura in cui è ammissibile. Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 7 nonché art. 159 cpv. 1, 2 e 5 OG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.