

TI_GERICHTE 12.1997.287 vom 5. März 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-03-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.287

FR: TI_GERICHTE 12.1997.287 du 5 mars 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1997.287 del 5 marzo 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La prima argomentazione dei ricorrenti è quella secondo cui il deposito delle pigioni potrebbe essere validamente effettuato solo per pigioni non ancora scadute, il che non sarebbe in concreto il caso, avendo la convenuta depositato solo il 19 giugno 1997 il canone per quel mese che doveva essere pagato in via anticipata. La tesi è provvista di buon diritto: questa Camera ha infatti già avuto modo di stabilire che un deposito effettuato anche un solo giorno dopo la scadenza delle pigioni non è conforme all'art. 259g cpv. 1 CO (II CCA

E. 3

marzo 1993 in re P. SA/T; Higi , Zürcher Kommentar, n. 57 ad art. 259g CO.; SVIT , Kommentar, n. 11 ad art. 259g CO; Wey , La consignation du loyer, Losanna, 1995, pag. 86 e 87). Le conseguenze della non conformità del deposito del canone ai presupposti stabiliti dall'art. 259g cpv. 1 CO sono che da una parte il locatore può esercitare la facoltà accordatagli dall'art. 259h cpv. 2 CO e chiedere l'immediata liberazione in suo favore del canone così depositato (II CCA citata), e che d'altra parte siffatto deposito non esplica l'effetto liberatorio di cui all'art. 259g cpv. 2 CO, e la pigione in questione non può pertanto reputarsi pagata (Higi , opera citata, n. 57 e 58 ad art. 259g CO). 2. Questa constatazione seppur favorevole agli istanti non comporta ancora da sola l'accoglimento dell'istanza di sfratto. Secondo l'art. 271 CO la disdetta può infatti essere annullata se contraria alle regole della buona fede, e l'art. 271 a CO stabilisce nei due primi capoversi, in maniera non esaustiva, un elenco di casi in cui la disdetta del locatore può essere contestata. Dottrina e giurisprudenza ammettono che gli art. 271 e 271a CO possono trovare applicazione anche nel caso di disdetta dovuta alla mora del conduttore (Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, 2. edizione, pag. 331 e 332; Barbey , Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, n. 201 ad art. 271-271a CO), soluzione che del resto si evince già e contrario dall'art. 271a cpv. 3 lit. b CO. In tal caso occorre però premettere il fatto che il conduttore con la propria mora ha commesso una violazione contrattuale, che ha di principio fornito al locatore un fondato motivo per sciogliere -oltretutto anzitempo- il contratto di locazione, circostanza che se non esclude totalmente la possibilità dell'abuso di diritto, concorre perlomeno a limitarla al ristretto ambito del motivo di disdetta in questione -la mora nel pagamento- che lo stesso conduttore ha concretizzato con il proprio comportamento (II CCA

E. 6

luglio 1994 in re C./M. e Ilcc., 5 dicembre 1994 in re C. SA/T.; Lachat/Micheli , ibidem; Barbey , ibidem). 3. A mente di questa Camera, l'apprezzamento pretorile dell'abusività della disdetta merita conferma nonostante la mora della conduttrice nel pagamento del canone di giugno 1997. Non merita infatti protezione il comportamento degli istanti che, ben sapendo che dall'inizio dell'anno tutti i canoni di locazione erano stati depositati nell'ambito di un litigio non ancora definitivamente deciso, ha atteso la scadenza del termine di pagamento di 30 giorni assegnato il 19 giugno 1997 (doc. F) non già per informarsi presso l'Ufficio di conciliazione se anche la pigione di giugno era stata depositata, ma per chiederne direttamente la liberazione con dettagliata istanza (doc. D), e simultaneamente, ovvero il medesimo 22 luglio 1997, per disdire il contratto di locazione. Se ne deve necessariamente concludere che gli istanti, nonostante la loro affermazione del contrario, ben sapevano che anche la pigione di giugno era stata depositata dalla conduttrice perché così era stato per le altre pigioni in relazione ad un litigio deciso dall'Ufficio ma non ancora dal Pretore, così da potersi ritenere ancora valevole la prima comunicazione della conduttrice (art. 259g cpv. 1 CO in fine), e difatti contestualmente alla pronuncia della disdetta essi a colpo sicuro hanno chiesto con istanza motivata la liberazione della pigione di cui si affermava la conoscenza dell'avvenuto deposito al 19 giugno 1997 (doc. D, punto 2, pag. 2), liberazione ottenuta pochi giorni dopo (doc. E). In siffatta attesa nell'esercizio del proprio diritto alla liberazione della pigione finalizzata all'ottenimento del diritto allo scioglimento del contratto è sicuramente ravvisabile un comportamento abusivo, che impone di ritenere priva di effetto la disdetta su cui si fonda la presente istanza di sfratto. Ne consegue la reiezione del gravame. La tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia

1. L'appello 24 novembre 1997 di _____ è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 1'450.-- b) spese _____ fr. 50.-- T o t a l e fr. 1'500.-- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico. 3. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente _____ Il segretario _____