

TI_GERICHTE 12.1998.155 vom 9. Oktober 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-10-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.155

FR: TI_GERICHTE 12.1998.155 du 9 octobre 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.155 del 9 ottobre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 09.10.1998 12.1998.155

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00155 Lugano 9 ottobre 1998 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per statuire nella causa sommaria per sfratto dei conduttori - inc. no. DI 98.209 della Pretura del Distretto di Bellinzona - promossa con istanza 16 giugno 1998 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ che il Segretario assessore della Pretura ha accolto, con decreto 6 luglio 1998, ordinando lo sfratto del convenuto dal negozio e magazzino al piano terreno dello stabile di via _____, part. n. _____ di proprietà dell'istante. Appellante il convenuto il quale, con atto di appello 17 luglio 1998, chiede, in via principale, di respingere l'istanza di sfratto e, in via subordinata, di beneficiare di una protrazione della locazione. Mentre la controparte, con osservazioni 21 agosto 1998, chiede la reiezione dell'appello. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. _____ occupa il negozio ed il magazzino nello stabile di via _____ in forza di un contratto di locazione, annotato a Registro fondiario, stipulato, nel settembre 1996, con l'allora proprietario dell'immobile _____. A seguito del fallimento di quest'ultimo la _____ ha acquistato, il 20 aprile 1998, ai pubblici incanti con doppio turno d'asta, lo stabile di via _____ libero dell'annotazione della locazione a favore di _____ 2. Con l'istanza di sfratto che ci occupa la _____ - argomentando che, a seguito dell'acquisto agli incanti con doppio turno d'asta, la locazione, diversamente da quello che prevede l'art. 261 CO, non passa all'acquirente - ha chiesto lo sfratto di _____ dai locali occupati. Il Pretore, con il decreto impugnato, ha accolto la domanda e decretato lo sfratto del convenuto che, ora, si appella a questa Camera per ottenere la riforma della pronuncia di prima istanza. 3. L'appello viene accolto per i seguenti motivi. 3.1. Contrariamente alla tesi dell'appellante è senz'altro giustificata la conclusione del Pretore nel senso che, in caso di aggiudicazione con doppio turno d'asta, il contratto di locazione - analogamente per quanto succede con il contratto d'affitto agricolo (DTF 124 III 37) - non è trasferito all'acquirente (RFJ 1995, 23 e nota a sentenza del prof. P. Tercier; e per tutti F. Lorandi in AJP 1998, 843 e J.J. Lüthi in AJP 1998, 1119 con i riferimenti dottrinali contenuti in questi due studi). 3.2. Sarebbe invece necessario approfondire quali siano i mezzi di difesa di cui dispone l'aggiudicatario per liberarsi di colui che occupa i locali. Tercier (op. cit., pag. 33) ritiene che la soluzione più semplice sia quella di assimilare questo caso a quello del locatore che ha un bisogno urgente della cosa

conformemente all'art. 261 cpv. 2 litt. a) CO, dove l'uso proprio è rappresentato dalla necessità di mantenere il valore del pegno, e quindi l'aggiudicatario dovrebbe poter rescindere la locazione rispettando i termini legali di disdetta degli art. 266b e seg. CO. Per Lorandi (op. cit.) l'aggiudicatario non deve far intimare alcuna disdetta, egli riceve l'immobile senza oneri e può liberarsi immediatamente di chi lo occupa (uguale conclusione per Hess-Odoni in SJZ 1991, 145 in part. 151 e Meyer in RFJ 1996, 10 per il quale il locatario non ha più nessun titolo per giustificare l'occupazione dei locali ma gli deve essere concesso un certo tempo per trovare altra sistemazione). Lüthi (op. cit., pag. 1123), dopo aver ricordato le possibilità proposte dalla dottrina, qui sopra evocate, prospetta l'esistenza di un rapporto di fatto tra aggiudicatario e locatario con la conseguenza però che il primo, può in ogni tempo domandare la liberazione dei locali con un'azione in restituzione basata sull'art. 641 CC, sia essa petitoria o possessoria, così da garantire un certo lasso di tempo al locatario per sistemarsi e rispettare anche il concetto di protezione sociale voluto dal legislatore con le disposizioni riguardanti il trasferimento della locazione.

3.3. La questione può essere lasciata qui indecisa poiché, qualsiasi sia la soluzione adottata, l'istanza di sfratto della _____ non può trovare accoglimento. Infatti, se si abbraccia la tesi che auspica il mantenimento del contratto di locazione con la possibilità di disdetta ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 litt. a) CO, manca la formale valida notifica di disdetta. Se invece si propende per l'inesistenza di qualsiasi rapporto di locazione e quindi per la possibilità dell'aggiudicatario di liberarsi immediatamente di chi occupa i locali attraverso l'azione di restituzione, la procedura di sfratto non è data poiché essa é ammissibile solo in presenza di un valido contratto di locazione o di comodato debitamente disdetto; se, con l'aggiudicazione per doppio turno d'asta, il contratto di locazione non passa all' acquirente l'occupazione dei locali avviene senza titolo e di conseguenza non si può invocare alcun contratto (II CCA 10 maggio 1994 R. c. C. nella quale si negava la possibilità di far capo alla procedura di sfratto all'acquirente all'asta di un appartamento nei confronti del precedente proprietario che lo occupava). Per i quali motivi vista, per le spese, la vigente TG e l'art. 148 CPC dichiara e pronuncia I. L'appello è accolto e di conseguenza il decreto di sfratto 6 luglio 1998 viene così riformato: 1. L'istanza di sfratto 16 giugno 1998 è respinta. 2. La tassa di giustizia di Fr. 80.- più le spese, da anticiparsi dalla parte richiedente, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte Fr. 150.- per ripetibili. II. La tassa di giustizia della procedura d'appello in Fr. 180.- e le spese i Fr. 20.- (totale Fr. 200.-), già anticipati dall'appellante, sono a carico della controparte che gli rifonderà inoltre Fr. 300.- per ripetibili. III. Intimazione a: - _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
Il segretario

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