

TI_GERICHTE 12.1998.209 vom 9. Februar 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-02-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.209

FR: TI_GERICHTE 12.1998.209 du 9 février 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1998.209 del 9 febbraio 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'art. 271a cpv. 1 lit. b CO stabilisce che può essere contestata la disdetta del contratto di locazione che il locatore pronuncia allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione.

E. 1.1

Questa fattispecie, come altre dello stesso articolo, vuole punire il locatore a dipendenza del motivo della disdetta come elemento soggettivo (Comm. SVIT ,

E. 1.2

E' alla parte che si prevale di tale normativa (e pertanto nel caso che ci occupa ai qui istanti e appellanti) che incombe l'onere della prova per quanto riguarda le circostanze che stanno alla base di una disdetta abusiva, compresa l'esistenza di un nesso causale tra la disdetta stessa e la presunta modifica unilaterale del contratto (art. 8 CC, Barbey , opera citata, pag. 143, N. 99; Comm. SVIT , ad art. 271a CO, N. 22). Per principio, la prova circa l'esistenza del nesso causale verrà portata mediante indizi, non potendosi ragionevolmente pretendere una prova più rigorosa (Barbey , opera citata, pag. 142, N. 97); il fatto che la pretesa formulata dalla parte sia o meno giustificata nel merito non risulta in quest'ottica determinante (Barbey , opera citata, pag. 142, N. 95; Zihlmann , Das neue Mietrecht, Zurigo 1990, pag. 193), come del resto non lo è la questione a sapere se l'intenzione di modificare unilateralmente il contratto si appalesi prima durante o soltanto dopo la notifica della disdetta (DTF 115 II 83; II CCA 29 agosto 1995 in re C. SA/C., 1° febbraio 1994 in re M./P; Comm. SVIT , ad art. 271a CO, N. 20; Barbey , opera citata, pag. 141, N. 95; Lachat/Micheli , opera citata, pag. 326).

E. 1.3

Va tuttavia effettuata una chiara distinzione tra il caso -abusivo- in cui il locatore disdice il contratto per imporre unilateralmente a quel conduttore una pretesa e quello -lecito ed ammissibile- in cui la disdetta è fondata sulla volontà del locatore di ottenere da un nuovo conduttore un canone di locazione più elevato (ma non abusivo) di quello sino ad ora pagato (DTF 120 II 105, 115 II 110; II CCA 29 agosto 1995 citata; Comm. SVIT , ad art. 271a CO, N. 17).

E. 2

La tassa di giustizia di fr. 2'000.-- e le spese di fr. 100.--, da anticipare dagli istanti, sono a carico dei convenuti in solido che, sempre in solido, rifonderanno agli istanti complessivi fr. 2'000.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 1'000.-- già anticipati dagli appellanti, sono a carico dei convenuti in solido che, sempre in solido, rifonderanno agli istanti complessivi fr. 1'200.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: _____
Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il segretario

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