

TI_GERICHTE 12.2000.119 vom 23. Oktober 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.119

FR: TI_GERICHTE 12.2000.119 du 23 octobre 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.119 del 23 ottobre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 23.10.2000 12.2000.119

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2000.00119 Lugano 23 ottobre 2000 /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 giudicare nella causa a procedura sommario di sfratto dei conduttori SF.2000.00110 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, promossa con istanza 11 aprile 2000 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ entrambi rappr.ti dall'avv. _____ con cui l'istante ha chiesto lo sfratto dei convenuti dall'immobile denominato " _____", sita nel _____ a _____; istanza avversata dai convenuti e che il Pretore ha accolto con decreto 13 luglio 2000; appellanti i convenuti che, con atto d'appello 19 luglio 2000, in riforma del decreto impugnato chiedono la reiezione dell'istanza, mentre con precedente impugnativa 14 giugno 2000 avevano postulato la riforma della decisione pretorile 7 giugno 2000 che aveva rifiutato due domande di edizione; mentre l'istante con osservazioni 24 agosto 2000 postula la reiezione dei gravami con protesta di spese e ripetibili. richiamato il decreto 21 luglio 2000 con cui il presidente di questa Camera ha conferito effetto sospensivo all'appello 19 luglio 2000; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. L'istante, avvocato a _____, figura aver acquistato nel 1984 l'immobile in questione, occupato da quel momento dal cittadino tedesco _____ e dal 1996 anche dalla sua seconda moglie _____. 2. In data 29 settembre 1999 l'istante ha notificato a entrambi i convenuti separatamente disdetta ordinaria dell'asserto rapporto di locazione per il 29 marzo 2000 (doc. H1 e H2); quest'ultima è rimasta incontestata. Contemporaneamente ha diffidato le stesse parti in virtù dell'art. 257d CO a versare entro 30 giorni le pigioni arretrate, corrispondenti agli interessi scaduti del debito ipotecario gravante il bene immobile, con la comminatoria che, trascorso infruttuosamente il termine, avrebbe disdetto la locazione per mora del conduttore; ciò che ha fatto in data 16 novembre 1999 per la fine del successivo mese di dicembre (cfr. inc. dell'Ufficio di conciliazione di Breganzona). 3. Con l'istanza in esame l'avv. _____, constatata la mancata riconsegna dell'ente locato, ha chiesto lo sfratto dei conduttori, facendo riferimento alla cessata locazione successiva alla disdetta ordinaria, intervenuta alla fine di marzo 2000. In sede di contraddittorio i convenuti si sono opposti all'istanza contestando l'esistenza di un valido contratto di locazione, ovvero asserendo che il rapporto con l'istante consisteva in un particolare rapporto di fiducia in base al quale la casa è solo formalmente di proprietà dell'istante, così come risulta a Registro fondiario, mentre economicamente fa parte del

patrimonio di _____ che al momento dell'acquisto non aveva potuto comparire come parte del contratto, ostandovi le limitazioni di legge nei confronti dei cittadini stranieri. A dipendenza di questa circostanza egli avrebbe personalmente contratto il mutuo con la banca, costituendosi debitore nei suoi confronti, mentre l'istante sarebbe unicamente proprietario del pegno. L'iniziativa di quest'ultimo intesa allo sgombero della casa sarebbe pertanto abusiva, mancando i presupposti sostanziali per procedere in tal senso. 4. Con la decisione qui impugnata il pretore, considerato il valido acquisto dell'immobile da parte dell'istante, ha ritenuto che il rapporto di locazione vantato da questi debba essere ammesso, già in virtù della constatata onerosità dell'uso della casa. Inoltre, la validità della disdetta ordinaria è presupposto sufficiente per accogliere l'istanza di sfratto. 5. Con l'appello sul merito della decisione -di data 19 luglio 2000- i convenuti impugnano lo sfratto, sostenendo anche in questa sede che controparte non è stata in grado di dimostrare l'esistenza di un valido contratto di locazione, e ciò in particolare poiché la pigione non è stata sufficientemente determinata; d'altra parte non vi sarebbe indicazione agli atti che la pigione sia da individuare negli interessi passivi dovuti alla banca creditrice del mutuo, in particolare poiché non v'è identità fra locatore e creditore di tali prestazioni. Osservano inoltre che, prima del 1995, essi non avevano pagato nessun interesse ipotecario. Comunque, già perché l'istante insiste nel considerare locazione il rapporto che lega le parti, nemmeno può sussistere un rapporto di comodato. Delle osservazioni della parte resistente si dirà, se necessario, nel seguito. 6. La possibilità di chiedere al pretore lo sfratto è data in tutti i casi di cessata locazione o affitto o comodato, quando non avviene la riconsegna della cosa che è stata oggetto del contratto (art. 506 CPC). Costituiscono pertanto presupposti sostanziali -che il giudice esamina d'ufficio (Higi , Mietvertragskündigung - nichtig, ungültig oder gültig und anfechtbar, in SJZ 1995 , 227)- la circostanza dell'inesistenza di una causa giuridica valida fra quelle menzionate per l'occupazione del bene, nonché la mancata riconsegna del medesimo. Per procedere in tal senso, va pertanto accertata la validità della locazione, rispettivamente dell'affitto o del comodato, che costituiva la base del rapporto fra le parti (Cocchi / Trezzini , CPC-TI, art. 506, m. 7). Nel caso concreto, l'istante sostiene l'esistenza di una valida locazione sulla base di documentazione intesa in parte ad attestare un esplicito consenso sulla natura del contratto e, in parte, a provare l'accordo sull'onerosità del medesimo. Senonché, la richiesta scritta di _____ all'amico e consulente avv. _____ di una formale conferma della locazione, formulata appena dopo l'unione con la seconda moglie (doc. B), appare avvenuta a scopi amministrativi ("Wir benötigen obiges...zur Erteilung Permesso"). Per il resto -oltre la cortese conferma alla citata sollecitazione (doc. C)- nessun atto fra la numerosa documentazione prodotta, concernente il lungo rapporto fra le parti, attesta l'esistenza di una valida locazione. Anzi la corrispondenza fra l'avv. _____ e il convenuto, a volte amichevole e a volte rivelatrice di contrasti, rappresenta un indizio non irrilevante di una situazione economica complessa fra cliente e consulente che esula dal preteso rapporto locativo (cfr. doc. 5-12). Né può essere disatteso il contenuto, in parte almeno equivoco, della citata corrispondenza e anche di quanto esposto dallo stesso istante (cfr. in particolare doc. 11, foglio 2). A sostegno poi dell'onerosità della concessione in uso della casa di _____, l'istante ha prodotto il contratto 4 ottobre 1995 / 26 gennaio 1996 fra _____ e la _____ (sottoscritto anche dall'avv. _____ esclusivamente come proprietario del pegno) con cui quell'istituto ha concesso al convenuto fino al 30 settembre 1998 un mutuo ipotecario di fr. 757'500.- al tasso fisso del 4,725%, libero da ammortamento e garantito da titoli ipotecari per complessivi nominali fr. 900'000.- (doc.

D). Orbene, che questo contratto comporti un onere per il convenuto non può essere messo in dubbio, ma non esiste nessun elemento apprezzabile che metta in relazione tale prestazione (nei confronti della banca) con la pretesa messa a disposizione della casa da parte dell'istante. Non va infatti disatteso che la locazione -come rapporto sinallagmatico- prevede un compenso da parte del conduttore e in favore del locatore che consiste per lo più in denaro, ma che può avere anche altra natura: comunque, ai fini dell'onerosità, deve avere carattere di controprestazione (Higi , in Comm. di Zurigo, 1994, art. 253 CO, N. 30). Quindi, a prescindere dalla risposta al quesito se l'onerosità dell'uso possa essere genericamente prevista o debba essere dimostrata nel suo ammontare (Higi , ibidem, N. 31 e art. 257 CO, N. 11; Zihlmann , Das Mietrecht, ed. 2, p. 28), nel caso concreto né il contratto (doc. D), né altro elemento dell'incarto è atto a provare che il pagamento degli interessi ipotecari alla banca (è la banca che ne sollecita il versamento al convenuto: doc. E1, E2, E3) costituisca la controprestazione per la messa a disposizione della casa da parte dell'istante. D'altra parte, nemmeno risulta -e nessuno lo sostiene- che il rapporto creditorio instauratosi fra _____ e la banca sia frutto di una cessione di credito dall'istante alla seconda; anzi tutto sembra dimostrare il contrario, ossia che il debitore ipotecario nei confronti diretti della mutuante sia stato fin dall'inizio _____ (cfr. la premessa allo stesso contratto). Se ne deve concludere che la decisione del primo giudice non può essere condivisa poiché il rapporto fra le parti non è una valida locazione. 7. Lo sfratto, tuttavia, potrebbe essere deciso anche nel caso in cui il rapporto fra le parti fosse un comodato. Questo è un contratto per il quale il comodante si obbliga a concedere al comodatario l'uso gratuito di una cosa e questi a restituirgli la stessa dopo essersene servito (art. 305 CO); esso può avere per oggetto anche l'uso di immobili (DTF 75 II 38). A carico del comodatario sono -di regola- le spese ordinarie per la conservazione della cosa (art. 307 cpv. 1 CO); tuttavia questa norma è di carattere solo dispositivo e pertanto non esclude pattuizioni diverse. Nel caso concreto risulta quali siano gli oneri direttamente a carico del convenuto: il rapporto debitorio nei confronti della banca relativo al totale finanziamento del bene immobile da lui abitato (doc. D, E1, E2, E3, F1, F2) che peraltro non può essere ridotto al pagamento dei soli interessi passivi, il pagamento di tasse e spese di qualsiasi natura relative a quel medesimo contratto bancario (doc. D) e almeno il pagamento di talune opere straordinarie di miglioria per importi rilevanti di cui tuttavia è stato dimostrato un caso soltanto (doc. 11). V'è pertanto da chiedersi se gli oneri sopportati dal convenuto, tacitamente pattuiti fra le parti, possano ancora rientrare fra le spese di un comodatario, pur come eccezioni all'art. 307 cpv. 1 CO. Orbene, proprio tale intesa fa apparire _____ (che ripetutamente indica il bene immobile come "la mia casa": doc. 5, 10, 12) come responsabile principale per il finanziamento e la manutenzione della casa, e ciò a tempo indeterminato e verosimilmente dal 1984 a oggi. In tal modo la sua posizione nella fattispecie non appare certo quella di un comodatario, ossia di una persona messa al beneficio della volontà del comodante di concederle gratuitamente l'uso di un immobile (cfr. Schärer , Comm. di Basilea, ed. 2, art. 305 CO, N. 10). E' vero -come accertato in precedenza- che l'istante non lucra direttamente nulla dall'occupazione della casa; è tuttavia vero anche che il convenuto, ancorché benefici del godimento del bene, si è impegnato a provvedere a ogni onere di finanziamento e di manutenzione della proprietà immobiliare alla stregua -a ben vedere- di un proprietario o di un usufruttuario (per quest'ultimo caso cfr. Baumann , in Comm. di Zurigo 1999, art. 745 - 778 CCS - Vorbem .-, N. 53). In altre parole, questa circostanza è particolare al punto che, prescindendo da qualsiasi considerazione sulla proprietà economica dell'immobile, questa Camera debba comunque

escludere anche l'eventualità che le parti abbiano tacitamente pattuito un comodato. 8. Queste considerazioni comportano la constatazione dell'assenza dei presupposti sostanziali per accogliere l'istanza di sfratto. In tal senso dev'essere riformata la decisione impugnata, senza che sia più necessario dare una risposta alla domanda degli appellanti -ex art. 322 lett. b CPC- di assumere in questa sede le prove da loro proposte al pretore e da questi respinte in toto: si trattava di una serie di testi e di due domande di edizione: da controparte dell'incarto completo concernente i rapporti finanziari con i convenuti, in particolare l'acquisto della Casa _____, e dalla _____ di tutta la documentazione concernente la concessione di un mutuo ipotecario (istanza 31 maggio 2000 che peraltro non risulta nemmeno intimata alla banca terza). .. 9. In seguito all'esito di questo appello, al dilà di ogni giudizio sull'appellabilità della decisione impugnata, diventa privo d'oggetto l'appello 14 giugno 2000 inteso a impugnare il decreto pretorile 7 giugno 2000 con cui sono state respinte le domande di edizione proposte dai convenuti, appello riproposto con l'appello sul merito della vertenza. Per i quali motivi Richiamati l'art. 148 CPC e la TG pronuncia: I. L'appello 19 luglio 2000 di _____ e _____ è parzialmente accolto. § Di conseguenza la sentenza 13 luglio 2000 del Pretore del distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza di sfratto 11 aprile 2000 del dott. _____ è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'900.- e le spese di fr. 100.-, da anticipare dall'istante, restano a suo carico. Esso rifonderà inoltre alle controparti la somma di fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. II. L'appello 14 giugno 2000 delle stesse parti è divenuto privo d'oggetto. III . Le spese e la tassa di giustizia di complessivi fr. 2'000.-, già anticipati dagli appellanti, sono posti a carico dell'istante. Questi verserà alla controparte la somma di fr. 1'000.- a titolo di ripetibili di questa sede. IV. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 4. 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.