

TI_GERICHTE 12.2001.185 vom 21. August 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-08-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.185

FR: TI_GERICHTE 12.2001.185 du 21 août 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.185 del 21 agosto 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.08.2002 12.2001.185

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00185 Lugano 21 agosto 2002 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa a procedura accelerata -inc. no. EF.2000.00604 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 5- promossa con petizione 7 aprile 2000 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con cui l'attrice ha chiesto di accertare la sua proprietà sugli oggetti inventariati sotto i n. da 13 a 22 del verbale d'inventario n. _____ dell'UEF di Lugano e di annullare il diritto di ritenzione fatto valere sugli stessi dalla convenuta; domande avversate dalla convenuta che in risposta ha postulato la reiezione della petizione e con ciò la conferma del diritto di ritenzione, in subordine per la somma di fr. 7'134.-, e che il Pretore con sentenza 19 ottobre 2001 ha integralmente respinto; appellante l'attrice con atto di appello 5 novembre 2001, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di ammettere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni 14 dicembre 2001 postula la reiezione del gravame o in subordine il suo parziale accoglimento come indicato in risposta, il tutto con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 7 novembre 2001 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 19 gennaio 1998 (doc. 2) _____ ha concesso in locazione a _____ una parte del pianterreno dell'ex stabilimento sito sulla part. n. _____ RFD di _____: la pigione mensile è stata concordata in fr. 3'000.- nel 1998, in fr. 4'000.- nel 1999 e in fr. 5'000.- nel 2000. 2. Essendo la conduttrice in mora con il pagamento delle pigioni e delle spese accessorie relative al periodo febbraio - giugno 1999, per complessivi fr. 32'195.25, la locatrice, in data 9 giugno 1999 (doc. 4), ha chiesto all'UEF di Lugano l'erezione di un inventario sui beni presenti nell'ente locato: al momento dell'esecuzione dell'inventario, avvenuta il 25 giugno e completata il 13 luglio (n. _____, doc. 5), la conduttrice ha fatto notare che i beni inventariati da 15 a 22 appartenevano alla _____. Il successivo pagamento degli importi insoluti ha indotto la locatrice a non dar seguito alla procedura. 3. Preso atto del mancato pagamento delle pigioni e delle spese accessorie del periodo ottobre - dicembre 1999, per fr. 16'000.-, e informata che terze persone stavano asportando dall'ente locato alcuni macchinari, la locatrice, il 9 dicembre 1999, ha fatto allestire un nuovo inventario (n. _____): in

quell'occasione, il presidente della _____, presente in loco, ha fatto verbalizzare che i beni da 13 a 22 erano di proprietà di quella società (doc. F). L'inventario è stato in seguito convalidato con l'inoltro del PE n. _____ (doc. 7), l'opposizione al quale è stata successivamente ritirata dalla debitrice (doc. 8). Avendo la locatrice confermato il suo diritto di ritenzione su quei beni, l'UEF ha assegnato alla _____ il termine ex art. 109 LEF per contestare quel diritto (doc. G). 4. Con la petizione in rassegna quest'ultima società ha chiesto di accertare la sua proprietà sugli oggetti registrati sotto i n. da 13 a 22 del verbale d'inventario n. _____, a suo dire acquistati con contratto 18 giugno 1999 (doc. A), e di annullare il diritto di ritenzione fatto valere sugli stessi dalla locatrice: essa pretende in effetti di aver regolarmente soluto le pigioni dovute alla sublocatrice (art. 268 cpv. 2 CO, cfr. doc. E); sostiene inoltre che la convenuta, la quale oltretutto sapeva o comunque doveva sapere che la conduttrice non era più proprietaria di quei beni, non aveva provveduto a disdire il contratto, ciò che le impediva di eventualmente richiamarsi all'art. 268a cpv. 2 CO; infine fa notare che, allorché erano stati inventariati, i beni non si trovavano più nei locali locati alla _____. 5. Di diverso avviso la convenuta, la quale ha innanzitutto contestato che la controparte fosse l'effettiva proprietaria dei beni in discussione, ritenendo simulato il contratto di compravendita. Fosse anche provata la proprietà dell'attrice sugli stessi, ciò non avrebbe ad ogni buon conto pregiudicato il suo diritto di ritenzione, visto e considerato che la convenuta non era stata informata dell'esistenza di un contratto di sublocazione, fermo restando che, se per ipotesi lo fosse anche stata, sulla base di quanto ritenuto da un assunto dottrinale (Higi , Zürcher Kommentar, N. 47 ad art. 268-268b CO), il suo diritto avrebbe in ogni caso dovuto essere ammesso per fr. 7'134.-, pari alla differenza tra quanto spettava alla locatrice principale e quanto era ancora dovuto alla sublocatrice; d'altro canto, l'art. 268a cpv. 2 CO non imponeva assolutamente al locatore di disdire il contratto; l'attrice commetteva infine un manifesto abuso di diritto allorché affermava che al momento dell'erezione dell'inventario i beni non si trovavano più nell'ente locato. 6. Il Pretore, con il giudizio qui impugnato, ha respinto la petizione, ritenendo in sostanza che il contratto di compravendita fosse effettivamente simulato e che dunque i beni in questione fossero ancora di proprietà della conduttrice. 7. Dell'appello dell'attrice, che contesta l'esistenza di un negozio simulato e per il resto ribadisce le argomentazioni già sollevate in prima sede, e delle osservazioni della convenuta, che invece postula la reiezione del gravame, si dirà, se necessario, nei successivi considerandi. 8. Contrariamente a quanto addotto dal primo giudice, nel caso di specie questa Camera non ritiene tutto sommato di poter confermare l'esistenza di un contratto di compravendita simulato (art. 18 CO), concluso al solo scopo di sottrarre alla convenuta la garanzia sulle eventuali -ma comunque limitate- pigioni insolute da _____, gli indizi in senso contrario evocati dal Pretore non essendo assolutamente decisivi, tanto più a fronte dell'effettivo pagamento, documentato (cfr. doc. H), del prezzo concordato di fr. 100'000.-: il fatto che il contratto in questione sia stato concluso successivamente all'inoltro della domanda di inventario 9 giugno 1999 ma prima della sua effettiva erezione, non è innanzitutto significativo, non essendo stato provato -nonostante i sospetti evocati dalla parte nel doc. 5bis- che la venditrice fosse stata preventivamente avvertita dai funzionari dell'UEF; la circostanza che su alcuni di quei beni vi fosse una riserva di proprietà a favore di una terza società, verosimilmente sottaciuta all'acquirente, non prova a sua volta nulla, se non l'eventuale malafede della venditrice, nei cui confronti l'attrice ha in effetti dichiarato di aver inoltrato denuncia penale; nemmeno il fatto che in occasione del primo inventario non risulti la rivendicazione dell'attrice sui beni n. 13 e 14 appare significativo, atteso che in

quell'occasione era stata la _____ (cfr. doc. 5) e non l'attrice stessa, a cui evidentemente l'errore non sarebbe sfuggito, a far verbalizzare la contestazione; l'incongruenza, questa sì manifesta, dovuta al fatto che in base al contratto (clausola 2) il prezzo avrebbe dovuto essere pagato in contanti alla firma dello stesso ed è stato invece corrisposto 3 giorni dopo mediante bonifico bancario, non è a sua volta decisiva, atteso che in ogni caso lo stesso è stato soluto; non particolarmente significativi sono infine il fatto che le parti abbiano previsto nel contratto una clausola speciale relativa alla garanzia per evizione senza menzionare quella per difetti (clausola 4), e il fatto che il contratto di sublocazione (di cui si dirà meglio più oltre, doc. B) prevedesse un corrispettivo pari a metà di quello concordato con la convenuta rispettivamente che lo stesso sia stato in seguito disdetto, senza che l'attrice lo abbia contestato, per il solo fatto -oltretutto erroneo- che esso non riportava la data della sua sottoscrizione (cfr. doc. C). Quanto precede, se da un lato permette di confermare che i beni in questione appartenevano all'attrice, dall'altro non comporta però ancora la riforma del primo giudizio, atteso che la domanda di accertamento della proprietà postulata dall'attrice non può essere oggetto di una richiesta di giudizio nell'ambito della presente procedura accelerata, ove si tratta unicamente di stabilire il benfondato o meno del diritto di ritenzione vantato dalla convenuta (cfr. doc. G). 9. Accertato che i beni qui in discussione non erano della conduttrice _____ ma dell'attrice, si tratta ora di esaminare se ed eventualmente in quale misura la locatrice convenuta possa vantare un diritto di ritenzione sugli stessi. 9.1 Mentre l'art. 268 cpv. 1 CO prevede che per la pigione annuale scaduta e per quella del semestre in corso, il locatore di locali commerciali ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che vi si trovano e servono al loro uso e godimento, il cpv. 2 della norma e l'art. 268a cpv. 2 CO regolano la situazione in caso di oggetti del subconduttore o di terze persone: la prima stabilisce che il diritto di ritenzione del locatore si estende agli oggetti introdotti dal subconduttore, ma solo nella misura in cui questi non abbia pagato la pigione al sublocatore; giusta il secondo, se il locatore apprende solo durante la locazione che le cose introdotte dal conduttore non gli appartengono, il suo diritto di ritenzione su queste cose si estingue, eccetto che dia la disdetta per la prossima scadenza. Ritenuto che l'esito della lite dipende in definitiva dalla questione a sapere se gli oggetti presenti nell'ente locato siano stati introdotti da un subconduttore oppure da un semplice terzo, occorre in primo luogo esaminare quale sia la posizione che può in concreto essere riconosciuta all'attrice. Nel caso di specie l'istruttoria di causa ha permesso di accertare che l'attrice, il 29 luglio 1999, aveva sì sottoscritto un contratto di sublocazione con _____ (doc. B), ma che lo stesso non è mai stato annunciato per consenso alla locatrice principale, la quale in effetti ne è venuta a conoscenza solo al momento dell'erezione del secondo inventario, il 9 dicembre 1999 (cfr. doc. 11 e 12). Ora, poiché secondo la dottrina maggioritaria (Weber/Zihlmann , Basler Kommentar, 2. ed., N. 4 ad art. 262 CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, N. 27 ad art. 262 CO; Permann , Schweizerisches Obligationenrecht Handkommentar, n. 6 ad art. 262 CO; Honsell , Schweizerisches Obligationenrecht - Besonderer Teil, 5. ed., Berna 1999, p. 212; Zihlmann , Das Mietrecht, 2. ed., Zurigo 1995, p. 92; Lachat , Le droit du bail, Losanna 1997, p. 381; Nordmann , La sous-location, Neuchâtel 1998, p. 13 e seg.; contra: Higi , op. cit., N. 58 ad art. 262 CO), il mancato avviso da parte del sublocatore (cosiddetta "sublocazione senza richiesta d'autorizzazione") è sostanzialmente ininfluenza per l'esistenza del rapporto di sublocazione se, come nel caso di specie, il locatore principale non può far valere alcuno dei motivi di rifiuto di cui all'art. 262 cpv. 2 CO, nel caso concreto non vi è dubbio che all'attrice debba senz'altro essere riconosciuta la qualifica di

subconduttrice ai sensi dell'art. 268 cpv. 2 CO; tanto più che, se, per ipotesi, si volesse anche seguire la minoranza degli autori e con ciò assimilare il caso che qui ci occupa a quello -concettualmente diverso- della "sublocazione non autorizzata", l'esito non sarebbe diverso, visto e considerato che la dottrina più recente è comunque pressoché concorde nel confermare anche in questo caso l'applicazione dell'art. 268 cpv. 2 CO (ZR 53 p. 10 Nr. 5; Höchli , Der Untermietvertrag, Zurigo 1982, p. 60 e seg.; Eugster , Das Retentionsrecht des Vermieters und Verpächters für Miet- und Pachtzinsforderungen, in BLSchkG 1990 p. 5; Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. ed., Zurigo 2000, p. 425; per il caso specifico della "sublocazione senza richiesta d'autorizzazione": Heinrich , Die Untermiete, p. 208 e seg. che confuta in modo convincente la tesi opposta di Higi , op. cit., N. 48 ad art. 268-268b CO). 9.2 Accertata così l'applicazione nella fattispecie dell'art. 268 cpv. 2 CO, si tratta ora di esaminare se al momento del secondo inventario l'attrice fosse o meno in mora nei confronti della sublocatrice con riferimento al pagamento del corrispettivo e delle spese accessorie. Visto l'accordo di cui al doc. E, in base al quale la pigione dovuta a _____ dal 1° agosto al 13 dicembre 1999 di complessivi fr. 8'866.- è stata compensata con altri crediti spettanti all'attrice, il quesito deve essere senz'altro risolto per la negativa, sicché in definitiva la convenuta non può vantare alcun diritto di ritenzione sui beni qui in discussione. Ritenuto, come detto, che il subconduttore non è in concreto in mora nei confronti del sublocatore, la convenuta non può infine prevalersi dell'assunto dottrinale di Higi (op. cit., N. 47 ad art. 268-268b CO) -per altro smentito proprio dagli autori a cui egli aveva fatto riferimento (Oser/Schönenberger , Zürcher Kommentar, N. 32 ad art. 272 v.CO)- secondo cui nel caso in cui la pretesa del locatore principale ecceda quella del sublocatore il subconduttore andrebbe considerato, nell'ottica del diritto di ritenzione, alla stregua di un terzo. 10. Ne discende il parziale accoglimento del gravame ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 5 novembre 2001 di _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 19 ottobre 2001 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 5, è così riformata:

1. La petizione è parzialmente accolta. § Il diritto di ritenzione fatto valere dalla _____, sugli oggetti inventariati sotto i n. da 13 a 22 del verbale d'inventario _____ dell'UEF di Lugano è annullato. 2. La tassa di giustizia e le spese, in complessivi fr. 1'500.-, da anticiparsi dall'attrice, restano a suo carico per 1/4 e per la rimanenza sono poste a carico della convenuta, che rifonderà all'attrice fr. 2'000.- per ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 800.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 1/4 e per la rimanenza sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà all'appellante fr. 500.- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione a: - _____

Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 5 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.