

TI_GERICHTE 12.2001.41 vom 23. Mai 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-05-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.41

FR: TI_GERICHTE 12.2001.41 du 23 mai 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.41 del 23 maggio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 23.05.2001 12.2001.41

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00041 Lugano 23 maggio 2001/rgc 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: Petrini sedente per statuire nella causa a procedura sommaria - inc. no. DI.2001.00004 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con istanza 9 gennaio 2001 da _____ entrambi rappr. dall'avv. _____ contro _____ entrambi rappr. dall'avv. _____ con cui gli istanti hanno chiesto lo sfratto dei convenuti dallo stabile denominato " _____ " in Via _____ a _____; domanda avversata dai convenuti che hanno postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decreto 19 febbraio 2001 ha integralmente accolto; appellanti i convenuti con atto di appello 26 febbraio 2001, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza e di annullare il decreto di sfratto, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre con osservazioni 28 marzo 2001 gli istanti hanno postulato la reiezione del gravame, protestando spese e ripetibili; richiamato il decreto 1° marzo 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: che _____ e _____ conducono in locazione dal _____ lo stabile denominato " _____ ", sito in _____ a _____ (cfr. doc. A e B); che il 2 maggio 2000, su istanza di _____ e _____, il Pretore di Locarno-Città ha decretato lo sfratto dei conduttori dall'ente locato, pronuncia avverso la quale questi ultimi il 15 maggio 2000 hanno presentato appello; che con convenzione 22/23 maggio 2000 (doc. C) le parti, per il tramite dei rispettivi patrocinatori, si sono accordate di prolungare a determinate condizioni il contratto fino al 31 dicembre 2000, impegnandosi nel contempo i conduttori a ritirare il gravame - ciò che è stato fatto - e i locatori a non chiedere l'esecuzione dello sfratto; che con l'istanza in rassegna _____ e _____, rilevando che i conduttori non avevano lasciato l'ente locato entro il 31 dicembre 2000, hanno nuovamente adito la Pretura per ottenere il loro sfratto con le relative diffide di legge; che nel corso dell'udienza di discussione i convenuti si sono opposti all'istanza evidenziando innanzitutto l'irricevibilità di un'istanza di sfratto in cui le diffide di legge non erano state concretamente specificate; nel merito essi hanno rilevato che _____, diversamente dal marito che nell'allestimento della convenzione di cui al doc. C era stato rappresentato dall'avv. _____, nell'occasione non aveva conferito a nessuno il mandato di rappresentarla, così che in definitiva non era possibile

decretare lo sfratto nei suoi confronti, il contratto non essendole mai stato disdetto; che con il giudizio qui impugnato il Pretore, premessa la ricevibilità di una domanda di sfratto ove genericamente si faceva riferimento alle "diffide di legge", ha senz'altro concluso per il benfondato dell'istanza; che il primo giudice, a prescindere dalla questione a sapere se _____ avesse effettivamente conferito mandato all'avv. _____ di rappresentarla per la firma della convenzione, ha in effetti rilevato che l'eccezione sollevata non risultava tutelabile siccome costitutiva dell'abuso di diritto: era in effetti pretestuoso eccepire la circostanza solo a distanza di oltre 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione stessa, dopo che la parte aveva beneficiato dell'accordo, rimanendo nell'ente locato sino al 31 dicembre 2000 ed oltre; che con l'appello che qui ci occupa, avverso dalla controparte, i convenuti ripropongono gli argomenti che a loro dire giustificerebbero di respingere l'istanza di sfratto; che giusta l'art. 506 CPC nei casi di cessata locazione o affitto, per qualsiasi motivo, o di comodato, non avvenendo la riconsegna della cosa locata affittata o data in comodato, il locatore può domandare direttamente lo sfratto al pretore con istanza motivata; che nel caso di specie, pacifico che i convenuti non abbiano lasciato l'ente locato nel termine previsto dalla convenzione di cui al doc. C, si tratta di esaminare se effettivamente, come da loro preteso, in occasione dell'allestimento della stessa _____, diversamente dal marito, non sia stata rappresentata dall'avv. _____; che i convenuti, cui incombeva l'onere della prova (art. 8 CC), non sono assolutamente stati in grado né di provare, né di rendere verosimile la circostanza; che innanzitutto i documenti agli atti, allestiti in epoca non sospetta, attestano chiaramente come l'avv. _____ abbia dichiarato nell'occasione di agire a nome e per conto dei coniugi _____ (cfr. lettera 24 maggio 2000 con cui veniva ritirato l'appello 15 maggio 2000 e lo stesso doc. C); che i convenuti hanno inoltre rinunciato a chiedere in questa sede l'audizione testimoniale dell'avv. _____, teste rifiutato dal Pretore, così che in definitiva si sono preclusi la possibilità di confutare quanto da lui dichiarato in quegli scritti; che, quand'anche si volesse ammettere - per ipotesi - che a quel momento l'avv. _____ aveva agito solo in rappresentanza di _____, è comunque a ragione che il giudice di prime cure ha concluso per una successiva ratifica del suo operato da parte di _____, quanto meno per atti concludenti: la sottoscrizione di quell'accordo, con il pagamento da parte dei conduttori degli importi così concordati, ha in effetti fatto decadere il decreto di sfratto 2 maggio 2000 - per la prima volta in questa sede e con ciò irritualmente (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) i convenuti hanno preteso che essa non fosse nemmeno a conoscenza di quella procedura, oltretutto tenuta nascosta dal marito - consentendo con ciò a quest'ultima, con il marito, di continuare a rimanere nell'ente locato nonostante l'avvenuta disdetta del contratto; che, se nemmeno si potesse concludere per una ratifica per atti concludenti, la posizione dei convenuti non sarebbe in ogni caso migliore: in effetti l'eventuale inefficacia della convenzione, per il motivo che _____ non era stata debitamente rappresentata, avrebbe pacificamente avuto come conseguenza di far rinascere il precedente decreto di sfratto, ciò che dunque non avrebbe permesso ai convenuti di rimanere oltre nell'ente locato; che l'argomento difensivo invocato dai convenuti deve pertanto essere disatteso, siccome infondato; che altrettanto infondato è il rimprovero mosso al primo giudice di aver giudicato ultra petita nella misura in cui egli aveva inserito nel decreto di sfratto le concrete diffide d'uso (segnatamente la diffida che in caso di disobbedienza il locatore avrebbe avuto diritto di chiedere in separata sede il relativo risarcimento dei danni, la comminatoria dell'art. 292 CPS e l'ordine ad ogni usciere o agente della forza pubblica di collaborare all'esecuzione dello sfratto), indicate invece solo genericamente nell'istanza; che la

procedura di sfratto dei conduttori è tra l'altro improntata alla semplicità (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 200, m. 2 ad art. 507), per cui la parte che se ne prevale, oltre a postulare lo sfratto, non è obbligata a indicare in dettaglio le diffide d'uso (contra: Mosca , Il nuovo diritto di locazione, Lugano 1991, p. 142) - che andranno in ogni caso indicate dal giudice (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 2 ad art. 508; Cocchi , Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, in AAVV , Diritto della locazione - Giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, Lugano 2000, p. 100) - in ciò ravvisandosi un eccessivo formalismo; che ad ogni buon conto nel caso di specie la parte istante non si è limitata a postulare lo sfratto, ma ha espressamente chiesto che lo stesso fosse corredato dalle relative diffide di legge, con il che non si può assolutamente ritenere che il Pretore, indicando puntualmente le diffide e comminatorie connesse all'ordine di sfratto, abbia giudicato ultra petita; che l'appello, del tutto infondato, deve pertanto essere respinto con accollo di tassa di giustizia, spese e ripetibili alla parte appellante (art. 148 CPC); Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 26 febbraio 2001 di _____ e _____ è respinto. II. Le spese giudiziarie della procedura d'appello di complessivi fr. 300.- (con una tassa di giustizia di fr. 280.- e spese di fr. 20.-), da anticiparsi dagli appellanti, restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 500.- per ripetibili. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. 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.