

TI_GERICHTE 12.2002.199 vom 28. April 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.199

FR: TI_GERICHTE 12.2002.199 du 28 avril 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.199 del 28 aprile 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 28.04.2003 12.2002.199

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.199 Lugano 28 aprile 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretaria: Cernecca-Cassayianni, vicecancelliera sedente per statuire nella causa inc. n. LA.2001.41 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 23 aprile 2001 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ in materia di locazione con la quale l'istante ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 20'000.-- quale restituzione del deposito cauzionale e di fr. 1'000.- perché versati senza causa, domande che il Pretore, con sentenza 29 ottobre 2002, ha respinto. Appellante l'istante il quale, con atto di appello 11 novembre 2002, chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere integralmente l'istanza, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi, mentre la controparte, con osservazioni 12 dicembre 2002, chiede la reiezione del gravame. Letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa. Considerato in fatto ed in diritto 1. _____ ha dato in locazione a _____ gli spazi commerciali occupati dal _____ nello stabile di via _____ a _____. La locazione iniziava il 1. maggio 1997 e poteva essere disdetta, con preavviso di 6 mesi, la prima volta per il 30 aprile 2000. La pigione è stata pattuita in fr. 2'600.-- mensili per il primo anno, in fr. 3'000.-- per il secondo e in fr. 3'400.-- per il terzo anno. Nel contratto di locazione era pure prevista la prestazione di una garanzia, nelle forme di un "deposito cauzionario", di fr. 20'000.-. L'8 aprile 1997 _____, convivente di _____, ha aperto un nuovo libretto di risparmio nominativo no. _____, a lui intestato, presso la succursale luganese della _____ accreditandovi l'importo di fr. 20'000.- e l'ha poi depositato, figurando egli quale deponente, in custodia presso la stessa banca quale deposito di garanzia giusta gli art. 35 e segg. della legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione. La banca trasmetteva, quello stesso giorno, alla _____ la ricevuta del deposito in custodia semplice del libretto di risparmio, indicandolo come depositato "a garanzia del contratto di locazione a favore di _____". 2. In seguito alla rottura del suo legame affettivo con la convivente, _____, che rappresentava e aiutava quest'ultima nella gestione del bar, con scritto 6 luglio 1998 ha comunicato a _____, socio gerente di _____, di aver interrotto ogni sua collaborazione in relazione al bar _____, dichiarando che da quel momento _____ doveva essere considerata "la gerente e la sola responsabile del bar". Il 30 settembre 1998 _____ ha cessato

l'attività d'esercente e il 2 ottobre 1998 ha stipulato con _____ una convenzione mediante la quale le parti hanno risolto il contratto di locazione con effetto immediato. A saldo di ogni pretesa dipendente dalla locazione, _____, oltre a versare l'importo di fr. 16'000.- per il pagamento delle pigioni arretrate, ha dichiarato di liberare a favore di _____ il deposito di garanzia di fr. 20'000.-. Sulla base di tale dichiarazione la _____ ha versato a _____, il 17 dicembre 1998, l'importo di fr. 20'000.- addebitando di pari somma il libretto di risparmio intestato a _____. 3. Con l'istanza che ci occupa _____ ha chiesto la condanna di _____ al pagamento dell'importo di fr. 20'000.--, corrispondente all'importo del deposito di garanzia che, essendo lui stesso il vero conduttore dei locali del _____, è stato liberato senza il suo consenso e quindi in modo irritato; inoltre chiede la restituzione dell'importo di fr. 1'000.- versati, per inconvenienti vari, alla locatrice senza causa. Durante l'udienza di discussione del 18 giugno 2001 la convenuta ha sollevato l'eccezione di carenza di legittimazione attiva, asserendo che l'istante non avrebbe mai stipulato alcun contratto di locazione con lei. Secondo la convenuta, questi avrebbe agito unicamente come garante della conduttrice (come del resto da lui stesso dichiarato) e in tale veste avrebbe provveduto a depositare la garanzia presso la _____; egli non potrebbe pertanto chiedere la liberazione della garanzia a suo favore, perché non conduttore e poiché la stessa era già stata svincolata con il consenso di entrambe le parti contrattuali ai sensi dell'art. 257e cpv. 3 CO. Il fatto che l'istante rappresentasse _____, all'epoca sua convivente, nella gerenza dell'esercizio pubblico, non comproverebbe assolutamente che vi fosse una relazione contrattuale tra lui e _____. 4. Con sentenza 29 ottobre 2002 il Pretore, ritenendo che l'istante non aveva agito come conduttore, bensì come garante della convivente, ha respinto l'istanza. Secondo il giudice di prime cure appariva, dalle risultanze processuali, che l'istante non era diventato conduttore o subconduttore, ma che egli aveva unicamente aiutato la sua convivente sia economicamente sia dal profilo gestionale-amministrativo. Siccome l'istante aveva prestato la garanzia come rappresentante di _____, egli non poteva vantare alcun diritto sulla stessa; tanto più che era ben cosciente a cosa sarebbe servita e che essa avrebbe potuto essere svincolata a favore della convenuta nel caso vi fossero state delle inadempienze contrattuali imputabili alla conduttrice. 5. Con l'appello l'istante ripropone le sue argomentazioni relative alla necessità, violata in concreto, del suo consenso per la liberazione del deposito e postula l'accoglimento delle proprie domande mentre controparte, con le osservazioni all'appello, chiede la conferma del primo giudizio. Delle argomentazioni delle parti si dirà, per quanto necessario, nel seguito dell'esposizione di diritto. 6. Qualsiasi sia stata la sembianza giuridica rivestita dall'istante nell'ambito del contratto di locazione pattuito, formalmente e per iscritto, tra _____ e _____ - locatario effettivo piuttosto che colocatario oppure garante per l'adempimento degli obblighi derivanti alla conduttrice, come le parti, su posizioni diverse, dibattono - la soluzione della controversia relativa alla restituzione dell'importo di fr. 20'000.- non cambia. L'istanza va ammessa e la convenuta _____ condannata a riversare sul libretto di risparmio intestato a _____, depositato presso la _____ quale cauzione per la locazione, l'importo in questione. 6.1. Infatti, se _____ è ritenuto almeno colocatario, ed in questa direzione potrebbe condurre il fatto che, nelle pratiche per la prestazione della cauzione, egli appare quale conduttore effettivo (cfr. lettera _____ a _____ 8 aprile 1997, doc. D e ricevuta di deposito per custodia 8 aprile 1997 della _____ nella documentazione edita da quest'ultima), senza che _____ obietti qualcosa, è evidente che il suo consenso era necessario, ai sensi dell'art. 257e cpv. 3 CO (Higi , Berner Kommentar, ad art.

257e n. 36), per liberare la cauzione ed altrettanto evidente, ma nemmeno contestato, è il fatto che tale consenso non lo abbia mai espresso. 6.2. Se invece la sua posizione è solo quella di garante, proprio per il fatto che il deposito cauzionale è stato fatto a suo nome e non a nome della conduttrice, non siamo in presenza della prestazione di una cauzione ai sensi dell'art. 257e CO, che si riferisce espressamente a quella data dal locatario e non da un terzo, ma invece di un deposito a fini di garanzia che riveste la qualifica giuridica che gli è propria (Higi , op. cit., n. 6; Zihlmann , Das Mietrecht, 2. ed., pag. 62). Nel caso concreto il fatto di depositare un libretto di risparmio presso un terzo (la Banca) - nel modo in cui è avvenuto, ossia da parte di una persona estranea al contratto di locazione, e per le sue finalità - può rappresentare il deposito particolare (sequestro) dell'art. 480 CO per il quale se più persone, per tutelare loro diritti, hanno depositato presso un terzo una cosa relativa a loro rapporti giuridici incerti, il depositario non potrà restituirla se non con il consenso degli interessati o dietro ordine del giudice. Quindi la banca non poteva liberare alla _____ l'importo in questione senza il consenso di _____, pacificamente mai dato. In mancanza di accordo tra le parti solo una decisione giudiziaria, in una lite che vede coinvolte le parti depositanti e non il terzo depositario-sequestratario (OR-Wetter , ad art. 480 CO, n. 2), avrebbe permesso di attribuire l'importo rivendicato. 7. In queste condizioni, mancando ancora il giudizio attorno alle pretese contestate ed eventualmente da soddisfare con il deposito, è giustificato - non obbligare la convenuta al pagamento nelle mani dell'istante, il che equivarrebbe a perdere la garanzia contrattualmente pattuita ed il cui destino non è stato ancora giudicato - ma condannarla a riversare l'importo di fr. 20'000.- sul libretto di risparmio nominativo _____, intestato a _____, della _____ oltre gli interessi usuali applicati dalla banca per tali libretti a far tempo dal 17 dicembre 1998. 8. L'altra pretesa creditoria di fr. 1'000.- riguardante la restituzione di un importo già versato e preteso senza causa non può essere accolta poiché nulla è stato dimostrato al proposito e, del resto, lo stesso istante, con le conclusioni di causa, nemmeno l'ha più invocata e sostanziata. 9. Il parziale accoglimento dell'appello e la relativa riforma del primo giudizio comportano l'attribuzione di spese e ripetibili, in misura preponderante, alla convenuta ed appellata, maggiormente soccombente. Per i quali motivi, richiamati, per le spese, l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 11 novembre 2002 di _____ è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 29 ottobre 2002 del Pretore di Lugano, sez. 4 è così riformata: 1. L'istanza 23 aprile 2001 di _____ è parzialmente accolta e di conseguenza la _____ è condannata a riversare l'importo di Fr. 20'000.- su libretto di risparmio nominativo _____, intestato a _____, della _____, oltre agli interessi usuali applicati dalla banca per tali libretti a far tempo dal 17 dicembre 1998. 2. La tassa di giustizia di Fr. 650.- e le spese di Fr. 150.-, già anticipate dall'istante, sono a carico per 4/5 della convenuta che rifonderà inoltre a controparte Fr. 600.- per parte di ripetibili. II. La tassa di giudizio della procedura d'appello di Fr. 280.- e le spese di Fr. 20.- (totale Fr. 300.-), già anticipate dall'appellante, sono a carico per 4/5 della parte appellata che rifonderà a controparte Fr. 300.- per parte di ripetibili d'appello. 3. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario