

## **TI\_GERICHTE 12.2002.27 vom 26. April 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-04-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.27)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.27 du 26 avril 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.27 del 26 aprile 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 26.04.2002 12.2002.27

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.00027 Lugano 26 aprile 2002 /dp In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Pellegrini (in sostituzione del giudice Rusca, assente) segretario: Bettelini vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. no. SF.2001.00263 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza di sfratto 9 ottobre 2001 da \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che il primo giudice ha accolto con decreto 14 gennaio 2002 ordinando alle convenute di mettere a libera disposizione dell'istante la villa \_\_\_\_\_, sita a \_\_\_\_\_ (mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD). Appellante la sola convenuta \_\_\_\_\_ la quale, con atto d'appello 28 gennaio 2002, chiede la reiezione dell'istanza di sfratto mentre l'istante, con osservazioni 1 marzo 2002, postula la reiezione dell'appello e la conferma dell'impugnata decisione. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa. Considerato in fatto ed in diritto: che, nel febbraio 2001, \_\_\_\_\_ ha stipulato, nella semplice forma scritta, un precontratto di compravendita immobiliare con \_\_\_\_\_, rappresentata al negozio dalla madre \_\_\_\_\_, riguardante i mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ per un prezzo di fr. 5'000'000.--; che una parte del prezzo (fr. 1'000'000.--) avrebbe dovuto essere versata all'istante dopo una settimana dalla firma del precontratto e la rimanenza depositata sul conto di un notaio di \_\_\_\_\_ per poi formalizzare la compravendita, ritenuto che al versamento di questi importi all'acquirente sarebbe stato trasferito il possesso sugli immobili; che, nonostante non sia stato eseguito nessun versamento, l'istante ha ugualmente permesso all'acquirente di prendere possesso degli immobili; che, accampando svariate scuse, la convenuta ha sempre dilazionato i pagamenti ai quali si era impegnata fino a quando l'istante, scoperto anche che la madre e rappresentante dell'acquirente e pretesa finanziatrice dell'acquisto era da diversi anni sottoposta a tutela, ha dichiarato di non ritenersi obbligata dal contratto ed ha chiesto la riconsegna degli immobili per il 15 agosto 2001; che, non avvenendo la riconsegna, l'istante ha promosso l'istanza di sfratto che ci occupa argomentando che tra le parti, con riferimento all'anticipata presa di possesso degli immobili, era intervenuto un contratto di comodato, disdetto ai sensi dell'art. 310 CO; che il Pretore, riconoscendo nel rapporto tra le parti un contratto di comodato e respinte tutte le eccezioni formali e materiali delle convenute, ha accolto l'istanza di sfratto; che la sola convenuta \_\_\_\_\_ impugna la pronuncia del Pretore ribadendo l'incompetenza territoriale del giudice adito poiché le parti avevano

prorogato il foro per ogni contestazione riguardante il precontratto alla Pretura di Blenio ed argomentando che, accertata la nullità del precontratto perché non rispettoso della forma autentica, l'occupazione degli immobili non poggia su nessun valido titolo giuridico, men che meno su di un contratto di comodato che non è mai intervenuto tra le parti; che, per l'art. 305 CO, il comodato è un contratto per cui il comodante si obbliga a concedere al comodatario l'uso gratuito di una cosa, e questi a restituirlgli la cosa stessa dopo essersene servito; che, nel caso di specie, al momento in cui l'istante ha concesso alla convenuta di prendere possesso degli immobili, non vi è stato sicuramente alcun reciproco consenso attorno alla stipulazione di un comodato; che, infatti, nelle intenzioni delle parti, ed in particolare in quella dell'istante, non vi era l'obbligo, per la convenuta, di restituire i beni poiché l'immissione in possesso anticipava il previsto trapasso di proprietà; che, inoltre, non si potrebbe nemmeno parlare di uso gratuito poiché l'immissione in possesso si giustificava in vista di una controprestazione che era la stipulazione del formale contratto di compravendita con il pagamento del relativo prezzo; che chi chiede la restituzione di una cosa prestata non deve provare la sola consegna della cosa ma anche l'esistenza del contratto di comodato; che, nel caso specifico, tale prova non è stata portata e gli indizi che possono essere tratti da come si è svolta la fattispecie escludono, come visto ai considerandi precedenti, una tale pattuizione; che, del resto, la stessa parte istante quando si è rivolta alla convenuta per ottenere la restituzione degli immobili ha sempre fatto riferimento ad un uso degli stessi contrario al diritto ("ohne gültige rechtliche Grundlage" e "wiederrechtlich benutzen Liegenschaften") anche prima dello spirare del termine per il quale era stato chiesto lo sgombero (cfr. lettere 3 agosto 2001, doc. D e 24 agosto 2001, doc. E), senza mai accennare ad un rapporto di comodato; che l'istanza di sfratto, non poggiando l'occupazione degli immobili su di un contratto di comodato - e men che meno di locazione - ma su di una semplice rimessa della cosa a titolo reale, si rivela inammissibile perché difettano i presupposti di cui all'art. 506 CPC; che, dovendosi già per questo motivo respingere l'istanza, non torna conto esprimersi sulle altre censure d'ordine sollevate dall'appellante; che la tassa di giustizia e le spese, così come le ripetibili di prima e seconda istanza, seguono la soccombenza dell'istante ed appellata; Per i quali motivi visti gli art. 305 CO e 506 CPC e, per le spese, gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 28 gennaio 2002 di \_\_\_\_\_ è accolto e di conseguenza il decreto 14 gennaio 2002 del Pretore di Lugano è parzialmente riformato nel senso che l'istanza di sfratto 9 ottobre 2001 è respinta nei confronti della convenuta \_\_\_\_\_ ed il dispositivo 5. così modificato: 5. La tassa di giustizia di fr. 500.-- e le spese di fr. 100.--, già anticipate dall'istante, rimangono a suo carico per metà e per l'altra metà sono a carico della convenuta \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ rifonderà a \_\_\_\_\_ l'importo di fr. 1'000.-- per ripetibili mentre \_\_\_\_\_ verserà ad \_\_\_\_\_, per lo stesso titolo, fr. 500.--. 2. Le spese della procedura d'appello in complessivi fr. 500.-- (tassa di giudizio fr. 450.-- e spese fr. 50.--), già anticipate dall'appellante, sono a carico di \_\_\_\_\_ che rifonderà a controparte fr. 1'200.-- per ripetibili. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario