

TI_GERICHTE 12.2002.39 vom 2. Oktober 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-10-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.39

FR: TI_GERICHTE 12.2002.39 du 2 octobre 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2002.39 del 2 ottobre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Nell'estate 2000 il conduttore ha assegnato ai locatori un termine per reperire un nuovo fornitore di carburante -la _____, precedente fornitrice, aveva in effetti provveduto a disdire il contratto di fornitura- e, alla scadenza dello stesso, con scritto 21 giugno 2000 (doc. B) ha dichiarato che avrebbe depositato all'Ufficio di conciliazione le pigioni future. La pigione di luglio è stata depositata il 4 luglio 2000 (doc. G). La domanda di liberazione delle pigioni depositate, da lui inoltrata all'Ufficio di conciliazione il successivo 10 luglio, è stata intimata ai locatori l'11 agosto 2000 (doc. D).

E. 2.1

È fatto ordine a _____ di mettere immediatamente a libera disposizione degli istanti i locali del bar _____, il chiosco, la stazione di rifornimento e ogni altro locale a lui locato con il contratto 15 gennaio 1994.

E. 2.2

L'ordine di cui sopra è impartito sotto la comminatoria dell'azione penale per disobbedienza a decisione dell'autorità, come all'art. 292 CPS, che recita: "Chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con l'arresto o con la multa".

E. 2.3

È fatto ordine ad ogni usciere od agente della forza pubblica di prestar man forte per l'esecuzione del presente decreto a semplice richiesta degli istanti e con la sola assistenza di un municipale.

E. 2.4

Qualora il convenuto non provvedesse a ritirare mobili e oggetti di sua pertinenza o non disponesse altrimenti, l'usciere o l'agente della forza pubblica provvederà a farli depositare in luogo indicato dagli istanti. Le relative spese sono a carico del convenuto. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 100.-, già anticipate dagli istanti, sono poste a carico del convenuto, che rifonderà inoltre alla controparte fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 500.- da anticiparsi dagli appellanti, sono poste a carico dell'appellato, che rifonderà alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili di appello. III. Intimazione a: -

E. 3

Nel frattempo, con raccomandata 13 luglio 2000 (doc. C), i locatori avevano diffidato il conduttore al pagamento entro 30 giorni della pigione relativa al mese di luglio 2000, e preso atto, a seguito della comunicazione 21 agosto dell'Ufficio di conciliazione (doc. F), che la pigione di luglio era stata depositata tardivamente, il 26 agosto hanno disdetto il contratto ai sensi dell'art. 257d CO con effetto al 30 settembre 2000 (doc. H). Da qui la presente causa.

E. 4

Con istanza 9 ottobre 2000 _____ ed _____ a (in seguito: istanti), rilevando come il deposito della pigione di luglio, per altro del tutto ingiustificato, non aveva effetto liberatorio siccome avvenuto tardivamente, ha adito la Pretura chiedendo lo sfratto di _____ (in seguito: convenuto) dall'ente locato. In precedenza, con istanza 29 agosto 2000 quest'ultimo aveva contestato la disdetta avanti all'Ufficio di conciliazione, osservando che la pigione era stata depositata e dunque era da considerarsi pagata, dal che il carattere manifestamente abusivo della rescissione contrattuale. In applicazione dell'art. 274g CO la decisione su entrambe le istanze è stata devoluta al giudice dello sfratto.

E. 5

Con il giudizio qui impugnato il Pretore ha accolto l'istanza di contestazione della disdetta e respinto l'istanza di sfratto. Il giudice di prime cure ha innanzitutto ritenuto che la pigione, una volta depositata, era da considerarsi pagata, almeno provvisoriamente, la relativa somma non essendo più nella disponibilità del conduttore. Il fatto che il deposito della pigione sia stato in seguito dichiarato ingiustificato, in particolare perché la cessazione della fornitura di carburante da parte della _____ non configurava difetto ai sensi dell'art. 259d CO, non poteva in concreto essere di nocimento per il convenuto, atteso che con sentenza DTF 125 III 120 il Tribunale federale aveva stabilito che il locatore non poteva disdire ex art. 257d CO il contratto di un conduttore che aveva eseguito il deposito in buona fede: nel caso di specie, il fatto che l'Ufficio di conciliazione avesse a suo tempo riconosciuto al convenuto una riduzione del 40% della pigione per il problema del fornitore di carburante (doc. 1) permetteva senz'altro di concludere per la sua buona fede, mentre non era a sua volta indice di malafede il ritardo di 4 giorni nel deposito della pigione, visto e considerato che non risultava dagli atti che vi fossero mai stati problemi nell'incasso delle pigioni da parte degli istanti.

E. 6

Con l'appello che qui ci occupa gli istanti chiedono di respingere l'istanza di contestazione della disdetta e con ciò di ammettere il benfondato dell'istanza di sfratto. Essi ribadiscono che il deposito della pigione di luglio era avvenuto tardivamente, per cui lo stesso non poteva assolutamente avere effetto liberatorio ai sensi dell'art. 259g cpv. 2 CO. In ogni caso sia la tardività del deposito sia la circostanza che lo stesso sia stato dichiarato ingiustificato già per il fatto che la cessazione della fornitura di carburante da parte della _____ non configurava alcun difetto, permettevano senz'altro di escludere che esso potesse essere avvenuto in buona fede.

E. 7

Delle osservazioni al gravame inoltrate dal convenuto non torna conto riferire, le stesse essendo manifestamente irricevibili, siccome non ossequiose del termine di 10 giorni per la loro presentazione (art. 411 cpv. 2 CPC).

E. 8

Con la sentenza pubblicata in DTF 125 III 120 il Tribunale federale ha stabilito, in materia condizioni materiali del deposito della pigione, che se al momento del deposito il conduttore ritiene in buona fede che la cosa locata presenta un difetto che non gli è imputabile né è a suo carico, le pigioni valgono come pagate e una disdetta straordinaria giusta l'art. 257d CO non è valida.

E. 9

Nel caso di specie gli istanti sono innanzitutto del parere che il deposito della pigione operato dal convenuto, ritenuto ingiustificato dal Pretore con la sentenza nella causa congiunta per l'istruttoria LA.2000.00106 -trattasi in sostanza della causa conseguente alla decisione dell'Ufficio di conciliazione di ammettere una riduzione della pigione in ragione del 40% (doc. 1)- sia avvenuto contrariamente ai dettami della buona fede, ciò che, in base ai principi giurisprudenziali appena evocati, imponeva di concludere per la validità della disdetta per mora. A ragione. La dottrina ritiene in effetti contrario al principio della buona fede il deposito della pigione posto in atto nonostante l'evidente assenza di un difetto e con lo scopo di perseguire altri interessi, rispettivamente quello eseguito in presenza di un difetto imputabile al conduttore stesso o di cui quest'ultimo impedisce l'eliminazione (Higi , Zürcher Kommentar, n. 18 ad art. 257d CO). Ora, nella causa congiunta il Pretore, oltre ad aver appurato che la mancata fornitura di carburante non configurava alcun difetto ai sensi dell'art. 259d CO, ha accertato che il contratto per la fornitura di carburante tra la _____ ed il Garage _____ (rappresentata da _____) era preesistente al contratto di locazione qui in esame e dunque nulla aveva a che fare con lo stesso; che il contratto di fornitura di carburanti era stato in seguito ceduto al convenuto (doc. 4 UC) e dunque non poteva in alcun modo concernere il _____ e ancor meno i qui istanti; che infine la disdetta del contratto di fornitura di carburante era avvenuta anche a causa delle difficoltà incontrate con il convenuto per il pagamento delle forniture (da qui la conclusione a p. 9 della sentenza 30 gennaio 2002 LA.2000.00106 : " alla luce di quanto sopra la disdetta del contratto di fornitura ad opera della _____ è dipesa unicamente dal comportamento del convenuto, mentre agli istanti non può essere addossata alcuna colpa, ritenuto che con la cessione del 27 luglio 1994 (doc. 4 UC) il _____ è divenuto inoltre l'esclusivo responsabile della stazione di servizio in virtù del rapporto contrattuale con la _____. A tale proposito occorre inoltre rilevare che dopo aver ricevuto la disdetta del contratto di fornitura di carburante per il 31 maggio 2001, il convenuto in data 21 gennaio 1999 si è rivolto direttamente alla _____, e non al locatore, chiedendo a sua volta lo scioglimento anticipato del contratto, non escludendo eventualmente la conclusione di uno nuovo (cfr. doc. P, inc. LA.00.106). Si deve pertanto ritenere che il convenuto ha sempre saputo che la fornitura di carburante dipendeva da una pattuizione estranea al contratto di locazione del 15 gennaio 1994 "). In definitiva il deposito della pigione è dunque avvenuto allo scopo, certamente non degno di protezione ed anzi vessatorio, di obbligare gli istanti a risolvere un problema che non li concerneva affatto.

E. 10

gennaio 2002 in re X. SA/A.; ICCA 3 marzo 1993 in re P. SA/T.; Rep . 1998 p. 224). Le conseguenze della tardività del deposito sono che da una parte il locatore può esercitare la facoltà accordatagli dall'art. 259h cpv. 2 CO e chiedere l'immediata liberazione in suo favore della pigione così depositata (sentenza ICCA citata), e che d'altra parte siffatto deposito non esplica l'effetto liberatorio di cui all'art. 259g cpv. 2 CO, e la stessa non può pertanto reputarsi pagata (Higi , op. cit., n. 57 e seg. ad art. 259g CO; SVIT , op. cit., n. 25 ad art. 259g CO; Züst , Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Berna-Stoccarda-Vienna 1992, p. 304; Lachat , op. cit., p. 14 e in, Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 182; Terrapon , op. cit., p. 8; Wey , op. cit., p. 108; Rep . citato), ciò che espone il conduttore a una disdetta per mora ex art. 257d CO (SVIT , op. cit., ibidem; Züst , op. cit., ibidem; Lachat , loc. cit., ibidem; Terrapon , op. cit., ibidem; Wey , op. cit., p. 109; Rep . citato). Il convenuto non può in ogni caso prevalersi nell'occasione della giurisprudenza del Tribunale federale di cui al consid. 8, che -come detto- si riferisce solo alle condizioni materiali del deposito e segnatamente all'esistenza rispettivamente all'imputabilità del difetto e non alle modalità d'esecuzione dello stesso (cfr. DTF 125 III 121; sentenza commentata in MRA 1999 p. 70 e DB 2000 p. 14), tanto più che il suo agire, manifestamente contrario al chiaro tenore della legge, nemmeno sarebbe meritevole di protezione in base al principio della buona fede. Contrariamente alla sentenza pubblicata in Rep . 1998 p. 224, nel caso di specie agli istanti non può infine essere rimproverato alcun abuso di diritto nell'aver disdetto il contratto per mora: in effetti la circostanza che il deposito della pigione del mese di luglio 2000, ancorché preavvisato (cfr. doc. B), fosse avvenuto tardivamente, è venuta a loro conoscenza solo il 21 agosto (doc. F), ovvero pacificamente dopo la scadenza del termine di 30 giorni assegnato il 13 luglio (doc. C) con la diffida ex art. 257d CO.

E. 11

Da quanto precede, si ha che la disdetta 26 agosto 2000 è perfettamente valida, ciò che impone di accogliere l'appello e con ciò di riformare la sentenza pretorile nel senso di respingere l'istanza di contestazione della disdetta e di ammettere l'istanza di sfratto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 8 febbraio 2002 di _____ e _____ è accolto . Di conseguenza la sentenza 30 gennaio 2002 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 è così riformata: 1. L'istanza 29 agosto 2000 di contestazione della disdetta presentata da _____ è respinta. 2. L'istanza di sfratto 9 ottobre 2000 di _____ e _____ è accolta.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.