

TI_GERICHTE 16.1997.55 vom 11. September 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-09-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1997.55

FR: TI_GERICHTE 16.1997.55 du 11 septembre 1997

IT: TI_GERICHTE 16.1997.55 del 11 settembre 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 11.09.1997
16.1997.55

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 16.97.00055 Lugano 11 settembre 1997 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Chiesa, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione 18 aprile 1997 presentato da _____ rappr. dall' _____ contro la sentenza 4 marzo 1997 del Segretario assessore della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud nella causa a procedura speciale in materia di contratto di locazione promossa con istanza 15 dicembre 1995 nei confronti di _____ e _____ patr. dall'avv. _____ con la quale l'istante ha chiesto che venisse accertata la conclusione del contratto di locazione che la vincolava ai convenuti per il 31 luglio 1995, domanda respinta dal primo giudice che ha confermato la validità del contratto sino al 31 agosto 1995, letti ed esaminati gli atti considerato in fatto e in diritto: 1. _____ e _____ hanno locato a _____ un appartamento di loro proprietà a _____. Con scritto 27 luglio 1995 la conduttrice, proponendo subentranti nelle persone di _____ e _____, ha notificato la disdetta del contratto per il 31 luglio 1995, liberando per tale data l'ente locato. Con istanza 28 luglio 1995 i locatori hanno adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio chiedendo che venisse accertata la nullità della disdetta, avendo le parti precedentemente fissato la scadenza del contratto al 31 agosto 1995. 2. In seguito alla decisione 14 novembre 1995 dell'Ufficio di conciliazione di Mendrisio, che ha dichiarato nulla la disdetta notificata dalla conduttrice valendo quale scadenza del contratto, rispettivamente quale scadenza del suo obbligo di pagamento, quella concordata del 31 agosto 1995, _____ ha adito il pretore della giurisdizione di Mendrisio sud con "ricorso"/istanza 15 dicembre 1995: nella sostanza essa ha chiesto l'accertamento della conclusione del contratto di locazione al 31 luglio 1995. 3. Con il querelato giudizio il primo giudice, previa valutazione delle risultanze istruttorie dalle quali è emerso l'accordo delle parti di porre fine al contratto con effetto al 31 agosto 1995, ha rigettato l'istanza concludendo alla validità del contratto sino a tale data. Il primo giudice ha infatti respinto la tesi dell'istante secondo la quale proponendo un subentrante solvibile ella si sarebbe liberata dai suoi obblighi contrattuali nei confronti dei convenuti, poiché questi subentranti non hanno accettato di occupare l'appartamento per un solo mese, ossia sino alla scadenza contrattuale. 4. Con il presente tempestivo ricorso, al quale è stato concesso effetto sospensivo con decreto 24 aprile 1997 del presidente di questa Camera,

_____ è insorta contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. La ricorrente rimprovera al primo giudice di aver erroneamente applicato il diritto sostanziale in particolare l'art. 264 cpv. 1 e 2 CO, interpretati in modo restrittivo dal primo giudice. Con osservazioni 14 maggio 1997 la controparte postula la reiezione del gravame. 5. Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 122 III 130 consid. 2a con rinvii; 122 I 61 consid. 3a). 6. Controversa nella fattispecie è la determinazione della scadenza del contratto, ossia se questo vincolava l'istante unicamente sino al 31 luglio 1995 -data per la quale ella sostiene aver proposto un subentrante- oppure sino alla scadenza concordata tra le parti del 31 agosto 1995. Accertata, in quanto ammessa da entrambe le parti, la scadenza del contratto per il 31 agosto 1995, l'unica possibilità per la conduttrice di dipartirsene anticipatamente era quella di proporre un subentrante solvibile disposto a riprendere il suo contratto alle stesse condizioni (art. 264 cpv. 1 CO), quindi anche per la stessa scadenza. Contrariamente a quanto preteso dalla ricorrente, l'art. 264 cpv. 1 CO, correttamente applicato dal primo giudice, è di una chiarezza tale da non lasciar spazio a nessun tipo di interpretazione. Il conduttore che vuole restituire l'ente locato prima della sua scadenza, è liberato dai suoi obblighi unicamente dal momento in cui propone un subentrante solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore e che sia disposto a riprendere il contratto alle sue stesse condizioni (SVIT Kommentar, n. 6 ad art. 264 CO). Nel caso concreto, dalle risultanze istruttorie -correttamente valutate dal primo giudice- è emerso che i subentranti proposti dall'istante (_____ e _____) hanno sottoscritto il 1° luglio 1995 una dichiarazione di subingresso con la quale si impegnavano a riprendere il contratto di locazione a far tempo dal 1° agosto 1995. Sennonché quella dichiarazione di subingresso, per altro formalmente accettata dai locatori (doc. 6 inc. UC), è stata ben presto ritirata dai suoi sottoscrittori, ossia appena hanno saputo -da parte dei signori _____ - che il futuro rapporto contrattuale sarebbe durato un mese soltanto; il loro scritto di reazione 10 luglio 1995 è al proposito eloquente (doc. 7, inc. UC). Questo comportamento dei subentranti può senz'altro essere valutato come la dimostrazione della carenza del presupposto della reale loro disponibilità a subentrare nella locazione (Cahiers du bail, 1994, N°. 4, pag. 123; SVIT , op. cit., n. 13 ad art. 264 CO). In concreto, quindi, l'istante non ha proposto nessun subentrante per cui la conduttrice rimane vincolata al contratto sino alla sua scadenza, concordata per il 31 agosto 1995. Nulla giova alla tesi di parte istante il fatto che i convenuti abbiano locato l'appartamento a una terza persona -fosse pure per una pigione superiore a quella da lei pagata- poiché a non accettare il subingresso non sono stati quest'ultimi bensì i subentranti medesimi. 7. Il ricorso, con il quale la ricorrente si è limitata a riproporre la propria versione dei fatti, evidenziandone così il carattere sostanzialmente appellatorio, deve essere respinto. Tassa di giustizia, spese e

ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la LTG dichiara: 1. Il ricorso per cassazione 18 aprile 1997 di _____ è respinto . 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 80.- b) spese fr. 20.- fr. 100.- già anticipate dalla ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 300.- a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Sud Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria

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