

## Urteilkopf

121 III 260

52. Estratto della sentenza 15 marzo 1995 della I Corte civile nella causa B contro C (ricorso per riforma)

**Regeste (de):**

Resolutiv bedingter Mietvertrag; Anfechtung der Kündigung; Erstreckung (Art. 255, 271 und 271a, 272, 272a, 273 und 273c OR).

Offengelassen, ob die Geltendmachung des Kündigungsschutzes gemäss Art. 271 und 271a OR durch einen Mieter, der zu günstigen Bedingungen einen resolutiv bedingten Mietvertrag abgeschlossen hat, nicht als rechtsmissbräuchlich zurückzuweisen ist (E. 4).

Ein Mietvertrag, der einer Resolutivbedingung untersteht, deren Eintritt von einem ungewissen künftigen Ereignis wie dem Abbruch oder dem Verkauf der Liegenschaft abhängt, ist als auf bestimmte Zeit abgeschlossen aufzufassen, weshalb die Vorschriften der Art. 271 und 271a OR nicht anwendbar sind. Da der Gesetzgeber die Erstreckung eines derartigen Vertrages nicht geregelt hat, ist die Lücke durch Richterrecht auszufüllen, indem beispielsweise das Erstreckungsgesuch einer Frist von dreissig Tagen unterstellt wird, seitdem der Mieter Kenntnis vom Eintritt der Resolutivbedingung erlangt hat (E. 5a). Wirkungen der Einräumung eines Aufschubs der Ausweisung (E. 5b).

Ausschluss der Erstreckung wenn der Mieter es bewusst in Kauf genommen hat, dass er nur vorübergehend von einem günstigen Mietzins profitieren kann (E. 6a). Wer Räumlichkeiten bis zum Beginn bevorstehender Bauarbeiten vermietet hat, kann sich auf Art. 272a Abs. 1 lit. d OR berufen (E. 6b).

**Regeste (fr):**

Bail à loyer soumis à une condition résolutoire; action en annulation du congé; prolongation (art. 255, 271 et 271a, 272, 272a, 273 et 273c CO).

Le locataire qui a conclu, à des conditions favorables, un bail sous condition résolutoire commet-il un abus de droit en se prévalant de la protection contre les congés selon les art. 271 et 271a CO? Question laissée ouverte (consid. 4).

Un bail soumis à une condition résolutoire dont la survenance dépend d'un événement futur et incertain comme la démolition ou la vente de l'immeuble, doit être qualifié de contrat à durée déterminée; par conséquent, les art. 271 et 271a CO ne lui sont pas applicables. Comme le législateur n'a pas réglementé la prolongation d'un tel contrat, il appartient au juge de combler la lacune, en soumettant, par exemple, la requête en prolongation de bail à un délai de trente jours dès la connaissance de la réalisation de la condition résolutoire par le locataire (consid. 5a). Effets de l'octroi d'un délai pour l'expulsion (consid. 5b).

Une prolongation est exclue lorsque le locataire était conscient du caractère provisoire du loyer avantageux dont il bénéficiait (consid. 6a). Celui qui met en location des locaux jusqu'au début de travaux peut invoquer l'art. 272a al. 1 let. d CO (consid. 6b).

**Regesto (it):**

Contratto di locazione sottoposto a condizione risolutiva; azione di contestazione della disdetta; protrazione (art. 255, 271 e 271a, 272, 272a, 273 e 273c CO).

Lasciata aperta la questione di sapere se la protezione degli art. 271 e 271a CO richiesta da un conduttore che ha stipulato un contratto di locazione a condizioni vantaggiose e subordinato ad una condizione risolutiva non debba essere rifiutata in quanto abusiva (consid. 4).

Un contratto di locazione soggiacente ad una condizione risolutiva dipendente da un evento futuro e incerto, quale la demolizione o la vendita dell'immobile, deve essere considerato a tempo determinato, per cui sono inapplicabili i disposti degli art. 271 e 271a CO. Visto che il legislatore non ha disciplinato la protrazione di un tale contratto, questa lacuna deve essere colmata dal giudice, sottoponendo ad esempio la domanda di protrazione al termine di 30 giorni dalla conoscenza da parte del conduttore dell'avverarsi della condizione risolutiva (consid. 5a). Effetti della concessione di una dilazione per lo sgombero (consid. 5b).

Esclusione della protrazione laddove il conduttore è consapevole di poter profittare soltanto temporaneamente di una pigione vantaggiosa (consid. 6a). Può beneficiare dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO chiunque abbia locato fino all'inizio dei lavori (consid. 6b).

Sachverhalt ab Seite 262

BGE 121 III 260 S. 262

A.- C ha locato a B un piazzale con pensilina e chiosco-ufficio, destinato al deposito e alla compravendita di autoveicoli, per un canone mensile di fr. 500.-- e per una durata limitata del seguente tenore "questo vale fino a quando il signor C vende o costruisce sulla sua parcella". Il 20 dicembre 1993 il patrocinatore del locatore ha scritto a quello del conduttore di voler invitare il suo cliente a lasciare la cosa locata entro la fine dell'anno, essendo imminente il perfezionamento di un contratto di compravendita. Il 17 febbraio 1994, C ha disdetto su modulo ufficiale il contratto di locazione per il 31 ottobre 1994. Con atto pubblico del 10 marzo 1994 l'immobile è stato venduto alla T SA.; il trapasso di proprietà è stato subordinato ad alcune condizioni, tra le quali il rilascio definitivo della licenza edilizia e l'avvenuta consegna della particella da parte del conduttore B.

B.- Il conduttore ha contestato la validità della disdetta ed ha postulato una proroga della locazione davanti alla competente autorità di conciliazione, che ha respinto l'azione. Indi, la causa è stata portata davanti al Pretore della giurisdizione di Locarno Campagna. Dopo aver ritenuto che il contratto di locazione, di durata determinata, aveva preso fine per l'avverarsi della clausola risolutiva della vendita della cosa locata, il Pretore ha prorogato la locazione sino a fine ottobre 1994. Adita dall'attore, il 21 ottobre 1994 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha confermato il giudizio di primo grado.

C.- Insorto al Tribunale federale con ricorso per riforma, l'attore postula, in via principale, che la disdetta 17 febbraio 1994 venga annullata e, in via subordinata, che sia concessa una proroga di quattro anni.

Erwägungen

Dai considerandi:

4. Nel caso di specie, ci si potrebbe probabilmente esimere dall'esaminare se il noto contratto abbia natura determinata o indeterminata e dal dire se le disposizioni sull'annullamento della disdetta siano applicabili, se nell'atteggiamento dell'attore dovesse essere scorto un abuso di diritto manifesto ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 CC. La stipulazione di un contratto a condizioni estremamente vantaggiose (pigione annua pari a fr. 6'000.- per una cosa locata dal valore di fr. 400'000.--) e la subordinazione della locazione alla condizione risolutiva della vendita o della demolizione

BGE 121 III 260 S. 263

della cosa locata formano infatti un tutto e sono apparentemente collegate. In siffatta evenienza parrebbe escluso di accordare al conduttore la protezione degli art. 271 e 271a CO allorché si avvera la condizione risolutiva che sta alla base del contratto. Il quesito può comunque rimanere irrisolto.

5. a) La dottrina è divisa sulla questione di sapere se un contratto che soggiace ad una condizione risolutiva, quale la demolizione o la vendita della cosa locata, abbia natura determinata o indeterminata. Secondo HIGI - la cui opinione è stata fatta propria dalla Corte cantonale - un contratto di durata sottoposto ad una condizione risolutiva costituita da un evento futuro ed incerto deve essere qualificato come rapporto indeterminato (ZK, n. 36 e 44 ad art. 255 CO); sarebbe solo apparentemente che il contratto verrebbe meno per il realizzarsi della condizione e non richiederebbe la disdetta. Un contratto di locazione potrebbe essere ritenuto a tempo determinato - e non sarebbe

quindi necessaria una disdetta - solo se la fine del contratto è certa e prevedibile; in assenza di determinabilità si impedirebbe, contrariamente alla norma imperativa dell'art. 273c CO, qualsiasi possibilità di proroga. Tale qualifica di contratto a tempo indeterminato è conforme ad un'antica opinione del Tribunale federale (DTF 56 II 191) come pure al Messaggio del Consiglio federale concernente la revisione delle norme attuali del CO sull'estinzione della locazione (v. FF 1985 I 1258). Per BARBEY (*Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, pag. 80 n. 214) la locazione la cui durata è sottoposta ad una condizione risolutiva incerta, quanto al suo avverarsi, è simultaneamente a tempo determinato e indeterminato. Qualora l'evento incerto si verifica, esso comporta immediatamente la risoluzione del contratto (durata determinata), mentre se esso non si verifica il contratto deve prima o poi poter essere risolto, da qui la sua natura a tempo indeterminato. Questa opinione corrisponde a quella di GAUCH (*System der Beendigung von Dauerverträgen*, pag. 43-44), secondo il quale, nel periodo di pendenza dell'evento condizionante risolutivo, si è in presenza di un rapporto giuridico a tempo determinato. Di stesso avviso ZILHMANN (*OR-ZILHMANN*, n. 3 ad art. 255), TERCIER (*Les contrats spéciaux*, n. 1794-1796), LACHAT/STOLL (*Das neue Mietrecht für die Praxis*, 3a edizione, pag. 289), GAUCH/SCHLUEP (*Schweizerisches Obligationenrecht*, AT, 5a edizione, n. 4140, 4142 e 4169), e il commentario USPI (n. 14 ad art. 255).  
BGE 121 III 260 S. 264

Quest'ultimo punto di vista, che è quello della dottrina dominante, deve essere condiviso, atteso che esso è in perfetta armonia con le regole generali sulle obbligazioni condizionali e, in particolare, con quelle che disciplinano le condizioni risolutive. Il contratto litigioso, soggiacente alla condizione risolutiva della vendita della cosa locata, deve quindi essere ritenuto a tempo determinato. Pertanto, esso, conformemente alle norme generali sulle obbligazioni condizionali, viene automaticamente meno con l'avverarsi della condizione, senza che sia necessaria una disdetta.

Codesto punto di vista può apparire poco compatibile con le norme sulla protrazione della locazione che, per i contratti a tempo determinato, obbligano il conduttore ad agire 60 giorni prima della scadenza del contratto (art. 273 cpv. 2 lett. b CO) e non gli consentono di rinunciare al suo diritto alla protrazione (art. 273c CO). Su tali norme sembra fondarsi l'opinione di HIGI. Esse non sono tuttavia determinanti, poiché attestano unicamente che il legislatore non ha disciplinato il caso particolare della protrazione del contratto a tempo determinato la cui scadenza - come in concreto - dipende da un evento incerto. Sussiste semplicemente una lacuna di legge che il giudice deve colmare, ad esempio sottoponendo la domanda di protrazione al termine di 30 giorni dalla conoscenza da parte del conduttore dell'avverarsi della condizione risolutiva. Aggiungasi, a scanso di equivoci, che il diritto del conduttore di richiedere una protrazione della locazione non impedisce al giudice, nell'ambito dell'apprezzamento del principio e della durata della proroga (art. 272 segg. CO), di tener conto della condizione risolutiva stipulata fra le parti.

La qualificazione del contratto litigioso come contratto a tempo determinato rende inapplicabili i disposti degli art. 271 e 271a CO sulla contestazione delle disdette. Non vi può infatti essere annullamento delle disdette ordinarie nei contratti a tempo determinato, perché per natura non vi è disdetta (art. 255 cpv. 2 CO; TERCIER, *op.cit.*, n. 2071). b) Devesi ancora rilevare, per quanto ha tratto alla qualificazione del contratto, che a torto la Corte cantonale ha considerato che la notifica della disdetta, prima dell'avverarsi della condizione per un termine che non era quello della vendita della cosa locata, ha trasformato il contratto in un vero e proprio contratto di durata indeterminata. Da un lato, tenuto conto delle circostanze concrete, la "disdetta" del contratto per il 31 ottobre 1994, notificata dopo che l'attore non aveva dato seguito all'invito di abbandonare la cosa locata, essendo imminente l'avveramento

BGE 121 III 260 S. 265

della condizione risolutiva, deve essere considerata quale concessione di una dilazione per lo sgombero e non una vera e propria disdetta. In tal caso, l'art. 266 cpv. 2 CO, relativo alla trasformazione della locazione ricondotta tacitamente in locazione a tempo indeterminato, non è applicabile (v. Messaggio citato, in FF 1985 I 1259 e rinvi). Dall'altro, l'attore non potrebbe neppure prevalersi di un avviso prematuro circa l'avverarsi dell'evento condizionante risolutivo o della deficienza di tale evento. Infatti egli, astenendosi dallo sgomberare i locali quando gli è stata annunciata la vendita - anch'essa sottoposta alla condizione dell'abbandono dei locali - impedirebbe l'avverarsi della condizione risolutiva in urto colla buona fede (v. BARBEY, *op.cit.*, pag. 194 n. 263). c) Nella sentenza impugnata non vi è poi alcuna traccia dell'asserita mala fede del convenuto. L'azione in contestazione della disdetta è quindi infondata sotto ogni aspetto.

6. a) Già si è detto che la subordinazione di un contratto ad una condizione risolutiva dipendente da un evento incerto non osta, di massima, ad una richiesta di protrazione della locazione. Tuttavia, in

concreto, come ha ritenuto a ragione la Corte cantonale, le circostanze di causa escludono la concessione di una proroga. La giurisprudenza ha infatti chiaramente escluso la protrazione della locazione laddove il conduttore era consapevole di poter profittare soltanto temporaneamente di un alloggio vantaggioso (DTF 105 II 198 seg. consid. 3b). Da un lato, il locatore, chiedendo una protrazione della locazione, commette un abuso di diritto, dall'altro, l'accettazione di un simile contratto esclude l'esistenza di effetti gravosi ai sensi dell'art. 272 CO. Nel caso di specie, è pertanto esclusa la protrazione, perché dagli accertamenti della Corte cantonale risulta che l'attore ha consapevolmente stipulato il noto contratto per un periodo molto breve e a condizioni sicuramente favorevoli. b) La Corte cantonale ha lasciato aperta la questione di sapere se al caso concreto torni applicabile l'art. 272a cpv. 1 lett. d CO, che esclude la protrazione se il contratto di locazione "in vista di imminenti lavori di trasformazione o demolizione, è stato espressamente concluso soltanto per il tempo intercorrente fino all'inizio della costruzione o fino all'ottenimento della relativa licenza". Presa alla lettera, tale norma pare riguardare solo colui che intende procedere alla trasformazione o alla demolizione. Tuttavia, tenuto conto del senso e dello scopo della disposizione, si deve concludere ch'essa può essere invocata da chiunque abbia locato fino all'inizio dei previsti lavori, a prescindere da chi sia  
BGE 121 III 260 S. 266

il committente di tali lavori. La norma non avrebbe alcun senso se dovesse applicarsi, in concreto, solo all'acquirente della cosa locata.