

BGE 103 III 40

Bundesgericht (BGE), 1977-08-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_103 III 40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_103_III_40)

FR: ATF 103 III 40

IT: DTF 103 III 40

Regeste

Regeste Retentionsrecht des Vermieters (Art. 283 SchKG) 1. Befugnis der Betriebsbehörden zu prüfen, ob der Vermieter ein sich aus Art. 272 OR ergebendes Retentionsrecht habe (E. 1). 2. Befugnis dieser Behörden, den Betrag der Mietzinsen und die Zeitabschnitte zu bestimmen, auf die sich diese beziehen (E. 2).

Erwägungen

E. 1

L'Ufficio di esecuzione e fallimenti può rifiutare di erigere, per ragioni di diritto materiale, l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore soltanto se l'inesistenza di questo diritto è manifesta e inequivocabile (v. DTF 97 III 45, DTF 86 III 38; BGE 103 III 40 S. 42 v. anche, C. JAEGER, Kommentar, ad art. 283 LEF, n. 1; H. FRITZSCHE, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweiz. Recht, II ediz., vol. II, pag. 252 e la giurisprudenza ivi citata). Ciò sarebbe il caso, nella fattispecie concreta, se il contratto di locazione del 29 agosto 1973 fosse stato risolto prima del 1o maggio 1976: in tali circostanze, infatti, sarebbe evidente la mancanza d'un credito dipendente da pigione ed il locatore non potrebbe prevalersi del diritto di ritenzione sancito dall' art. 272 CO. Nel caso in esame, la situazione è tuttavia diversa. Risulta dalle numerose decisioni dell'istanza inferiore acquisite all'incarto che il 29 agosto 1973 le parti avevano concluso un "contratto preliminare di locazione" per la durata di 10 anni che, come rilevato dallo stesso ricorrente, non è mai stato validamente disdetto. Infatti, se è vero che, con scritto 2 dicembre 1975, la conduttrice aveva fatto valere l'inadempienza contrattuale del locatore e, richiamandosi all' art. 254 CO, aveva minacciato di recedere dal contratto con effetto al 31 marzo 1976 qualora il ricorrente non avesse rimesso la cosa locata in stato tale da servire all'uso determinato dal contratto, è altrettanto vero che le questioni relative ad un'eventuale risoluzione anticipata dello stesso sono tuttora litigiose e sembrano essere ancora pendenti dinnanzi al giudice civile (si noti di transenna che, contrariamente a quanto proposto dal ricorrente, la sentenza del Tribunale distrettuale dell'Unterrheintal non può essere considerata in questa sede poiché è stata resa il 13 luglio 1977, ossia dopo l'emanazione della decisione impugnata). A fondamento della sua decisione, l'Autorità di vigilanza ha però addotto ulteriori fatti per dimostrare che il ricorrente non aveva adempiuto i suoi obblighi contrattuali ed in particolare aveva impedito alla conduttrice l'accesso ai locali appigionati. Nel caso concreto, queste allegazioni non sono tuttavia determinanti e può così rimanere indeciso se tali fatti siano debitamente comprovati (cosa che è contestata dal ricorrente e non risulta dall'incarto cantonale) e se il Tribunale federale sia vincolato, ed eventualmente in quale misura, dal loro accertamento: il locatore pretende infatti che, anche in questo caso, egli avrebbe il diritto di esigere il pagamento delle pigioni per tutto il periodo in cui i locali appigionati sono rimasti occupati da oggetti che appartengono alla

resistente. Quest'ultima questione, di diritto materiale, sfugge però all'esame BGE 103 III 40 S. 43 pregiudiziale delle autorità d'esecuzione e può essere risolta soltanto dal giudice civile. Da quanto sopra risulta che l'impugnata decisione dell'Autorità di vigilanza (e con essa quella dell'Ufficio di esecuzione e fallimenti) dev'essere annullata. L'Ufficio del Circolo di X. dovrà pertanto rilasciare al locatore un atto di ritenzione "per le mercedi di un anno scaduto e del semestre in corso" (art. 272 cpv. 1 CO).

E. 2

L'Ufficio di esecuzione e fallimenti del Circolo di X. è tenuto a rilasciare al ricorrente un atto di ritenzione per le pigioni scadute concernenti il periodo di un anno, ossia dal 1o maggio 1976 al 30 aprile 1977, pari a Fr. 21'506.40, nonché per quelle del semestre in corso, ossia relative al periodo 1o maggio 1977-31 ottobre 1977 e pari a Fr. 10'753.20.

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