

TI_GERICHTE 14.2002.61 vom 26. Mai 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-05-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2002.61

FR: TI_GERICHTE 14.2002.61 du 26 mai 2003

IT: TI_GERICHTE 14.2002.61 del 26 maggio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

a) La nozione di riconoscimento di debito constatato mediante scrittura privata ex art. 82 cpv. 1 LEF, che non è definita dalla legge, implica necessariamente il riconoscimento da parte dell'escusso o del suo rappresentante di un'obbligazione in relazione ad una somma di denaro determinata o facilmente determinabile. Il riconoscimento di debito può essere dedotto anche da un insieme di documenti a condizione che da essi risultino gli elementi necessari. Conditio sine qua non è che la somma di denaro riconosciuta sia facilmente determinabile secondo criteri oggettivi stabiliti in precedenza e sottratti a possibilità di modifica unilaterale dipendente dalla volontà delle parti (Flavio Cometta , Il rigetto provvisorio dell'opposizione nella prassi giudiziaria ticinese in Rep 1989, p. 337/338 con riferimenti). b) Il giudice del rigetto accerta d'ufficio ed in ogni stadio di causa (quindi anche in sede di appello) se la documentazione prodotta costituisce valido riconoscimento di debito e se vi è identità fra il creditore, il debitore e il credito indicati nel precetto esecutivo e nell'istanza con il creditore, il debitore ed il credito di cui ai documenti prodotti (Cometta , op. cit. in Rep 1989 pag. 331). c) Il contratto di locazione, firmato dal conduttore, costituisce un riconoscimento di debito per il canone scaduto e per i costi accessori opportunamente cifrati (cfr. Daniel Staehelin , Basler Kommentar zum SchKG, Vol. I, n. 114 ad art. 82; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. I. Losanna 1999, n. 49 ad art, 82). d) Con il contratto di locazione del 20 maggio 1999 (doc. C) _____, il _____ e il _____ hanno locato a _____ e a _____. La locazione ha avuto inizio il 1. aprile 1999 per una durata determinata di dieci anni. Il canone di locazione annuo, pagabile in rate mensili anticipate, è stato stabilito in fr. 51'420.-- per il primo anno, in fr. 53'820.-- per il secondo anno, in fr. 63'060.-- per il terzo anno, in fr. 65'460.-- per il quarto anno e in fr. 64'400.-- annui per gli anni successivi (doc. D). Con l'accordo di subingresso al contratto di locazione del 5 ottobre 2000 (doc. B) _____ è subingredito, a decorrere dal 23 ottobre 2000, nel contratto di locazione del 20 maggio 1999 "alle medesime condizioni ivi stabilite". Con scritto del 14 novembre 2001 (doc. E) il convenuto ha comunicato agli istanti la sua intenzione di concludere un contratto di sublocazione con terzi. Il 20 novembre 2001 in risposta ad una comunicazione di medesima data degli istanti, il patrocinatore del convenuto ha reso noto che quest'ultimo sarebbe stato pronto a versare anticipatamente, al momento in cui sarebbe stato formalizzato il contratto di sublocazione, la differenza tra il canone di locazione previsto nel contratto di locazione originario e quello previsto nel contratto di sublocazione per l'intero anno 2002 (doc. H). Con il contratto del 28 novembre 2001 (doc. G) _____ e la

_____, in qualità di sublocataria, hanno tra di loro stabilito che quest'ultima avrebbe versato ai proprietari dell'immobile fr. 4'500.-- mensili per la pigione e che _____ avrebbe provveduto a versare quanto ancora dovuto in base ai doc. C e D ai proprietari dell'immobile. e) Ponendo in esecuzione con il PE n. _____ l'importo capitale di fr. 11'470.--, corrispondente a fr. 21'370.-- (dedotto un versamento di fr. 9'900.-- del 7 dicembre 2001), così composto: - fr. 2'265.-- quale differenza tra il canone di locazione versato da _____ e quanto dovuto da _____ in base ai doc. C e D per i mesi da gennaio a marzo 2002 (fr. 755.-- x 3 mesi); - fr. 8'595.-- quale differenza tra il canone di locazione versato da _____ e quanto dovuto da _____ in base ai doc. C e D per i mesi da aprile a dicembre 2002 (fr. 955.-- x 9 mesi); - fr. 10'510.-- per i canoni di locazione per i mesi di novembre e di dicembre 2001, non corrisposti nemmeno in parte, il contratto di locazione di cui al doc. C unitamente alla relativa addenda di cui al doc. D costituiscono, in principio, validi titoli di rigetto dell'opposizione ex art. 82 LEF per l'importo di fr. 11'470.-- (fr. 21'370.-- dedotto il versamento di fr. 9'900.--). Per quanto riguarda gli interessi il rigetto va concesso al tasso legale del 5%, come richiesto, su fr. 10'510.-- dal 1. dicembre 2001 e su fr. 960.-- dal 1. marzo 2002, ritenuto che l'importo di fr. 9'900.-- bonificato il mese di dicembre 2001, come da dichiarazione dello stesso debitore (art. 86 cpv. 1 CO, doc. I), deve essere imputato al credito dei procedenti per la differenza tra il canone di locazione versato da _____ e quanto dovuto da _____ in base ai doc. C e D.

E. 1.1

L'opposizione interposta da _____ al precetto esecutivo n. _____ del 22/29 marzo 2002 dell'UEF di Locarno è rigettata in via provvisoria per fr. 11'470.-- oltre interessi al 5% su fr. 10'510.-- dal 1. dicembre 2001 e su fr. 960.-- dal 1. marzo 2002. 2. La tassa di giustizia di fr. 320.--, da anticipare dalla parte istante, è posta a carico di _____, che rifonderà a dr. _____, _____ e a _____ fr. 300.-- di indennità." II. La tassa di giustizia del presente giudizio di Fr. 480.--, è posta a carico di _____, che rifonderà a _____, _____ e a _____ fr. 300.-- di indennità. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente
Il segretario

E. 2

a) Per l'art. 82 cpv. 2 LEF il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione a meno che il debitore sollevi e giustifichi immediatamente delle eccezioni tali da infirmare il riconoscimento di debito; all'escusso incombe l'onere di dimostrare la verosimiglianza delle eccezioni che deduce in giudizio. Secondo la giurisprudenza le eccezioni non solo devono essere esposte in modo convincente ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (cfr. in senso convergente l'obiter dictum della II Corte civile del Tribunale federale nella sentenza 13 ottobre 1986 in re H.B. c. H. SA in Rep 1987 p. 150-151 cons. 3; CEF 12 gennaio 1988 in re Na. c. V.O.; Panchaud/ Caprez , Die Rechtsöffnung, Zurigo 1980, § 26 p. 61; BLSchK 1982 p. 95-97; SJZ 1974 p. 228 n. 44, 1971 p. 26-28; BJM 1970 p. 83-85; ZR 1967 n. 110; Marcel Caprez , La mainlevée provisoire, FJS 186 p. 6; ZBJV 1944 p. 416). b) Incombe all'escusso rendere verosimile non solo il suo diritto a far valere la compensazione, ma anche sulla base di giustificativi, la causa e l'importo del suo credito (Panchaud/Caprez , op. cit., § 36 n. 2 p. 81). Il debitore può opporre in compensazione un

credito, ancorché contestato, che egli ha contro il precedente; l'opposizione deve essere confermata, nella misura in cui il credito opposto in compensazione sia reso attendibile (Panchaud/Caprez , op. cit., § 36 n. 1 p. 80; Staehelin , op. cit., n. 93 ad art. 82 LEF). c) L'escusso pone in compensazione con quanto dovuto ai precedenti, l'importo di fr. 4'750.-- corrispondente a fr. 250.-- mensili per il periodo di diciannove mensilità dal 1. novembre 2000 a fine maggio 2002, come gli sarebbe riconosciuto giusta il punto 4l) del contratto di locazione per la manutenzione e la cura del giardino. d) I ricorrenti si sono opposti alla compensazione, atteso che "i menzionati fr. 250.-- non sono dovuti al signor _____, in quanto egli non fa che pagare la differenza di canone" ed inoltre la somma corrisposta "per i lavori di giardino va calcolata di volta in volta in base ai lavori realmente effettuati ed eventualmente compensata con le spese accessorie indicate all'art. 4 lett.l) del contratto di locazione". Per gli appellanti sarebbe la sublocatrice _____ che si occupa della manutenzione del giardino e del pagamento del canone di locazione base di fr. 4'500.--, nonché delle spese accessorie: per questo motivo quindi sarebbe nei rapporti con quest'ultima che si dovrebbe tener conto dei fr. 250.--. L'indennità a titolo di partecipazione alle spese, sino ad un massimo di fr. 250.--, può difatti essere richiesta solo da chi ha realmente effettuato i lavori. A mente degli appellanti il debito di fr. 250.-- mensili nei confronti di colui che si occupa del giardino nascerebbe unicamente alla trasmissione di "una fattura annua", cosa che in concreto non sarebbe avvenuta. e) Al numero 4l) del contratto di locazione del 20 maggio 1999 (doc. C) le parti hanno stabilito che per la manutenzione del giardino "viene corrisposta un'indennità di fr. 250.-- mensili". La poco chiara formulazione contenuta nell'originario contratto di locazione è stata precisata in occasione della stipula dell'accordo di subingresso di cui al doc. B nel quale le parti hanno precisato che "in riferimento al punto 4l) del contratto, i locatori corrispondono al conduttore un'indennità mensile sino ad un massimo di fr. 250.-- per la copertura dei costi di manutenzione del giardino, inclusa pure quella del parco giochi. La manutenzione deve avvenire secondo le regole dell'arte. Il conduttore si impegna a trasmettere ai locatari, per visione e conoscenza, la fattura annua del giardiniere per i lavori sopra menzionati". Come correttamente evidenziato dal giudice di prime cure quanto sostenuto dagli istanti, ossia che del giardino si occuperebbe ora la _____, non ha nessuna influenza sugli obblighi assunti dai locatori nei confronti del convenuto, quale loro unica controparte contrattuale. Il tenore del punto n. 4l) del contratto di locazione, così come precisato in occasione della stipula dell'accordo di cui al doc. B, è comunque chiaro e non soggetto ad alcuna interpretazione: infatti a differenza di quanto ritenuto dal Pretore, il diritto del conduttore all'indennità mensile massima riconosciuta di fr. 250.-- era subordinato, per espressa volontà delle parti, alla presentazione della relativa fattura da parte del giardiniere incaricato di tali opere. Dagli atti di causa non emerge che l'escusso abbia mai prodotto tali fatture: anzi è lo stesso _____ ad evidenziare di essersi sempre occupato personalmente e regolarmente della manutenzione del giardino e di conseguenza di non aver mai prodotto le fatture di un giardiniere. Per questi motivi quindi, anche se nell'esito possa apparire iniquo, ritenuto che comunque la manutenzione del giardino sembrerebbe sia stata eseguita a regola d'arte, _____ non è riuscito a rendere verosimile, sulla base di riscontri oggettivi, l'eccezione di compensazione da lui sollevata.

E. 3

L'appello 28 giugno 2002 del _____, dell'_____ e del _____ è accolto. Tassa di giustizia e indennità seguono la soccombenza (art. 48, 49, 61 cpv. 1 e 62 cpv. 1 OTLEF). Per i quali motivi, richiamato l'art. 82 cpv. 1 e cpv. 2 LEF; pronuncia: I.

L'appello 28 giugno 2002 del _____, dell' _____ e del _____ è accolto.
I.1. Di conseguenza, i dispositivi n. 1 e n. 2 della sentenza 17 giugno 2002 del Pretore della
Giurisdizione di Locarno-Campagna vengono riformati come segue: “ 1. L'istanza 16 aprile
2002 del dr _____, dell' _____ e del _____ è accolta .

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