

## **TI\_GERICHTE 14.2005.152 vom 1. Juni 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-06-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2005.152\\_d20060601](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2005.152_d20060601)

FR: TI\_GERICHTE 14.2005.152 du 1 juin 2006

IT: TI\_GERICHTE 14.2005.152 del 1 giugno 2006

### **Regeste**

Transazione giudiziale quale titolo di rigetto definitivo dell'opposizione. Società semplice. Procedura di conciliazione in materia di locazione. Condizione sospensiva.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Secondo l'art. 80 cpv. 1 LEF se il credito è fondato su una sentenza esecutiva, il creditore può chiedere in giudizio il rigetto definitivo dell'opposizione. Le transazioni e i riconoscimenti di debito giudiziari sono parificati a sentenze esecutive (art. 80 cpv. 2 n. 1 LEF). Colui che dalla sentenza risulta essere obbligato al pagamento e l'escusso devono essere identici. Questo deve essere verificato d'ufficio dal giudice (Staehelin, Basler Kommentar zum SchKG, vol. I, Basilea/Ginevra/Monaco, 1998, n. 29 ad art. 80).

#### **E. 2**

La società semplice è un contratto, con il quale due o più persone si riuniscono per conseguire con forze o mezzi comuni uno scopo comune (art. 530 cpv. 1 CO). Le forze o i mezzi necessari per il conseguimento dello scopo della società, ossia i contributi dei soci possono consistere in denaro, in cose, in crediti o nel lavoro (art. 531 cpv. 1 CO). Per principio i soci possono accordarsi su qualsiasi scopo, fintanto che il loro contratto non abbia per oggetto una cosa impossibile, illecita o contraria ai buoni costumi (Handschin, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht II, Art. 530-1186 OR, Basilea/Ginevra/Monaco, 2002, n. 4 ad art. 530; Fellmann, Grundfrage im Recht der einfachen Gesellschaft, in ZBJV 133 (1997) p. 300). La conclusione di un contratto di società semplice può avvenire tacitamente e risultare dal comportamento dei soci, i quali non devono nemmeno essere consci del fatto che tra loro è sorta una società semplice. L'apparenza di una società semplice può nascere sulla base di un insieme di circostanze dalle quali il partner contrattuale, secondo il principio dell'affidamento, può dedurre, che nel caso in cui la controparte sia formata da più persone, esse hanno voluto assumere un obbligo solidale e non solo una responsabilità per quota (art. 143 cpv. 1 CO) (DTF 116 II 710, 108 II 208 e rif. ivi). Ove i soci di una società semplice abbiano collettivamente assunto delle obbligazioni verso un terzo, trattando insieme personalmente, o tramite un rappresentante, sono per legge responsabili in solido, salvo patto contrario (art. 544 cpv. 3 CO). Alla responsabilità solidale nell'ambito di una società semplice sono applicabili le norme della parte generale del CO (art. 143-150) (Pestalozzi/Wettenschwiler, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht II, Art. 530-1186 OR, Basilea/Ginevra/Monaco, 2002, n. 15 ad art. 544; Fellmann, op. cit., p. 293). In particolare, in virtù dell'art. 144 cpv. 1 CO, il creditore può a sua scelta esigere da tutti i debitori solidali o da uno di essi tutto il debito o una parte soltanto.

### E. 3

Nel caso concreto la creditrice ha prodotto con l'istanza di rigetto definitivo dell'opposizione un contratto di locazione concluso con \_\_\_\_\_, quali locatori, relativo ad un appartamento sito in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (doc. B), rilevando che la denominazione \_\_\_\_\_ sta per AO 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ossia i comproprietari in ragione di un terzo ciascuno dell'immobile in questione. Che il contratto di locazione con la precedente è stato stipulato dai tre citati locatori è indubitabile, ritenuto che oltre all'indicazione della loro sigla quali locatori, anche la firma sul contratto è stata apposta con la denominazione \_\_\_\_\_. Con la sottoscrizione del contratto di locazione essi hanno manifestato la volontà di mettere in comune le loro quote dell'appartamento al fine di raggiungere un obiettivo determinato, ossia la locazione dell'appartamento a AP 1. Anche le tre transazioni giudiziali (doc. DD, EE e FF) in oggetto indicano come parte istante AO 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, i quali si sono obbligati a versare alla conduttrice un'indennità complessiva di fr. 37'500.--, e non ciascuno la propria quota, per l'anticipata riconsegna dell'appartamento e per le spese di trasloco. Così che queste considerazioni portano a concludere che AO 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si sono riuniti in una società semplice avente per scopo la locazione del loro appartamento a AP 1. Nè dal contratto di locazione, né dalle transazioni giudiziali risulta che la loro responsabilità doveva essere o sia stata divisa. Essi rispondono pertanto in solido nei confronti della precedente, la quale poteva a sua scelta esigere anche da uno solo di loro, come nel caso in esame, il pagamento di tutto il debito.

### E. 4

Pure nel caso in cui non si volesse ritenere l'esistenza di una società semplice, dal contratto di locazione (doc. B) considerato insieme con le transazioni giudiziali (doc. DD, EE e FF) si può desumere un obbligo solidale dei locatori AO 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Infatti un obbligo solidale può risultare voluto anche tacitamente dalle circostanze e dall'ulteriore contenuto del contratto. Queste circostanze vanno interpretate secondo il principio dell'affidamento. Allorquando più persone si uniscono per stipulare insieme un contratto, dalle circostanze può essere dedotta solidarietà, pure nel caso in cui tra di loro non sussista un rapporto societario oppure l'esistenza di un tale rapporto (quale di società semplice) appaia dubbio. L'onere della prova per l'esistenza della solidarietà incombe al creditore secondo la regola generale di cui all'art. 8 CC (Schnyder, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Basilea/Ginevra/Monaco, 2003, n. 6 e 7 ad art. 143; DTF 116 II 712, 123 III 59; Staehelin, op. cit., n. 52 ad art. 82; Cometta, Il rigetto provvisorio dell'opposizione nella prassi giudiziaria ticinese, in Rep 1989 p. 340 s.; JdT 1970 II 127). Nel caso concreto dev'essere rilevato che AO 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno agito insieme nel rapporto esterno con la conduttrice, stipulando insieme il contratto di locazione doc. B. Un'ulteriore circostanza è costituita dalle transazioni giudiziali (doc. DD, EE e FF), con cui i locatori si sono obbligati, di nuovo insieme, a versare a AP 1 complessivamente fr. 37'500.--, quale indennità, e non a versarle ciascuno solo un'indennità corrispondente alla propria quota. Queste due circostanze portano a ritenere che AO 1 non può ora pretendere di non rispondere o di rispondere solo per la sua quota di 1/3, ma deve rispondere solidalmente anche per gli altri due locatori. AP 1 poteva infatti, in buona fede, intendere che ciascuno di loro sarebbe stato obbligato solidalmente per l'intero credito. Le transazioni giudiziali doc. DD, EE e FF costituiscono, in via di principio, validi titoli di rigetto definitivo dell'opposizione nei confronti di AO 1

per l'importo residuo posto in esecuzione di fr. 22'190.-- oltre interessi al 5% dal 4 gennaio 2005.

#### **E. 5**

Con le sue osservazioni la parte appellata ha riconfermato le sue argomentazioni e domande fatte valere in prima sede, eccependo anzitutto l'irricevibilità dell'istanza di rigetto dell'opposizione perché non preceduta dalla procedura di conciliazione secondo l'art. 19 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (Raccolta Ct. TI 3.3.2.1.4). Questa eccezione va respinta, ritenuto che la citata disposizione riguarda le sentenze, rispettivamente le controversie di merito in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali, mentre le domande di rigetto dell'opposizione al precetto esecutivo per pretese riguardanti il contratto di locazione non devono essere precedute dal tentativo di conciliazione (II CCA 14 dicembre 2000 in P. c. M. SA, 11 marzo 1997 M. P. c. A. L.; CCC 3 ottobre 1994 M. c. T.; DB 1993, 31).

#### **E. 6**

L'escusso ha poi eccepito la mancata consegna delle chiavi dell'appartamento e quindi il mancato rispetto del termine di consegna dei locali nonché l'esistenza di difetti dell'ente locato. Secondo l'art. 81 cpv. 1 LEF se il credito è fondato su una sentenza esecutiva di un'autorità della Confederazione o del Cantone in cui fu promossa l'esecuzione, l'opposizione è rigettata in via definitiva a meno che l'escusso provi con documenti che dopo la sentenza il debito è stato estinto o il termine per il pagamento è stato prorogato ovvero dimostri che è prescritto. L'escusso non ha sollevato alcuna delle tre eccezioni previste dall'art. 81 cpv. 1 LEF. Le sue allegazioni concernono invece la validità dei titoli di rigetto come tali, ossia l'esigibilità del credito della precedente. Nel caso in cui la sentenza assoggetta il pagamento di una somma ad una condizione sospensiva, il rigetto definitivo dell'opposizione può essere concesso, se l'adempimento della condizione viene provata dal creditore con documenti. Una seconda decisione che constati l'avverarsi della condizione non è necessaria. L'adempimento della condizione deve essere provato in modo liquido. Non è infatti compito del giudice del rigetto di effettuare un'estesa procedura probatoria. Il debitore può portare la controprova, senza doversi basare su una prova documentale. Non è necessaria da parte del creditore una prova documentale, nel caso in cui il debitore riconosca senza riserve il verificarsi della condizione, oppure quando ciò è notorio o noto al giudice. Se la prova non può essere portata in maniera liquida, il creditore deve far constatare l'adempimento della condizione con una seconda sentenza di merito, per la quale diversi codici di procedura prevedono una procedura semplificata. Fino a che non è stata emessa una decisione, l'istanza deve essere respinta per carenza di esecutività e non può essere semplicemente sospesa. Lo stesso vale per una transazione condizionata. Anche decisioni relative a prestazioni che devono venire effettuate contemporaneamente sono sentenze condizionate, le quali permettono di concedere il rigetto, allorquando il creditore provi in modo liquido, che lui ha eseguito la sua prestazione oppure che la controparte si trovi in ritardo con l'accettazione (Staehelin, op. cit. n. 44 ad art. 82).

#### **E. 7**

In concreto, nell'ambito di quattro procedure (due delle quali congiunte fra loro) in materia di locazione, le parti hanno concluso il 29 settembre 2004 le tre transazioni giudiziali, tutte uguali, doc. DD, EE e FF, del seguente tenore: 1. Le parti si danno atto che il rapporto di

locazione viene considerato concordemente risolto per il 15 gennaio 2005, data entro la quale l'ente locato dovrà essere inderogabilmente riconsegnato. È data facoltà alla conduttrice di riconsegnare anche anticipatamente l'ente locato per ogni scadenza mensile con un preavviso scritto di una settimana. 2. Alla conduttrice è riconosciuta un'indennità a tantum per l'anticipata riconsegna e per le spese di trasloco di fr. 37'500.-. Tale importo verrà così soluto: - la conduttrice compenserà le pigioni ancora dovute dal 1. ottobre 2004 fino alla data di riconsegna del 15 gennaio 2005 o anticipatamente per fr. 1'770.- mensili (mensilmente la conduttrice pagherà soltanto l'acconto per le spese accessorie di fr. 100.- mensili, ritenuto che il proprietario presenterà un regolare conteggio finale per le spese accessorie); - fr. 10'000.- al 30 novembre 2004; - il saldo alla riconsegna del bene locato, senza possibilità di compensazione alcuna con eventuali crediti del locatore e senza ulteriori eccezioni. Vengono riservati i diritti del locatore per le usuali condizioni di riconsegna. 3. La parte locatrice è autorizzata a eseguire i seguenti lavori: *iiii*. 4. Con quanto sopra stipulato e riconosciuto le parti si danno atto di aver definitivamente liquidato ogni reciproca pretesa dipendente dal rapporto di locazione tra di loro esistente. 5. Con la presente transazione vengono stralciate dai ruoli tutte le procedure pendenti tra le parti e viene revocato il decreto supercautelare 3 marzo 2004. 6. Tassa di giustizia e spese relative a tutte le procedure pendenti sono a carico delle parti in ragione di 1/2 ciascuno. Compensate le ripetibili. Visto quanto sopra il Pretore supplente decreta: Per quel che concerne l'eccepita mancata riconsegna delle chiavi va rilevato che, a prescindere dall'avvenuta consegna o meno delle stesse, le citate transazioni giudiziali prevedono solo la riconsegna dell'immobile (cfr. clausola 1, transazioni giudiziali doc. DD, EE e FF), per cui la riconsegna delle chiavi non può essere ritenuta condizione sospensiva, che, se inadempita, non permette di concedere il rigetto definitivo dell'opposizione. AP 1 doveva consegnare l'appartamento locato, il che è avvenuto, nonostante i rinvii, tutti chiesti da AO 1 (cfr. scritti 23 novembre 2004 doc. H, 25 novembre 2004 doc. L, 10 dicembre 2004 doc. N, 13 dicembre 2004 doc. P, 3 gennaio 2005 doc. R). D'altro canto è stato quest'ultimo -ripetutamente- a non voler prendere in consegna le chiavi, di cui all'elenco sottoscritto dalle parti il 3 gennaio 2005, giorno della riconsegna dell'appartamento (cfr. doc. BB), come emerge dagli scritti 17 gennaio 2005, 17 febbraio 2005 e 11 ottobre 2005 del patrocinatore della creditrice (doc. V e Z, CC e GG) rispettivamente 12 ottobre 2005 del patrocinatore del debitore (doc. HH). Il precedente ha poi eccepito l'esistenza di difetti nell'appartamento locato, producendo alcuni verbali di riconsegna, non datati e non firmati (doc. 1), che secondo la corrispondenza agli atti sono stati allestiti dal locatore stesso (doc. U), per cui costituiscono esclusivamente allegazioni di parte. D'altro canto le transazioni doc. DD, EE e FF non accennano ad eventuali danni, mentre determinante è che la clausola 2 cpv. 3 prevede esplicitamente il versamento del *iii* saldo alla riconsegna del bene locato, senza possibilità di compensazione alcuna con eventuali crediti del locatore e senza ulteriori eccezioni. *i*, per cui al locatore è chiaramente negata la possibilità di far dipendere l'esigibilità dell'indennità che deve versare a AP 1 da una contropotesa derivante da difetti riscontrati nell'ente locato. Inoltre la clausola 4 delle transazioni giudiziali prevede quanto segue: *i* Con quanto sopra stipulato e riconosciuto le parti si danno atto di aver definitivamente liquidato ogni reciproca pretesa dipendente dal rapporto di locazione tra di loro esistente. Con questa clausola di liquidazione le parti hanno voluto chiaramente escludere la possibilità di far dipendere il pagamento dell'indennità pattuita dall'adempimento da qualsivoglia condizione. Va infine osservato che se anche si volesse considerare l'ultima frase dell'ultimo capoverso della clausola 2 delle transazioni giudiziali

del seguente tenore: Vengono riservati i diritti del locatore per le usuali condizioni di riconsegna, nessun documento, che possa rappresentare un riscontro oggettivo in relazione ai pretesi difetti riscontrati durante la riconsegna dell'appartamento, è stato prodotto dall'escusso. Come già rilevato, i verbali di riconsegna doc. 1, prodotti da AO 1, che secondo la corrispondenza agli atti sono stati allestiti da quest'ultimo (doc. U), non solo non sono datati, ma non sono stati firmati né dal locatore né dalla conduttrice e mancano pertanto di valore probante. Pertanto non può essere ritenuto che le transazioni giudiziali doc. DD, EE e FF soggiacciono a condizioni sospensive. Le transazioni giudiziali doc. DD, EE e FF costituiscono quindi validi titoli di rigetto definitivo dell'opposizione nei confronti di AO 1 per l'importo residuo posto in esecuzione di fr. 22'190.-- oltre interessi al 5% dal 4 gennaio 2005.

## E. 8

L'appello 22 dicembre 2005 di AP 1 va quindi accolto. Tassa di giustizia e indennità seguono la soccombenza (art. 48, 49, 61 cpv. 1 e 62 cpv. 1 OTLEF). Per i quali motivi, richiamati gli art. 80/81 LEF, 544 cpv. 3 e 144 cpv. 1 CO pronuncia: I. L'appello 22 dicembre 2005 di AP 1, \_\_\_\_\_, è accolto. Di conseguenza la sentenza 9 dicembre 2005 della Segretaria assessore della Pretura del Distretto di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, è così riformata: 1. L'istanza 24 giugno 2005 di AP 1, \_\_\_\_\_, è accolta. Di conseguenza l'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ del 19 gennaio/17 febbraio 2005 \_\_\_\_\_ è rigettata in via definitiva per fr. 22'190.-- oltre interessi al 5% dal 4 gennaio 2005. 2. La tassa di giustizia di fr. 190.--, da anticipare dalla parte istante è posta a carico di AO 1, il quale rifonderà a AP 1 fr. 350.-- a titolo di indennità. II. La tassa di giustizia e le spese del presente giudizio per complessivi fr. 285.--, già anticipate dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, il quale rifonderà a AP 1 fr. 600.-- a titolo di indennità. III. Intimazione: - avv. RA 1, \_\_\_\_\_; - avv. RA 2, \_\_\_\_\_; Comunicazione alla Pretura del \_\_\_\_\_ terzi implicati Per la Camera di esecuzione e fallimenti 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.