

TI_GERICHTE 14.2012.95 vom 30. Juli 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-07-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2012.95

FR: TI_GERICHTE 14.2012.95 du 30 juillet 2012

IT: TI_GERICHTE 14.2012.95 del 30 luglio 2012

Regeste

Contratto di locazione. Compensazione

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 319 lett. a CPC sono impugnabili mediante reclamo, tra l'altro, le decisioni inappellabili di prima istanza. Tale è il caso per le decisioni nelle pratiche a tenore della LEF, segnatamente in tema di rigetto dell'opposizione ex art. 80-84 LEF (cfr. art. 309 lett. b n. 3 CPC).

E. 2

In base all'art. 320 CPC con il reclamo possono essere censurati: a. l'applicazione errata del diritto, b. l'accertamento manifestamente errato dei fatti.

E. 3

In virtù dell'art. 82 cpv. 1 LEF se il credito si fonda sopra un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata, il creditore può chiedere il rigetto provvisorio dell'opposizione.

E. 4

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 (DTF 132 III 480 consid. 4.1 pag. 481). Condizione essenziale 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 (cfr. Cometta, Il rigetto provvisorio dell'opposizione nella prassi giudiziaria ticinese, in Rep 1989, p. 338 con riferimenti).

E. 5

La dichiarazione di riconoscimento di debito è una dichiarazione di volontà con la quale il debitore si obbliga a pagare una certa somma di denaro, deve essere chiara, esplicita, non equivoca, non discutibile o soggetta a interpretazione (cfr. Panchaud/Caprez, Die Rechtsöffnung, Zurigo 1980, § 1 n. 7 p. 3; anche DTF 132 III 480 consid. 4 p. 461). Il limitato potere di cognizione del giudice del rigetto provvisorio non consente l'indagine volta a stabilire quale sia il reale significato di una dichiarazione che non appaia sufficientemente liquida, ritenuto che tale accertamento è compito del giudice ordinario (

Cometta , op. cit., in Rep 1989 p. 330). L'ammontare della pretesa deve risultare determinato nel riconoscimento di debito oppure in un altro documento al quale il riconoscimento di debito rinvia. Nel caso in cui l'importo non risultasse dal riconoscimento di debito, ma dagli altri documenti, la sua determinazione deve poter essere effettuata in modo semplice (Staehelin , Basler Kommentar zum SchKG, vol. I, 2. ed. 2010, n. 25 ad art. 82 LEF). La documentazione prodotta (in particolare i conteggi e altri computi numerici) deve permettere una chiara e immediata ricostruzione dei movimenti contabili di dare e avere tra le parti fino a giungere all'importo finale posto in esecuzione: una indagine approfondita di natura contabile sfugge al potere di cognizione del giudice del rigetto (Cometta , op. cit. in, p. 339). Un contratto di locazione costituisce, in linea di principio, valido riconoscimento di debito per le pigioni così come per le spese accessorie ivi stabilite. Un aumento di pigione comunicato dal locatore con il formulario ufficiale non rappresenta invece un riconoscimento di debito e non permette di concedere il rigetto provvisorio per l'importo aumentato, pure nel caso in cui l'aumento non è stato impugnato dal conduttore. Il rigetto dell'opposizione può essere concesso per l'importo aumentato, solo nel caso in cui l'aumento di pigione è stata sottoscritto dal conduttore (Staehelin , op. cit., n. 114 e 115 ad art. 82 LEF)

E. 6

Nel presente caso il contratto di locazione in esame costituisce valido riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 cpv. 1 LEF solo per fr. 1'270.-- al mese (fr. 1'140.-- per la pigione e fr. 130.--quale anticipo per le spese accessorie), atteso che per l'aumento di fr. 230.--mensili non vi è alcun documento sottoscritto dalla reclamante. Come rilevato da quest'ultima l'istanza è stata ridotta dalla precedente durante l'udienza di discussione (cfr. verbale pag. 3) da fr. 8'750.-- a fr. 7'480.--, in considerazione del versamento brevi manu da parte della conduttrice di fr. 1'500.-- per la pigione di maggio 2010, che tuttavia è stata conteggiata dall'istante solo per l'importo di fr. 1'270.-- (fr. 8'750 dedotti fr. 1'270.-- = fr. 7'480.--). Questa riduzione dell'istanza non è stata considerata dal primo giudice. Il calcolo eseguito in sede preo-rile va pertanto corretto nel senso che dall'importo di fr. 7'480.-- , e non da fr. 8'750.--, va effettuata la deduzione di fr. 5'520.-- per compensazione in “ assenza di una valida causale” , da cui risulta l'importo di fr. 1'960.-- (fr. 7'480.-- dedotti fr. 5'520.--), in luogo di fr. 3'230.--.

E. 7

Secondo 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 (DTF 132 III 142 cons. 4.1.1. con rinvii). 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 (DTF 104 Ia 413 consid. 4; Jaeger/walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 4a edizione, Zurigo 1997, n. 28 ad art. 82; Staehelin, op. cit., n. 87 seg. ad art. 82 LEF; Gilliéron , op. cit., vol. II, n. 82 ad art. 82). Il debitore può rendere verosimile che il suo debito è stato estinto tramite pagamento. L'estinzione può avvenire pure tramite compensazione, nel qual caso si presuppone che due persone siano debtrici una verso l'altra (art. 120 cpv. 1 CO; cfr. DTF 122 V 81 consid. 3.a). L'esistenza, l'importo e l'esigibilità della contropotesa devono essere resi solo verosimili. Una prova documentale

liquida non è necessaria (Staehelin , op. cit., n. 91 e 93 ad art. 82 LEF). Nella fattispecie, per infirmare il riconoscimento di debito per fr. 7'480.--, di cui al precedente considerando, costituito dal contratto di locazione doc. B, la convenuta deve rendere verosimile l'esistenza della sua contropretesa composta dall'importo di fr. 230.-- al mese pagato in eccesso all'istante per 27 mesi, come da lei sostenuto con il reclamo, per un importo complessivo di fr. 6'210.-- (fr. 230.-- per 27 mesi e non fr. 230.--per 24 mesi come ritenuto dal Pretore). Orbene dalla documentazione agli atti risulta che da un canto vi è stata opposizione da parte della convenuta in merito all'aumento di fr. 230.--, mentre dall'altro canto essa ha pagato l'importo aumentato di fr. 230.--, ossia fr. 1'500.--, per ben 27 mesi. A questo proposito la convenuta sostiene che il pagamento è avvenuto a condizione che venissero eseguiti alcuni lavori nell'appartamento locato, mentre l'istante afferma che non vi era accordo alcuno (doc. G, 3, 4, 9, 10, 11 e 14). Orbene, questa questione non può essere risolta in questa sede, ma, se del caso, sarà compito del giudice del merito decidere se l'aumento di fr. 230.-- al mese doveva essere pagato incondizionatamente oppure era subordinato all'eliminazione di difetti nell'appartamento locato. Ne consegue che la contropretesa ammontante a fr. 230.-- al mese non può essere ritenuta resa sufficientemente verosimile. Ciò nonostante il Pretore ha ammesso la compensazione con questa asserita contropretesa di fr. 230.-- per 24 mesi, ossia per fr. 5'520.--, ritenendo, irritualmente, che non era data una causale per questo importo. Non avendo però l'istante presentato reclamo, la decisione, in questo punto, non può essere riformata. L'ulteriore compensazione richiesta dalla reclamante per l'importo di fr. 230.-- da 24 a 27 mesi, ossia fr. 690.--, non può invece essere accolta. Per quel che riguarda la compensazione con il deposito di garanzia di fr. 1'100.--, che secondo la convenuta non è stato depositato su un libretto di risparmio a norma di legge, va dapprima rilevato che, contrariamente a quanto sostenuto dall'istante nelle sue osservazioni al reclamo, questa eccezione è già stata sollevata in prima sede con le osservazioni del 26 marzo 2012 all'istanza (cfr. pag. 5: "compensato secondo le intenzioni dell'inquilina con il deposito di garanzia di fr. 1'100.--"). Orbene, secondo giurisprudenza e dottrina, il locatore è obbligato a depositare la garanzia correttamente e a comunicare al conduttore il nome della banca. Nel caso non procedesse in tal senso, il pagamento effettuato al locatore, può essere compensato con future pigioni (DTF 127 III 273 consid. 4c; Weber , Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4. ed., 2007, n. 5 ad art. 527e CO e rif. ivi). Nella fattispecie la locatrice non ha ribadito di avere depositato la garanzia presso un istituto di credito a norma di legge, per cui la richiesta della reclamante di porre in compensazione l'importo di fr. 1'100.-- ed i relativi interessi al 5% per 42 mesi va accolta. Dall'importo ricalcolato ammontante a fr. 1'960.-- (cfr. considerando 6) vanno pertanto dedotti fr. 1'100.-- oltre a fr. 192.50 per interessi al 5% per 42 mesi, da cui risulta l'importo di fr. 667.50. Ne consegue che la sentenza pretorile va riformata nel senso che il rigetto provvisorio dell'opposizione può essere concesso limitatamente a fr. 667.50 oltre interessi al 5% dal 6 giugno 2011.

E. 8

Il reclamo va pertanto parzialmente accolto. Le spese processuali e le ripetibili seguono la reciproca soccombenza (art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF; art. 95 cpv. 2 e 3, 105 cpv. 1 e 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamato l'art. 82 LEF pronuncia: I. Il reclamo è parzialmente accolto. Di conseguenza i dispositivi n. 1 e 2 della decisione 12 giugno 2012 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 5 (SO.2012.927) sono così riformati: 1. "L'istanza 22 febbraio 2012 della CC 1, _____, composta da: 1) CO 1, _____ - 2) CO 2, _____ (I), è parzialmente accolta. Di conseguenza, l'opposizione interposta da RE 1, _____,

al precetto esecutivo n. _____ dell'Ufficio esecuzione di Lugano, è rigettata in via provvisoria limitatamente a fr. 667.50 oltre interessi al 5% dal 6 giugno 2011. 2. La tassa di giustizia per complessivi fr. 150.--, anticipata dalla parte istante, è posta per fr. 136.-- a suo carico e per fr. 14.-- a carico di RE 1, alla quale la parte istante in solido rifonderà ripetibili ridotte di fr. 90.--." II . La tassa di giustizia del presente giudizio di fr. 250.--, già anticipata da, è posta per fr. 50.-- a suo carico e per fr. 200.-- in solido a carico della parte istante, la quale, sempre in solido, rifonderà a ripetibili ridotte di fr. 140.--. III.

Notificazione a: -, , -, Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5 Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II

presidente

La segretaria Giacché il valore litigioso della vertenza, di fr. 3'230.--, non raggiunge il limite di legge di fr. 30'000.--, contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione, solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). Nello stesso termine è possibile proporre al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, anche ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 e segg. LTF).

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