

TI_GERICHTE 14.2017.192 vom 30. März 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-03-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2017.192

FR: TI_GERICHTE 14.2017.192 du 30 mars 2018

IT: TI_GERICHTE 14.2017.192 del 30 marzo 2018

Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione. Cambiamento di proprietario del fondo sul quale è situato l'ente locato. Pretesa disdetta pattuita con il precedente proprietario. Verosimiglianza

Erwägungen

E. 3

Nella decisione impugnata, il Giudice di pace ha considerato che il contratto di locazione prodotto dall'istante, in cui questi è subentrato il 21 marzo 2017 mediante l'acquisto dell'immobile nel quale si trova l'ente locato, costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per le pigioni e gli anticipi di spese accessorie degli ultimi tre mesi di locazione (da aprile a giugno del 2017), dato che il convenuto ha restituito le chiavi dell'appartamento a metà giugno del 2017, dopo aver presentato un subentrante che non è stato accettato dall'istante. In merito all'allegazione del convenuto secondo cui il contratto sarebbe stato disdetto già per il 31 marzo 2017, il primo giudice ha ritenuto che la conferma scritta (ma non datata) di tale PI 1, fondata su un presunto ordine dalla precedente proprietaria, non è una prova sufficiente, come invece l'avrebbe potuto essere uno "scritto raccomandato o altro accordo firmato del locatore e/o dalle parti e presentato nei termini giuridicamente validi e stabiliti dal contratto di locazione che possa concretamente stabilire la data di disdetta". Per il Giudice di pace altri accertamenti sulla questione devono, se del caso, essere effettuati in un'eventuale ulteriore causa di merito. Motivo per il quale egli ha accolto l'istanza, pur posticipando la data di decorrenza degli interessi di mora, senza motivazione esplicita, dal 1° aprile al 1° giugno 2017.

E. 4

Nel reclamo RE 1 ribadisce di non aver mai ricevuto alcuna segnalazione del cambiamento di proprietario e di ritenersi vincolato solo al contratto sottoscritto a suo tempo con la precedente proprietaria PI 2, in favore della quale egli afferma di avere sempre pagato l'affitto. E ricorda che quest'ultima ha accettato la disdetta data per il 31 marzo 2017, come risulta dalla comunicazione di PI 1, a suo dire sufficiente a rendere verosimile la propria eccezione. Il reclamante censura inoltre il fatto che il precetto esecutivo non menziona l'anno delle pigioni rivendicate e pretende di non avere ricevuto la replica 21 agosto 2017 dell'istante né la prova del trapasso di proprietà.

E. 5

In ogni stadio di causa (quindi anche in sede di reclamo), il giudice esamina d'ufficio (DTF 103 Ia 52 consid. 2/e), a prescindere dalle allegazioni delle parti, se la documentazione prodotta costituisce valido titolo di rigetto dell'opposizione e se vi è identità tra l'escutente indicato sul precetto esecutivo (come nell'istanza) e il creditore designato nel titolo, tra

l'escusso e il debitore menzionato nel titolo e tra la pretesa posta in esecuzione e il debito accertato o riconosciuto. Il giudice appura anche d'ufficio se l'esecuzione è manifestamente perentoria o nulla. Per contro non può rilevare un vizio della procedura di esecuzione di cui l'interessato deve prevalersi tramite ricorso all'autorità di vigilanza (DTF 139 III 447 consid. 4.1.1).

E. 5.1

Nella fattispecie il contratto di locazione (doc. A accluso all'istanza) è stato concluso il 22 dicembre 2014 tra PI 2 e RE 1. CO 1 è però subentrato per legge (art. 261 cpv. 1 CO) nel contratto quale nuovo proprietario dell'immobile in cui si trova l'ente locato il 21 marzo 2017 (v. gli estratti del registro fondiario del Distretto di Bellinzona annessi alla replica). La validità del cambiamento di locatore non è subordinata dalla legge al consenso e neppure alla sua comunicazione all'inquilino. E la censura del reclamante secondo cui egli non avrebbe ricevuto la replica 21 agosto 2017 dell'istante né gli annessi estratti del registro fondiario è infondata, se non palesemente abusiva, poiché egli non solo ha ritirato la replica il 2 settembre 2017, ma ha pure presentato una "replica" (recte: duplica) il 18 settembre 2017, in cui sulla questione del cambiamento di proprietario si è limitato a sostenere che non lo concerneva in alcun modo. È pertanto pacifico che il contratto di locazione costituisca a favore dell'istante un titolo di rigetto provvisorio per tutti i canoni di locazione non pagati dall'inquilino.

E. 5.2

Il reclamante tenta anche invano di revocare in dubbio la validità del precetto esecutivo, invocando una violazione dell'art. 67 cpv. 1 n. 4 LEF nella misura in cui esso non menziona l'anno a cui si riferiscono le pigioni non pagate. Si tratta però di una doglianza irricevibile, ch'egli avrebbe dovuto sollevare al momento della notifica di quell'atto con un ricorso all'autorità di vigilanza (sopra consid. 2). Del resto si evince dai suoi allegati di prima e seconda istanza ch'egli ha perfettamente capito a quale anno la pretesa dell'istante si ricollega, sicché anche nel merito la censura si rivela pretestuosa (sentenze del Tribunale federale 5A_34/2016 del 30 maggio 2016, B1SchK 2017, pag. 118, consid. 3.3.1, e della CEF 15.2015.70 del 6 novembre 2015 consid. 3, e i rinvii).

E. 5.3

Il contratto di locazione costituisce pertanto di principio un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per fr. 4'950.- (pari a tre mensilità di fr. 1'500.- più fr. 150.- per le spese accessorie), oltre agli interessi di mora del 5% (art. 104 cpv. 1 CO) almeno dal 1° giugno 2017 (in realtà dal 1° maggio 2017, data media di pagamento anticipato delle pigioni da aprile a giugno 2017, ma l'istante non ha contestato la sentenza impugnata su questo punto).

E. 6

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, all'escusso incombe l'onere di rendere verosimili le eccezioni che deduce in giudizio (DTF 132 III 142 consid. 4.1.1 con rinvii). Esse non solo devono essere espresse in modo convincente ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (Stahelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 87 seg. ad art. 82 LEF). La verosimiglianza (semplice) di un fatto è raggiunta quando il giudice, fondandosi su indizi oggettivi che risultano dagli atti (art. 254 cpv. 1 CPC), ne ricava l'impressione che il fatto allegato si è realizzato, senza dover escludere la possibilità che abbia potuto

svolgersi in un altro modo (DTF 132 III 144 consid. 4.1.1; 142 III 723 consid. 4.1). L'esistenza del fatto, cioè, deve apparire più probabile della sua inesistenza (cfr. sentenze del Tribunale federale 5A_283/2016 del 23 agosto 2016 consid. 2.3.1 e 5A_881/2011 del 16 marzo 2012 consid. 3.3).

E. 6.1

Nel caso specifico, il reclamante allega di aver reso verosimile di aver regolarmente disdetto il contratto, giunto a scadenza il 31 marzo 2017, con la produzione della dichiarazione scritta di PI 1, dell'PI 3, che "per ordine di PI 2" conferma di avere ricevuto dall'inquilino la regolare disdetta e che "di comune accordo la sua uscita è stata stabilita al 31 marzo 2017".

E. 6.2

Il reclamante rileva a ragione che per infirmare il titolo di rigetto basta all'escusso rendere verosimile le eccezioni da lui sollevate (art. 82 cpv. 2 LEF). Non è tenuto a fornirne una piena prova, come invece pare ritenere il Giudice di pace. Come visto, tuttavia, rendere verosimili i fatti sui quali è fondata l'eccezione significa fornire indizi concreti e oggettivi della loro esistenza prevalenti rispetto alla loro apparente inesistenza. Nel caso specifico, la conferma della pretesa disdetta, peraltro allegata solo in sede di duplica, non è data dal precedente proprietario, bensì da una persona – PI 1 – della quale tutto s'ignora, se non che pretende agire per conto dell'PI 3 e per ordine del precedente proprietario. Nulla è però dato di sapere sui rapporti tra queste tre persone – in particolare né PI 1 e nemmeno l'PI 3 risultano aver sottoscritto il contratto di locazione – né sulla data in cui l'accordo sulla disdetta sarebbe stato concluso, circostanza che, a differenza di quanto crede il reclamante, non è senza rilievo, giacché solo un accordo anteriore al trapasso di proprietà potrebbe vincolare l'istante. D'altronde, la tesi del reclamante si scontra con il fatto ch'egli non contesta di avere restituito le chiavi dell'appartamento all'istante solo a metà giugno del 2017, per tacere dei dubbi che la condotta processuale del reclamante getta sulla sua credibilità (sopra consid. 5.1). Nelle predette circostanze, l'inesistenza della disdetta consensuale pare più verosimile della sua esistenza. Il reclamo va di conseguenza respinto.

E. 7

La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), segue la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone invece problema di ripetibili, la controparte non avendo formulato alcuna domanda al riguardo.

E. 8

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 4'950.–, non raggiunge la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 260.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Giudicatura di pace del Circolo del Ticino. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF) solo se la controversia concerne "una questione di diritto di importanza fondamentale" (art. 74 cpv. 2 LTF). Laddove tale presupposto non sia adempiuto è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale

per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

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