

# **TI\_GERICHTE 14.2024.86 vom 15. November 2024**

TI Tribunale d'appello, 2024-11-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2024.86](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2024.86)

FR: TI\_GERICHTE 14.2024.86 du 15 novembre 2024

IT: TI\_GERICHTE 14.2024.86 del 15 novembre 2024

## **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione. Eccezione di pagamento. Dovere del giudice di esaminare la verosimiglianza dell'eccezione

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Giudice di pace ha rilevato che a fronte del contratto di locazione dell'appartamento e del parcheggio prodotto dall'istante, la convenuta non aveva sollevato validi argomenti, rilevando in particolare a proposito dei cedolini di pagamento prodotti da RE 1 che non era compito del giudice del rigetto "verificare l'attendibilità delle prove prodotte, dell'esistenza o meno del credito o di un residuo dello stesso", né più in generale "verificare la situazione debitoria" della convenuta, le cui osservazioni erano state contestate dall'istante con la replica.

### **E. 4**

Nel reclamo RE 1 si duole che il primo giudice non ha preso in considerazione il fatto che ha dimostrato di aver pagato le pigioni di ottobre e novembre 2023. Ella afferma che il suo debito nei confronti della locatrice non riguarda quindi le pigioni arretrate, ma unicamente le spese accessorie, per le quali propone un pagamento rateale di fr. 50.– mensili. Sottolinea che, a causa di gravi difficoltà economiche, non è stata in grado di saldare queste spese.

### **E. 5**

La critica della reclamante è giustificata. Ove l'escusso abbia sollevato eccezioni od obiezioni suscettibili d'infirmary il titolo di rigetto nel senso dell'art. 82 cpv. 2 LEF, il giudice del rigetto è infatti tenuto a esaminare se sono state rese verosimili e in caso di riposta affermativa a respingere l'istanza totalmente o parzialmente (sopra consid. 2; DTF 145 III 23 consid. 4.1.2; 142 III 723 consid. 4.1). Le eccezioni (in senso lato) ricevibili secondo l'art. 82 cpv. 2 LEF sono tutte quelle che riguardano il titolo di rigetto (riconoscimento di debito, atto pubblico o attestato di carenza di beni), in particolare quelle per vizio di volontà giusta gli art. 23 segg. CO (sentenze del Tribunale federale 5A\_898/2017 dell'11 gennaio 2018, consid. 2.1), o vizio di forma del titolo di rigetto (ad esempio in materia di fideiussione: sentenza della CEF 14.2018.150 del 27 maggio 2019 consid. 4.2/b/aa), oppure che attengono al credito posto in esecuzione, come le eccezioni di estinzione, sospensione dell'esigibilità o prescrizione (cfr. art. 81 cpv. 1 LEF). Le contestazioni relative alla situazione economica o alla salute dell'escusso non rientrano invece tra quelle che l'art. 82 cpv. 2 LEF impone al giudice di esaminare in sede di rigetto (tra tante: sentenza della CEF 14.2022.124 del 3 aprile 2023 consid. 4.2).

### **E. 5.1**

Nel caso in esame, il Giudice di pace avrebbe quindi dovuto esaminare, seppure sotto l'angolo della semplice verosimiglianza, l'eccezione di pagamento (ovvero estinzione) delle pigioni per l'appartamento per i mesi di ottobre e novembre 2023. Pare alquanto sorprendente che egli non abbia apparentemente conoscenza dell'art. 82 cpv. 2 LEF. La decisione impugnata andrebbe pertanto parzialmente annullata e la causa retrocessagli per nuovo giudizio previo esame dell'eccezione. Per economia di procedura e nell'interesse delle parti a una conclusione sollecita della lite, si giustifica tuttavia di statuire senza indugio sulla questione in virtù dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, la causa essendo matura per il giudizio, non senza richiamare il primo giudice ad approfondire il tema del rigetto dell'opposizione.

## **E. 5.2**

Con l'istanza CO 1 ha chiesto il rigetto per fr. 100.– oltre agli interessi del 7% dal 5 settembre 2023, fr. 1'320.– oltre agli interessi del 7% dal 5 ottobre 2023 e fr. 1'320.– oltre agli interessi del 7% dal 5 novembre 2023 per “Mancato pagamento locazioni (...) per i mesi di ottobre e novembre. Mancato pagamento spese accessorie mese di settembre. Mancato pagamento locazione garage mesi di settembre, ottobre, novembre”. Con le osservazioni, la convenuta ha lasciato intendere di aver pagato le pigioni da settembre a novembre 2023 sulla scorta di tre ricevute postali relative al versamento di fr. 1'020.– ognuna a favore della locatrice il 5 settembre, il 5 ottobre e il 6 novembre 2023, l'ultima con l'indicazione a mano “AFFITTO NOV. 2023”. In replica, la locatrice ha affermato che i versamenti in questione erano andati a coprire arretrati dei mesi precedenti (pigioni per l'appartamento e il garage, oltre all'acconto delle spese accessorie, per aprile a settembre 2023 secondo la documentazione allegata alla replica) e fatto notare che la somma di fr. 1'020.– corrisponde alla sola pigione dell'appartamento, senza quella per il garage e l'anticipo delle spese accessorie.

### **E. 5.2.1**

Ancorché il contratto di locazione preveda pagamenti semestrali anticipati per le pigioni dell'appartamento di fr. 6'000.–, per l'anticipo delle spese accessorie di fr. 1'200.– e per le pigioni del parcheggio di fr. 600.–, tutti esigibili quindi a fine dicembre per il primo semestre e a fine giugno per il secondo, appare verosimile che le parti abbiano poi convenuto tacitamente di passare a un sistema di pagamenti mensili anticipati, come risulta implicitamente dalle loro allegazioni e testimonia il fatto che la locatrice ha posto in esecuzione singole pigioni mensili, con singole scadenze per il decorso degli interessi di mora, e allestito richiami, conteggi e fatture con scadenze mensili (ad es. doc. C ed E acclusi all'istanza e allegati alla replica).

### **E. 5.2.2**

Il problema da risolvere in questa sede è pertanto di stabilire se i tre versamenti di fr. 1'020.– ognuno documentati dall'escussa sono andati a estinguere le pigioni dell'appartamento per ottobre e novembre 2023 poste in esecuzione, come da lei sostenuto, oppure le pigioni scoperte arretrate dei mesi da aprile a settembre 2023, come invece allegato dalla locatrice. Orbene, qualora non risulti dagli atti alcuna dichiarazione dell'escusso all'atto del pagamento in merito all'imputazione della somma da lui versata né alcuna indicazione al riguardo sulla quietanza rilasciata dall'escutente all'escusso, il pagamento va imputato al debito scaduto prima (art. 86 a contrario e 87 cpv. 1 CO; sentenza della CEF 14.2016.10 del 25 aprile 2016, massimata in RtiD 2016 II 653 n. 43c, consid.

8.2/b). Nella fattispecie, non si evince dagli atti alcuna dichiarazione di RE 1 all'atto del pagamento delle tre somme in questione – la menzione manoscritta “AFFITTO NOV. 2023” non figurante sul bollettino o l'ordine di pagamento trasmesso alla locatrice, bensì sulla ricevuta destinata alla stessa escussa – né alcuna quietanza, sicché i tre versamenti vanno imputati ai debiti scaduti prima, secondo le allegazioni della locatrice a quelli da aprile a settembre 2023. La reclamante non le ha infatti contestate in prima sede (ma neppure in seconda), sicché sono fatti da considerare appurati (art. 150 cpv. 1 a contrario CPC; sentenza della CEF 14.2023.18 del 26 luglio 2023, consid. 4.3), o perlomeno verosimili secondo l'art. 82 cpv. 2 LEF. L'eccezione di pagamento sollevata dalla reclamante va di conseguenza respinta. Non pretende poi di aver versato le (tre) pigioni per il garage. In definitiva, il reclamo va di conseguenza respinto.

#### **E. 6**

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 d'indennità, poiché CO 1 non ha presentato alcuna domanda motivata al riguardo (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC).

#### **E. 7**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 2'700.–, 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. 150.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Giudicatura di pace del Circolo di Balerna. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente La cancelliera 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 subsidiario 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.