

TI_GERICHTE 14.2024.98 vom 22. November 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-11-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2024.98

FR: TI_GERICHTE 14.2024.98 du 22 novembre 2024

IT: TI_GERICHTE 14.2024.98 del 22 novembre 2024

Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Piano di pagamento a rate di pigioni arretrate e future. Premessa in cui la conduttrice si riserva il diritto di verificare le somme da pagare

Erwägungen

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto supplente ha considerato che il piano di pagamento costituiva un valido riconoscimento di debito per la somma richiesta di fr. 48'605.78 (pari all'ultima rata di fr. 73'605.78, dedotto un acconto di fr. 25'000.–) e ha respinto l'argomento dell'escussa secondo cui essa avrebbe dichiarato la sua volontà di pagare il debito con la riserva contenuta nelle premesse del piano volta alla verifica degli importi oggetto di riconoscimento (“The Debtor reserves the right to verify the amounts declared by the Creditor, according to the original rental agreements”). Nel sottoscrivere il piano di pagamento – ha rilevato il primo giudice – la convenuta si è infatti chiaramente ed espressamente impegnata ad attenersi al medesimo, senza condizionare tale impegno in alcun modo. La discussa affermazione nelle premesse non inibisce l'obbligo assunto dalla conduttrice di pagare gli importi pattuiti alle scadenze stabilite senza riserve né condizioni, ma tutt'al più apre la possibilità di rimettere in discussione e conguagliare il saldo finale sulla scorta dei contratti di locazione all'origine delle pretese dell'istante. Il giudice precedente ha invece parzialmente accolto l'eccezione di compensazione sollevata dalla convenuta limitatamente ai crediti di fr. 12'737.35 e fr. 2'892.30 risultanti dal conguaglio delle spese accessorie del 2022 e 2023 e di conseguenza ha accolto parzialmente l'istanza nella misura di fr. 32'976.13 (fr. 48'605.78 ./ fr. 15'629.65), oltre agli interessi di mora del 5% dal 1° febbraio 2024.

E. 4

Nel reclamo, in buona sostanza la RE 1 contesta l'interpretazione del primo giudice e ribadisce che il suo obbligo di pagamento era condizionato, sicché il rigetto non poteva essere accordato.

E. 4.1

Anzitutto la RE 1 contesta l'interpretazione “personale e creativa” del primo giudice, contraria al chiaro testo della clausola e basata su considerazioni nemmeno allegate dall'istante. In particolare, rileva che la CO 1 non ha mai allegato che la clausola era da intendersi come la possibilità di “rimettere in discussione e conguagliare il saldo finale sulla scorta dei contratti di locazione originanti le pretese dell'istante”, conclusione questa che si scosta manifestamente dal testo della riserva (“The Debtor reserves the right to verify the amounts declared by the Creditor, according to the original rental agreements”), che si trova “addirittura nel preambolo del documento”. Essa afferma di essersi assunta l'obbligo

di pagare le somme indicate, entro i termini stabiliti, ma unicamente a condizione che queste risultassero corrette dopo una verifica da parte sua.

E. 4.1.1

Ora, è pacifico che la premessa cui si aggrappa la reclamante non figura, per la sua stessa natura, nei termini e condizioni pattuite dalle parti in merito al pagamento dell'arretrato di fr. 162'372.98 e delle pigioni e spese fino a gennaio 2024, stimate dalla locatrice in complessivi fr. 233'605.78, che come giustamente accertato dal primo giudice non contiene condizioni o riserve, bensì importi e scadenze fissi. Non si può d'altronde non rilevare che nella premessa la reclamante si è limitata a riservarsi il diritto di "verificare" ("verify") gli importi calcolati dalla creditrice, e non di sospendere il suo impegno di pagare le rate pattuite alle scadenze stabilite finché non avesse proceduto a tale verifica (e del resto essa ha versato tutte le rate tranne parte dell'ultima, seppur a volte tardivamente).

L'interpretazione del giudice precedente resiste quindi alla critica.

E. 4.1.2

Ciò posto, non è necessario stabilire l'esatta portata della premessa, e in particolare se corrisponde a quanto ipotizzato dal primo giudice, dal momento che secondo il testo dell'accordo interpretato in modo oggettivo (principio dell'affidamento: sentenza del Tribunale federale 5A_380/2021 del 14 settembre 2022, consid. 4.3), l'impegno di pagamento assunto dalla reclamante non risulta vincolato alla preventiva verifica riservatasi dalla conduttrice, bensì a scadenza fissa, che secondo l'interpretazione soggettiva sostenuta dalla reclamante non avrebbero senso.

E. 4.2

A mente della RE 1 l'istante avrebbe implicitamente ammesso la riserva nella sua replica spontanea di prima sede, sia perché non ha contestato le sue allegazioni al riguardo, sia perché al punto 5 (secondo paragrafo) la CO 1 ha scritto che "nonostante in data 11 settembre 2023 la convenuta si sia riservata di controllare gli importi esposti nel contratto come al preambolo del doc. F, tale controllo non è sicuramente stato ostantivo alla sua attuazione (seppur oggi in modo incompleto) (...) tant'è che (...) dopo la firma dell'accordo (...) ha pagato fr. 185'000.-". In realtà, nessuno contesta l'esistenza della premessa. La discussione verte piuttosto sul suo effetto sull'impegno della conduttrice di pagare le rate pattuite alle scadenze stabilite. Al riguardo, l'istante non ha ovviamente aderito all'argomentazione della convenuta, come risulta in modo eloquente proprio dal passo citato nel reclamo. Anche su questo punto l'impugnativa è infondata.

E. 4.3

Nemmeno è rilevante che, come evidenziato dalla reclamante, non sia indicato nel piano di pagamento che lo stesso costituisce un riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF. Questo non è infatti un requisito affinché un riconoscimento di debito sia considerato come un titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione giu-sta l'art. 82 cpv. 1 LEF. Basta che si evinca dal documento prodotto dall'escutente la volontà dell'escusso di pagare (o perlomeno di riconoscere) all'escutente, senza riserve né condizioni, una somma di denaro determinata, o facilmente determinabile, ed esigibile (DTF 139 III 301 consid. 2.3.1 con rimandi; tra numerose altre: sentenza della CEF 14.2024.13 del 1° luglio 2024 consid. 5).

E. 4.4

La reclamante si duole anche che il piano di pagamento non è stato prodotto nella sua versione integrale con l'istanza di rigetto e contesta che la CO 1 potesse sanare tale vizio solo con la replica spontanea. Senonché essa non trae alcuna conclusione al riguardo, ovvero non spiega quali erano gli elementi mancanti che le gioverebbero, per tacere del fatto che il doc. F prodotto con l'istanza appare completo (sulla seconda pagina della traduzione figura il timbro della Pretura con la data del 30 aprile 2024).

E. 4.5

Per la reclamante il primo giudice avrebbe completamente ignorato che il piano di pagamento è stato superato da successivi accordi delle parti sia scritti sia verbali. In assenza di qualsivoglia riferimento alle prove prodotte in merito in prima sede, che ad ogni modo sono solo fatture (doc. 4- 9) e conteggi (doc. 2) emessi dalla convenuta stessa, ad eccezione di uno scambio di e-mail che riguarda però le spese accessorie (doc. 3), la censura cade nel vuoto.

E. 4.6

La reclamante si duole infine dell'inadempienza della controparte.

E. 4.6.1

Essa sostiene che già al momento della firma del piano di pagamento l'istante era inadempiente, siccome aveva già in quel momento interrotto la presa a carico delle spese di manutenzione del fondo, che sono ricaduti su di lei. Mal si comprende quindi il motivo per cui avrebbe dovuto riconoscere un debito senza riserve né condizioni, mentre vantava essa stessa pretese nei confronti dell'istante. Proprio per questa ragione si è riservata il diritto di rivedere le cifre esposte dalla creditrice. Il primo giudice avrebbe ignorato che il piano di pagamento non è mai stato rispettato "nella sua forma" e che la CO 1 era da parte sua inadempiente, ciò ch'essa nemmeno ha contestato e quindi ha ammesso. Orbene, non vi è alcuna traccia nel testo del piano di pagamento degli inadempimenti allegati dalla reclamante. L'accordo menziona solo le pigioni arretrate di fr. 162'372.98 e l'impegno incondizionato della conduttrice di versare rate debitamente quantificate entro le scadenze pattuite a saldo dell'arretrato e delle pigioni e spese ancora da maturare fino alla conclusione del contratto di locazione, a fine gennaio del 2024. Ebbene, come perfino rilevato da lei stessa, l'interpretazione del titolo di rigetto, secondo il principio dell'affidamento, può fondarsi solo sul titolo stesso, ad esclusione di elementi estrinseci all'atto, che esulano dalla cognizione del giudice del rigetto (sentenze del Tribunale federale citata sopra al consid. 4.1.2 e della CEF 14.2024.10 del 19 agosto 2024, consid. 4.3.1). La reclamante non può quindi validamente fondare la sua interpretazione del piano di pagamento su documenti non citati nello stesso.

E. 4.6.2

La reclamante fa inoltre valere di aver sollevato l'eccezione d'inadempimento del piano da parte dell'istante nel senso dell'art. 82 CO in modo più che circostanziato e non palesemente insostenibile, sicché spettava all'escutente dimostrare da parte sua di aver correttamente adempiuto i propri obblighi, ciò che non ha fatto. Senonché la RE 1 misconosce che il titolo di rigetto invocato dall'istante non è il contratto di locazione (cui l'art. 82 CO è del resto inapplicabile se il conduttore ha la possibilità di depositare le pigioni: sentenza della CEF 14.2016.60 del 6 settembre 2016 consid. 6.2), bensì il piano di pagamento, che come già rilevato costituisce un riconoscimento di debito senza né riserve né condizioni, non avendo poi la reclamante reso verosimile, come le incombeva (sentenza

della CEF 14.2023.134 del 26 aprile 2024 consid. 5), che il proprio impegno stesse in un rapporto di reciprocità con specificati obblighi della controparte. Ne segue che il reclamo, integralmente infondato, va respinto.

E. 5

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, a controparte, cui il reclamo non è stato notificato per osservazioni, non essendo incorsa in spese in questa sede.

E. 6

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, pari a fr. 32'976.13, 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. 400.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Mendrisio-Nord. 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). 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.