

TI_GERICHTE 16.1999.00134 vom 1. März 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-03-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1999.00134

FR: TI_GERICHTE 16.1999.00134 du 1 mars 2000

IT: TI_GERICHTE 16.1999.00134 del 1 marzo 2000

Regeste

rigetto provvisorio - contratto di locazione - eccezione di nullità del contratto l'ente locato non essendo idoneo all'uso

Erwägungen

E. 1

Il 14 ottobre 1996 _____ e _____ hanno concluso un contratto di locazione avente per oggetto un locale interrato-cantina in uno stabile di _____ di proprietà della Comunione ereditaria fu _____, composta dei fratelli _____ e _____. La locazione si è conclusa il 15 ottobre 1998. Con istanza 20 ottobre 1999 i fratelli _____ hanno chiesto il rigetto in via provvisoria dell'opposizione interposta dalla ex conduttrice al PE sopra menzionato notificatole per l'incasso di fr. 3'780.- pari alle pigioni rimaste scoperte per il periodo 15 ottobre 1997/15 ottobre 1998, oltre all'adeguamento della pigione come all'art. 25 del contratto di locazione, prodotto a valere quale riconoscimento di debito. Al contraddittorio l'escussa si è opposta alla pretesa avversaria sostenendo la nullità del contratto di locazione per il fatto che l'ente locato non era idoneo all'uso pattuito (attività ricreative e musicali), lo stesso potendo essere utilizzato unicamente quale cantina per il vino. Essa ha inoltre contestato l'adeguamento della pigione in quanto nullo siccome non conforme all'art. 269b CO e non notificato mediante modulo ufficiale.

E. 2

Con il querelato giudizio il pretore ha respinto l'istanza non potendosi considerare il contratto di locazione concluso dalle parti come valido riconoscimento di debito per il fatto che il locale messo a disposizione - come risulta da decisioni dell'autorità amministrativa - non era conforme a quanto pattuito, lo stesso potendo essere utilizzato unicamente quale cantina per il vino e non quale locale di musica come previsto contrattualmente.

E. 3

Con il presente tempestivo gravame _____ e _____ sono insorti contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. I ricorrenti rimproverano al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le prove ed erroneamente applicato il diritto sostanziale, in particolare per non aver riconosciuto al contratto di locazione la qualifica di valido riconoscimento di debito nonostante le eccezioni sollevate dall'escussa non fossero tali da inficiare il medesimo. Con osservazioni 19 gennaio 2000 la controparte ha postulato la reiezione del ricorso.

E. 4

Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 124 I 247 consid. 5; 122 III 316 consid. 4a).

E. 5

Secondo l'art. 82 LEF il creditore può chiedere il rigetto provvisorio dell'opposizione se il credito si fonda su di un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata, dal quale risulti la volontà del debitore di pagare una determinata somma di denaro. Il titolo di credito sul quale si basa l'esecuzione in esame è il contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 14 ottobre 1996. Di norma simile contratto costituisce riconoscimento di debito per le pigioni scadute, a condizione che il locatore abbia regolarmente messo a disposizione del conduttore l'ente locato (Panchaud/Caprez , La mainlevée de l'opposition, 1980, § 74, 75, p. 190 e 195; Staehelin in Basler Kommentar zum SchKG, 1998, vol. II, n. 99 e 114 ad art. 82 LEF; Rep 1995 258, 1986 112, 1979 396). Il locatore deve provare il regolare adempimento della propria prestazione solo se l'inquilino la contesta esplicitamente (Staehelin , op.cit., n. 117 segg. ad art. 82 LEF). Ciò significa che il contratto di locazione non può assurgere a valido riconoscimento di debito se il conduttore rende verosimile un difettoso adempimento del medesimo da parte del locatore.

E. 6

Contrariamente a quanto preteso dai ricorrenti, la conclusione del primo giudice che ha negato al contratto di locazione 14 ottobre 1996 la qualifica di valido riconoscimento di debito, non è arbitraria in quanto conforme ai menzionati principi dottrinali e giurisprudenziali. Le prove documentali prodotte dall'escussa rendono infatti sufficientemente verosimile l'inadempimento da parte del locatore delle sue prestazioni, in particolare quella di cui all'art. 256 cpv. 1 CO che lo obbliga a consegnare la cosa in stato idoneo all'uso cui è destinata. Dalle stesse, in particolare dal controllo del medico delegato (doc. 1) e dal rapporto sull'abitabilità eseguito dall'ing. _____ (doc. 2) si evince che l'ente locato poteva essere utilizzato unicamente quale cantina per il deposito di vino (doc. 1 e 2) e non quale locale hobby per attività musicali come concordato contrattualmente. Di fronte a queste allegazioni della conduttrice, spettava al locatore dimostrare il corretto adempimento del contratto, prova che in concreto non è stata fornita. A questo proposito è utile rilevare che per togliere la qualità di riconoscimento di debito al contratto di locazione, è sufficiente che il debitore renda verosimile un difettoso adempimento da parte del locatario. Data la natura formale del giudizio in materia di rigetto dell'opposizione, non spetta al giudice del rigetto stabilire per quale parte del credito il contratto possa ancora valere e nemmeno stabilire dal profilo materiale se l'inadempienza sia stata tempestivamente notificata al locatore (Rep 1979 pag. 396-397; Staehelin , op.cit., n. 102

ad art. 82 LEF).

E. 7

Alla luce di quanto sopra esposto, il ricorso, che non ha evidenziato il titolo di cassazione invocato, deve essere respinto. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la OTLEF pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 14 dicembre 1999 di _____ e _____ è respinto . 2. Tasse e spese del presente giudizio, per complessivi fr. 250.-, già anticipate dai ricorrenti, rimangono a loro carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 200.- a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a: - _____

Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello II
presidente

La segretaria

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