

TI_GERICHTE 16.2018.16 vom 19. Juli 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-07-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2018.16

FR: TI_GERICHTE 16.2018.16 du 19 juillet 2019

IT: TI_GERICHTE 16.2018.16 del 19 luglio 2019

Regeste

Tutela giurisdizionale nei casi manifesti: espulsione del conduttore

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili, trattandosi di una causa di valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il Pretore ha fissato il valore litigioso in “inferiore a fr. 10 000.–”, cifra che non appare inverosimile e che le parti non contestano, donde la competenza di questa Camera. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dei convenuti il 14 marzo 2018. Cominciato a decorrere l'indomani, il termine d'impugnazione sarebbe scaduto così sabato 24 marzo 2018, salvo protrarsi al lunedì successivo in forza dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Depositato il 26 marzo 2018, ultimo giorno utile, il reclamo in esame è di conseguenza ricevibile.

E. 2

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte della giurisdizione inferiore. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 142 III 367 consid.

E. 2.4

con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 144 III 146 consid. 2 con rinvii).

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore, riassunte le condizioni per ottenere una tutela giurisdizionale nei casi manifesti e accertato che il contratto di locazione prevedeva una durata determinata con scadenza al 31 dicembre 2017, si è interrogato sulla questione di sapere se le parti avessero pattuito una modifica del contratto, nel senso di estendere la durata dello stesso a tempo indeterminato. Al riguardo, premesso che la modifica del contratto doveva rivestire la forma scritta e nell'impossibilità di accertare la reale e comune volontà delle parti ha interpretato la dichiarazione del 23 dicembre 2016 secondo il principio dell'affidamento. A suo parere, questa non conteneva alcun riferimento circa una modifica della durata contrattuale e dall'indicazione secondo cui dei lavori sarebbero stati eseguiti a breve e che la pigione avrebbe subito un aumento deciso dai locatori più avanti, non si poteva dedurre una prorogazione del contratto di locazione oltre i termini stabiliti. Tanto più che, egli ha soggiunto, il testo, redatto alla fine del 2016 faceva riferimento a lavori che sarebbero stati "eseguiti a breve", i quali erano di mera "manutenzione" e andavano distinti da interventi più importanti di ristrutturazione che i proprietari intendevano eseguire in futuro. Ne ha concluso che in mancanza di una modifica scritta della durata del rapporto locativo, la durata originariamente pattuita andava rispettata sicché alla sua scadenza i conduttori avrebbero dovuto lasciare l'ente locato. In definitiva, il Pretore ha accolto l'istanza rilevando che la situazione giuridica era chiara mentre le obiezioni dei convenuti potevano essere immediatamente confutate sulla base dei documenti agli atti nè erano suscettibili di modificare il suo convincimento.

E. 4

Nella fattispecie gli istanti hanno chiesto l'espulsione dei convenuti dall'ente locato nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti. a) La procedura sommaria dell'art. 257 CPC costituisce un'alternativa alla procedura ordinaria o semplificata normalmente disponibile. Il suo scopo è di offrire all'istante, nei casi manifesti, una via giudiziaria particolarmente semplice e rapida (sentenza del Tribunale federale 4A_420/2012 del 7 novembre 2012 consid. 4, in: SJ 2013 I 129). Il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (art. 257 cpv. 1 lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (art. 257 cpv. 1 lett. b). Ove non siano date le condizioni per ottenere tutela giurisdizionale in procedura sommaria, il giudice non entra nel merito dell'istanza (art. 257 cpv. 3 CPC). I fatti sono "immediatamente comprovabili" nel senso dell'art. 257 cpv. 1 lett. a CPC se possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. L'istante deve recare la prova piena dei fatti sui quali fonda la pretesa, di regola mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC). Se il convenuto fa valere obiezioni o eccezioni motivate e concludenti che non possono essere risolte subito e che possono far vacillare il convincimento del giudice, la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti va dichiarata inammissibile (DTF 144 III 464 consid. 3.1 con rinvii; v. anche RtiD II-2013 pag. 894 n. 43c; CCR sentenza inc. 16.2019.6 del 21 marzo 2019 consid. 5a). b) Una situazione giuridica è "chiara" nell'accezione dell'art. 257 cpv. 1 lett. b CPC se, sulla base di dottrina e giurisprudenza invalse, la conseguenza giuridica sia senz'altro ravvisabile dall'applicazione della legge e conduca a un risultato univoco. Per contro, la situazione giuridica non suole essere chiara se il convenuto solleva obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede una decisione d'apprezzamento o di equità che tenga conto di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 464 consid. 3.1 con rinvii; CCR sentenza inc. 16.2019.6 del 21 marzo 2019

consid. 5b). c) Premesso ciò, contrariamente all'opinione dei reclamanti, l'esistenza di una situazione giuridica chiara nel senso dell'art. 257 cpv. 1 lett. b CPC non è esclusa dovendosi interpretare un contratto secondo il principio dell'affidamento (sentenza del Tribunale federale 4A_185/2017 del 15 luglio 2017 consid. 5.4 con riferimenti; v. anche Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, Vol. 2, 2^a edizione, n. 43 ad art. 257; Göksu in: Brunner/Gasser/Schwander [curatori], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Vol II, 2^a edizione, n. 11 ad art. 257).

E. 5

In concreto, per gli istanti dopo il 31 dicembre 2017 i convenuti non disponevano di alcun titolo per occupare il loro appartamento. E in effetti agli atti vi è un contratto di locazione di durata determinata che terminava il 31 dicembre 2017 e prevedeva che per essere valida ogni modifica andasse fatta nella forma scritta (doc. C). Sotto questo profilo la situazione di fatto è chiara. I conduttori, da parte loro, allegano – in sintesi – che le parti avevano firmato un documento da cui risulta che esse volevano mantenere un rapporto contrattuale, con puntuali modifiche, anche dopo i lavori di ristrutturazione. Si tratta pertanto di verificare se tale obiezione sia concludente, ovvero se l'interpretazione fornita dal Pretore resista alla critica. a) I principi applicabili in materia di interpretazione di dichiarazioni sono già stati riassunti dal Pretore e ripetutamente enunciati dalla giurisprudenza (DTF 143 III 570 consid. 4.4.1). Al riguardo basti ricordare che l'interpretazione soggettiva (la vera e concorde volontà dei contraenti) è una questione di fatto, mentre quella oggettiva (secondo il principio dell'affidamento) è una questione di diritto (sentenza del tribunale federale 5A_881/2018 del 19 giugno 2019 consid. 3.1.2.2 e seg.). Anche la scelta tra i metodi d'interpretazione soggettivo e oggettivo attiene al diritto. La decisione spetta al giudice e dipende dall'esito dell'istruttoria. L'art. 18 cpv. 1 CO gli impone di dare la precedenza al metodo soggettivo, a condizione che vi siano elementi sufficienti per farlo (sentenza del Tribunale federale 4A_462/2015 del 12 gennaio 2016 consid. 3.2). b) Nella fattispecie, il 23 dicembre 2016 CO 1 e CO 2 hanno sottoscritto con RE 1 la seguente dichiarazione (doc. 2): Io, RE 1, nato il 19.11.1954, domiciliato a _____, con la presente dichiaro di essere in debito di fr. 2892.20 nei confronti dei miei locatori, signori CO 1 e CO 2. Al fine di estinguere il debito sopraccitato, ho chiesto l'intervento dell'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento, il quale ha deciso di pagare l'intero importo e i soldi li restituirò direttamente all'ufficio competente. Sono inoltre al corrente che in seguito ai lavori di manutenzione che verranno eseguiti a breve, la pigione mensile subirà un aumento che verrà deciso dai locatori più avanti. Con la presente, inoltre, dichiaro, da ora in poi, di impegnarmi a pagare regolarmente le pigioni mensili, nel caso in cui non mantenessi la mia parola sono consapevole che i signori CO 1 procederanno immediatamente con una procedura di sfratto. c) Relativamente all'interpretazione soggettiva, i reclamanti si dolgono che per il Pretore gli istanti non intendessero conferire alla dichiarazione del 23 dicembre 2016 “carattere di modifica del contratto nel quale erano subentrati”. A loro dire, in tale documento gli istanti si erano impegnati a eseguire dei lavori mentre loro si erano invece impegnati a pagare al termine dei lavori una pigione aumentata. Essi soggiungono che qualora tale impegno non fosse qualificato come una modifica contrattuale, esso dovrebbe essere considerato un nuovo contratto che non richiederebbe la forma scritta. Se non che, così argomentando, essi si limitano ad addurre la loro versione senza nemmeno accennare al perché la conclusione del Pretore, secondo cui “la reale volontà delle parti era perlomeno divergente” sarebbe arbitraria ovvero manifestamente errata. Al riguardo il reclamo si rivela finanche irricevibile. d) Quanto all'interpretazione oggettiva, la citata dichiarazione del 23

dicembre 2016 può ritenersi chiara nel senso che gli inquilini prendevano atto del fatto che dopo i lavori di manutenzione “che verranno eseguiti a breve” i locatori si riservavano la possibilità di aumentare la pigione mensile. Firmato un anno prima della conclusione del contratto, il testo permette fors'anche di ammettere una futura modifica contrattuale unilaterale da parte dei locatori in relazione alla pigione, ma non fa alcun accenno alla volontà di concedere una proroga del contratto né tanto meno di modificare consensualmente la durata dello stesso. È possibile che meri lavori di ristrutturazione non avrebbero legittimato un aumento della pigione, ma per tacere del fatto che i conduttori avrebbero potuto semmai contestare una richiesta del genere, la dichiarazione non allude a interventi più incisivi che sarebbero durati oltre la scadenza del contratto originale. e) Non si disconosce che secondo i reclamanti la nota dichiarazione è stata firmata in occasione di un incontro avvenuto nella casa comunale di _____ alla presenza anche della responsabile dell'Ufficio servizio sociali. Se non che, a prescindere dal fatto che anche nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti l'assunzione di testi non parrebbe essere esclusa (Trezzini , op. cit., n. 32 segg. ad art. 257) e che i convenuti non hanno offerto l'audizione di _____ Z _____, questa non avrebbe con ogni verosimiglianza inciso sull'esito della causa ove appena si pensi che il contratto di locazione poteva essere modificato soltanto per iscritto, forma espressamente prevista contrattualmente che esclude l'applicazione dell'art. 12 CO. E in concreto, non può seriamente essere messo in discussione che per essere valida, una modifica contrattuale avrebbe perlomeno dovuto formalizzare e specificare quali elementi del contratto si sarebbero modificati. Ciò che difetta palesemente nella dichiarazione del 23 dicembre 2016. f) Per quel che attiene al carattere abusivo del comportamento dei locatori, i reclamanti si limitano invero all'apodittica affermazione secondo cui gli istanti avrebbero fatto credere loro di poter “ restare nell'ente locato ” . Se non che, come si è visto, con la nota dichiarazione agli inquilini non è stata assicurata la prosecuzione del contratto. In mancanza di un accordo in tal senso non può dirsi che essi abbiano tenuto un comportamento contraddittorio inconciliabile con il principio della buona fede. Ne segue, in ultima analisi, che la decisione del Pretore non può definirsi errata e sotto questo profilo il reclamo è destinato all'insuccesso.

E. 6

Riguardo al beneficio del gratuito patrocinio, rifiutato dal Pretore, i reclamanti ribadiscono di essere indigenti e asseriscono che “di infondato e strumentale v'è solo l'istanza di sfratto”. Così argomentando essi non si confrontano però con la motivazione del primo giudice secondo cui le loro contestazioni apparivano prive di probabilità di successo sin dall'inizio (art. 117 lett. b CPC). Perché ciò sarebbe errato essi non spiegano. Anche al riguardo, il reclamo, insufficientemente motivato, si rivela di conseguenza irricevibile.

E. 7

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli opposenti, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. Quanto al gratuito patrocinio, esso non può entrare in linea di conto, il reclamo difettando sin dall'inizio di parvenza di buon diritto (art. 117 lett. b CPC). Della situazione economica dei reclamanti si tiene conto riducendo, per quanto possibile, l'ammontare delle spese giudiziarie. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 150.– sono poste a carico dei reclamanti che rifonderanno alla controparte fr. 500.– per ripetibili. 3. La richiesta di

gratuito patrocinio in questa sede è respinta . 4. Notificazione a: – avv. ; – avv. .
Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. Per la Camera civile dei
reclami del Tribunale d'appello Il presidente La
vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il
valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in
materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla
notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale
federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF),
solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74
cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia
ammissibile il ricorso in materia civile 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). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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