

TI_GERICHTE 16.2021.37 vom 31. August 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-08-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2021.37

FR: TI_GERICHTE 16.2021.37 du 31 août 2022

IT: TI_GERICHTE 16.2021.37 del 31 agosto 2022

Regeste

Interpretazione di un contratto: contratto di fideiussione o contratto di locazione con un co-conduttore che non occuperà i locali?

Erwägungen

E. 1

CPC). In concreto, la decisione impugnata è pervenuta agli attori il 13 settembre 2021. Introdotto il 30 settembre 2021 il reclamo in esame è pertanto tempestivo.

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 (DTF 142 III 367 consid. 2.4 con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato, ovvero in modo manifestamente insostenibile, 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 aggiunto ha accertato innanzitutto la qualifica giuridica dell'impegno contrattuale assunto dalla convenuta. Riassunte le avverse posizioni, egli ha rilevato che RE 1 “ha ammesso che l'inserimento di CO 1 come co-conduttrice era un espediente per rimediare all'assenza nel contratto prestampato di uno specchio riservato per un eventuale garante”, che nel contratto di locazione erano previsti tre occupanti, ossia V_____ e i suoi due figli e non anche la convenuta e suo figlio, che “la convenuta non ha partecipato né alle trattative per la conclusione del contratto, né alla consegna dell'appartamento, né alla sua restituzione”, e che la disdetta dal contratto è stata data unicamente da V_____. In tali circostanze, il primo giudice ha così stabilito che “nessuna delle parti intendeva realmente attribuire alla convenuta il ruolo di co-conduttrice” e che “il suo coinvolgimento come co-conduttrice è una simulazione contrattuale secondo l'art. 18 CO”. A suo parere, “in verità le parti volevano che rispondesse (unicamente) come garante”. Il Pretore aggiunto ha quindi ricercato quale fosse il contratto dissimulato, ossia quello autentico voluto dalle parti. Premesso che il termine garante poteva rapportarsi sia a una fideiussione (art. 492 segg. CO) sia alla promessa della prestazione di un terzo (art. 111 CO), dopo aver descritto le caratteristiche dei due istituti giuridici, il primo giudice ha concluso che nella fattispecie il

contratto autentico doveva essere qualificato quale fideiussione, essenzialmente in ragione della sussidiarietà dell'impegno della convenuta rispetto a quello della sorella, dell'accessorietà degli impegni da essa assunti rispetto a quelli principali della conduttrice così come dell'assenza di un interesse personale. Ciò premesso si imponeva la constatazione che il contratto di fideiussione era nullo, non essendo rispettati i requisiti di forma previsti dall'art. 493 CO, con particolare riferimento all'assenza dell'indicazione dell'importo massimo garantito, rispettivamente dell'atto pubblico nel caso di impegno superiore a duemila franchi. Donde, in definitiva, la reiezione della petizione.

E. 4

I reclamanti rimproverano al Pretore aggiunto di avere stabilito che la loro reale volontà fosse quella di attribuire ad CO 1 il ruolo di garante di V _____ anziché quello di co-conduttrice e debitrice solidale con la sorella. A loro parere, nulla impedisce di concludere un contratto di locazione con più conduttori, di cui uno non abiterà nell'appartamento locato, tant'è che "gli appartamenti affittati da studenti universitari, i cui genitori quasi nella totalità dei casi, sono debitori solidali dei loro figli, proprio per permettere loro di prendere in affitto un appartamento nei pressi dell'università". Essi soggiungono che la convenuta aveva scelto volontariamente di diventare debitrice solidale insieme alla sorella che non avrebbe altrimenti ottenuto l'appartamento vista la sua insolvenza. Essi contestano, infine, l'esistenza dei presupposti affinché il primo giudice potesse accogliere la domanda riconvenzionale della convenuta.

E. 5

In virtù del l'art. 253 CO la locazione è un contratto per cui il locatore si obbliga a concedere in uso una cosa al conduttore e questi a pagargli un corrispettivo (pigione per gli immobili). Un contratto del genere può essere concluso da più locatori ma anche da più conduttori. Ora, sulla questione di sapere se sia giuridicamente ammissibile concludere un contratto di locazione tra più collocatari quantunque fin dall'inizio uno di loro afferma che non occuperà i locali sussistevano divergenze dottrinali, ove si pensi che, come si è detto, con un contratto di locazione il locatore si impegna a trasferire l'uso di un immobile al locatario in cambio di un canone (art. 253 CO). In una recente sentenza, tuttavia, il Tribunale federale ha ritenuto che la nozione di locazione non impedisce la conclusione di un contratto di locazione con più conduttori di cui uno di loro non occuperà i locali. Tutto dipende dalle circostanze e in particolare dalla volontà delle parti di stipulare una locazione con chi non occuperà l'ente in quanto collocatario (sentenza 4A_484/2019 del 29 aprile 2020 consid. 4.2.3). Premesso ciò, trattandosi della prestazione di garanzie, al momento della conclusione del contratto di locazione il locatore può esigere dal conduttore quelle previste dall'art. 257 e CO ("garanzia in denaro o in cartevalori": la cosiddetta cauzione). In virtù del principio della libertà contrattuale, le parti possono nondimeno stabilire anche un'altra forma di garanzia, segnatamente la promessa per la prestazione di un terzo (art. 111 CO), la fideiussione (art. 493 seg. CO) o la solidarietà. In quest'ultimo caso, l'impegno solidale si concretizza sotto forma di una locazione comune (colocazione) in cui più debitori dichiarano di obbligarsi verso il creditore ciascuno singolarmente all'adempimento dell'intera obbligazione (art. 143 seg. CO) o in un'assunzione cumulativa del debito. Sapere quale tipo di garanzia le parti abbiano pattuito è una volta di più questione d'interpretazione delle loro volontà. a) Nella fattispecie, è pacifico che alla luce della situazione finanziaria di V _____ gli attori non avrebbero mai sottoscritto il contratto di locazione con lei. Quello sottoscritto il 24 settembre 2019 designa come "conduttore/i" V _____

_____ e CO 1, le quali hanno firmato l'atto in tale qualità (doc. P). La questione è pertanto quella di sapere in quale veste sia intervenuta la convenuta, o meglio se l'accertamento del Pretore aggiunto, per il quale nessuna delle parti intendeva attribuire ad CO 1 il ruolo di co-conduttrice, la loro reale volontà essendo quella che essa fungesse da garante della sorella, è manifestamente errata nel senso dell'art. 320 lett. b CPC. Al riguardo giovi ricordare che la ricerca della reale volontà delle parti (interpretazione soggettiva) è questione di fatto di modo che l'accertamento del primo giudice deve risultare arbitrario, ovvero manifestamente insostenibile, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivo di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (sopra consid. 2). Di contro, ove non esistono degli accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti o se il giudice constata che una parte non ha compreso la volontà dell'altra, la loro (presunta) volontà viene accertata interpretando le loro dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento (interpretazione oggettiva), ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta. L'interpretazione oggettiva è questione di diritto per cui l'autorità di reclamo esamina la conclusione del primo giudice con pieno potere di cognizione (sopra consid. 2). b) Premesso ciò, i reclamanti non revocano in dubbio che la volontà reale di V _____ e CO 1 fosse quella che quest'ultima fungesse soltanto da garante affinché la prima potesse ottenere l'appartamento. Quanto alla loro reale volontà, in questa sede essi non si confrontano minimamente con la motivazione del primo giudice, limitandosi a sostenere che la convenuta ha scelto volontariamente di diventare debitrice solidale della sorella. Ciò non basta certo per ritenere arbitraria la conclusione del Pretore aggiunto, fermo restando che RE 1 ha ammesso che “non figurando sul modello prestampato la finca “garante” ha proposto a V _____ di inserire CO 1 come conduttrice accanto a lei” (interrogatorio del 15 giugno 2021, verbale pag. 3). Ciò dimostra la volontà dei locatori di non considerare la convenuta alla stregua di una co-conduttrice e di conseguenza che la collocazione era stata scelta unicamente come modalità per garantire il pagamento della pigione, ciò che porta escludere la solidarietà. Come già correttamente osservato dal primo giudice (sentenza impugnata consid. 3.1), l'aggiunta al contratto dell'espressione “I conduttori sono debitori solidali” è in concreto priva di qualsiasi portata vista appunto l'assenza di una pluralità di conduttori. c) Né i reclamanti si esprimono sulle considerazioni del Pretore aggiunto che ha qualificato l'impegno delle parti quale fideiussione escludendo l'esistenza di una promessa della prestazione di un terzo. In assenza di censure al riguardo la conclusione del primo giudice su questo punto non va riesaminata. Si aggiunga, ad ogni modo, che le deduzioni tratte dal primo giudice sulla base degli atti (in particolare sulla sussidiarietà e l'accessorietà dell'impegno della convenuta) e che l'hanno portano a concludere per l'esistenza di una fideiussione, con le conseguenti protezioni previste dall'art. 493 CO in favore del garante, appaiono corrette. Ne segue che la conclusione del Pretore aggiunto, secondo cui l'impegno della convenuta nei confronti degli attori era nullo, dev'essere confermata. In circostanze siffatte, relativamente all'azione principale, il reclamo vede la sua sorte segnata.

E. 6

In merito all'azione riconvenzionale volta a ottenere, in applicazione dell'art. 83 cpv. 2 LEF, il disconoscimento del debito di fr. 3300.–, il Pretore aggiunto l' ha accolta rilevando che essa è stata introdotta entro la scadenza del termine di venti giorni dalla pronuncia del rigetto dell'opposizione che tale azione poteva essere proposta in via riconvenzionale

poiché giudicabile anch'essa nella procedura semplificata. I reclamanti fanno valere che contro la decisione di rigetto dell'opposizione pronunciata dal Giudice di pace del circolo della Navegna la convenuta non ha interposto reclamo sicché tale giudizio era passato in giudicato. Essi sostengono altresì che la convenuta dovesse promuovere un'azione autonoma entro il termine di 20 giorni, lasso di tempo peraltro trascorso. a) In virtù dell'art. 83 cpv. 2 LEF, l'escusso può domandare, entro 20 giorni dal rigetto dell'opposizione, con la procedura ordinaria il disconoscimento del debito al giudice del luogo dell'esecuzione. Ora, la procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione è una procedura documentale, nella quale si tratta di decidere rapidamente circa l'eliminazione di un'opposizione e di determinare i ruoli delle parti per un eventuale processo ordinario. Lo scopo non è di accertare l'esistenza del credito posto in esecuzione, bensì l'esistenza di un titolo esecutivo (DTF 148 III 33 consid. 2.2; 147 III 176 consid. 4.2.1). Pertanto, la decisione di rigetto dell'opposizione ha unicamente effetti di diritto esecutivo e non riveste forza di cosa giudicata (*res iudicata*) circa l'esistenza del credito (DTF 143 III 567 consid. 4.1; più di recente: sentenza 5A_121/2021 del 6 aprile 2022 consid. 2.1.1; analogamente: CEF sentenza inc. 14.2021.188 del 9 maggio 2022 consid. 2). Poco importa, quindi, che in concreto il Giudice di pace del circolo della Navegna abbia certificato il passaggio in giudicato della sentenza di rigetto dell'opposizione. b) Premesso ciò, la procedura di rigetto – provvisorio o definitivo – dell'opposizione è un incidente dell'esecuzione. La decisione che concede o rifiuta il rigetto dell'opposizione ha come unico tema quello di stabilire se la procedura esecutiva possa continuare o se il creditore sia invece obbligato ad adire una via giudiziaria ordinaria. La procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione è quindi un passo intermedio della procedura esecutiva, nell'ambito della quale al giudice è attribuito il solo compito di accertare prima facie l'efficacia di un determinato titolo esecutivo invocato dal creditore escutente, ma è anche passo intermedio (facoltativo, peraltro) verso l'azione di merito: il creditore risultato soccombente nella procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione dovrà seguire la procedura civile o amministrativa (art. 79 LEF) mentre il debitore la cui opposizione è stata rigettata in via provvisoria introdurrà, se lo riterrà, l'azione di disconoscimento del debito dell'art. 83 cpv. 2 LEF (sentenza del Tribunale federale 5A_467/2015 del 25 agosto 2016 consid. 4.1 e 4.2 in: RtiD I-2017 pag. 735 in SJ 138/2016 I pag. 481). c) È ciò che CO 1 ha promosso in concreto davanti al Pretore aggiunto, la competenza del Giudice di pace essendo esclusa trattandosi di una controversia in materia di locazione (CCR sentenza inc. 16.2020.8 del 2 giugno 2020 consid. 2). L'azione di disconoscimento del debito è un'azione ordinaria di diritto materiale che non tende all'annullamento del rigetto dell'opposizione bensì ad accertare che al momento dell'emissione del precetto esecutivo non v'era una pretesa o che la stessa non era esigibile. Tale azione non è nemmeno un rimedio di diritto contro la sentenza di rigetto dell'opposizione, che in quest'ambito non viene esaminata, tant'è che il giudice del disconoscimento non è competente per modificare la decisione di rigetto dell'opposizione in punto all'attribuzione delle spese giudiziarie né per liberare dalle stesse l'escusso risultato soccombente nella procedura di rigetto dell'opposizione. L'accoglimento dell'azione di disconoscimento del debito non tocca poi la procedura di rigetto dell'opposizione, che è già conclusa, e il disconoscimento non costituisce una continuazione della stessa. La procedura di rigetto ha, infatti, natura esecutiva, mentre l'azione di disconoscimento è un'azione di diritto materiale con effetti sull'esecuzione in corso (III CCA sentenza 13.2019.71 del 10 novembre 2020 consid. 4.2). Certo, si conviene che l'introduzione di un'azione di disconoscimento in via riconvenzionale sia inusuale, ma nemmeno i reclamanti pretendono

che essa non fosse materialmente connessa con l'azione di accertamento del credito da loro promossa davanti al Pretore aggiunto (art. 14 e 224 CPC). d) Quanto alla tempestività dell'azione, con l'entrata in vigore dell'ordinamento processuale civile svizzero, una sentenza di rigetto dell'opposizione non è suscettiva di appello (art. 309 lett. b n. 3 CPC), ma unicamente di un reclamo, che costituisce un rimedio straordinario. E siccome il reclamo non ha effetto sospensivo (art. 325 cpv. 1 CPC), determinante per la tempestività dell'azione di disconoscimento del debito è la data di notifica della decisione di rigetto dell'opposizione (DTF 143 III 39 consid. 2.3). Nel caso in esame, la decisione di rigetto dell'opposizione emessa l'8 aprile 2021 è stata notificata ad CO 1 al più presto il 9 aprile 2021. Introdotta il 27 aprile successivo, l'azione era quindi tempestiva. Data la nullità dell'impegno della convenuta, la decisione del Pretore aggiunto di disconoscere il debito di lei nei confronti degli istanti resiste alla critica.

E. 7

Il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di ripetibili o indennità di inconvenienza, CO 1 non essendosi avvalsa dell'assistenza di un legale e non avendo affrontato per la stesura del loro memoriale spese di rilievo (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC). Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 200.– sono poste a carico dei reclamanti. 3. Notificazione a: – e ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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.