Urteilskopf

83 III 112

30. Sentenza 3 settembre 1957 nella causa Cabrenna SA

Regeste (de):

Art. 79 Abs. 1 OG. Unter neuen Tatsachen im Sinne dieser Bestimmung sind nur solche zu verstehen, die bei Erlass der angefochtenen Entscheidung bereits vorhanden waren (Erw. 1).

Art. 272 und 274 OR, Art. 283 SchKG. Der Vermieter kann das Retentionsrecht für den laufenden Halbjahreszins nur ausüben, wenn er das Bestehen einer wirklichen und unmittelbaren Gefahr für sein Recht glaubhaft macht (Erw. 2).

Regeste (fr):

Art. 79 al. 1 OJ. Les faits nouveaux dont il est question dans cette disposition sont uniquement ceux qui existaient déjà lorsque la décision attaquée a été rendue (consid. 1).

Art. 272 et 274 CO, art. 283 LP. Le bailleur ne peut exercer le droit de rétention pour garantir le loyer du semestre courant que s'il rend vraisemblable l'existence d'un péril réel et immédiat pour son droit (consid. 2).

Regesto (it):

Art. 79 cp. 1 OG. Per fatti nuovi a mente di tale disposto si intendono solo quelli che già esistevano al momento della decisione impugnata (consid. 1).

Art. 272 e 274 CO, Art. 283 LEF. Il locatore può esercitare il diritto di ritenzione a garanzia della pigione del semestre in corso soltanto ove renda verosimile l'esistenza di un pericolo reale ed immediato per il suo diritto (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 112

BGE 83 III 112 S. 112

A.- La società anonima Cabrenna ha dato in locazione a Maria Castelletti, a Lugano, un locale adibito a negozio. Secondo il contratto, il pagamento della pigione
BGE 83 III 112 S. 113

doveva effettuarsi in rate trimestrali di 2500 fr. ciascuna, esigibili anticipatamente al 29 marzo, 29 giugno, 29 settembre e 29 dicembre di ogni anno. Avendo ricevuto il 29 marzo 1957 solo un acconto di 1000 fr., la locatrice escuteva Maria Castelletti a norma dell'art. 282 LEF per il residuo della rata scaduta; inoltre essa chiedeva il 30 aprile che fosse eretto un inventario degli oggetti sottoposti a ritenzione sia per tale credito sia per quello derivante dal periodo contrattuale 29 giugno-29 settembre. L'Ufficio d'esecuzione di Lugano accoglieva la domanda d'inventario limitatamente al credito scaduto. Un reclamo della locatrice veniva respinto dall'autorità cantonale di vigilanza in sostanza per il motivo che la proprietaria non aveva reso verosimile, contrariamente a quanto è richiesto per l'esercizio del diritto di ritenzione del locatore a garanzia della pigione del semestre in corso (art. 272 CO) che un ritardo nell'allestimento dell'inventario avrebbe esposto a pericolo il suo diritto.
B.- La locatrice ha interposto in tempo utile un ricorso al Tribunale federale chiedendo che sia accolta la sua domanda di inventario anche per la pigione esigibile il 29 giugno 1957. Essa allega tra l'altro quanto segue: è inesatto pretendere che non sia stato reso verosimile l'estremo dell'urgenza o del pericolo. Infatti la proprietaria ha addotto nella procedura davanti all'Ufficio d'esecuzione e all'autorità cantonale di vigilanza la circostanza che la debitrice aveva minacciato di ricorrere a un concordato. La verosimiglianza del pericolo allegato in quella sede è deducibile dal fatto che la debitrice è stata

ammessa il 26 giugno 1957 al beneficio di una moratoria concordataria. Inoltre la debitrice ha esportato dal negozio il 21 giugno gli oggetti non inventariati, costringendo la proprietaria a chiederne la reintegrazione a stregua dell'art. 284 LEF. Queste circostanze non poterono essere sottoposte all'esame dell'autorità cantonale dal momento che si verificarono quando il reclamo era già pendente. Esse
BGE 83 III 112 S. 114

sono perciò proponibili nella procedura di ricorso al Tribunale federale giusta l'art. 79 cp. 1 OG.
Erwägungen

Considerando in diritto:

1. Contrariamente all'opinione della ricorrente, il Tribunale federale non può tener conto dei fatti nuovi da essa addotti. La concessione della moratoria concordataria e l'asportazione di oggetti non inventariati dal negozio si sono infatti prodotte dopo che la procedura di inventario era giunta a termine. Ora, per fatti nuovi ammissibili in sede di ricorso al Tribunale federale giusta l'art. 79 cp. 1 OG si intendono solo quelli che già esistevano al momento della decisione o del provvedimento impugnati, ma che non poterono essere proposti davanti all'autorità cantonale sia perchè l'interessato - senza colpa da parte sua - non li conosceva, sia perchè non venne neppure sentito. Così stando le cose, la ricorrente invoca a torto l'art. 79 cp. 1 OG. In realtà, i fatti da essa allegati avrebbero tutt'al più giustificato una nuova domanda all'Ufficio d'esecuzione o una domanda di revisione della decisione impugnata. Avendo omesso queste precauzioni, la ricorrente non può chiedere al Tribunale federale che esamini oggi, in prima ed unica istanza, la fondatezza o meno della sua domanda di inventario fondata sulle asserite nuove circostanze. Compito del Tribunale federale è unicamente quello di giudicare se gli uffici di esecuzione e le autorità cantonali hanno rettamente applicato il diritto federale in base allo stato di fatto esistente al momento della loro decisione. Ciò significa, in concreto, che il Tribunale federale deve limitare il suo sindacato alla questione se la proprietaria ha reso verosimile davanti all'autorità cantonale l'esistenza di un pericolo per il suo diritto.
2. Su questo punto, devesi ammettere che le asserzioni fatte dalla ricorrente in sede cantonale indicavano semplicemente la possibilità di un pericolo per il futuro. Ora ciò non basta affinché sia adempito il presupposto
BGE 83 III 112 S. 115

che dottrina (cfr. JÄGER, Komm., vol. II, pag. 343 e sgg., FAVRE, Cours de droit des poursuites, pag. 232, FRITZSCHE, Schuldbetreibung, Konkurs und Sanierung, vol. II, pag. 237 e sgg., STUDER, in Blätter für Schuldbetreibung und Konkurs, 1952, pag. 131) e giurisprudenza (RU 30 I 771, 31 I 203, 40 III 355) richiedono per l'esercizio del diritto di ritenzione del locatore a garanzia della pigione del semestre in corso. La ricorrente avrebbe dovuto infatti rendere verosimile l'esistenza di un pericolo reale ed immediato. Il testo italiano del modulo ufficiale N. 39 per la domanda di inventario è significativo a questo riguardo. "Per pigioni in corso - si legge nel modulo - la domanda per l'erezione di un inventario non può presentarsi se non quando l'inquilino è sul punto di trasferire altrove la sua dimora o di asportare degli oggetti che si trovano nei locali locati". In concreto, la ricorrente non ha fornito la prova che la conduttrice fosse "sul punto" di asportare i mobili dal negozio quando fu chiesto l'allestimento dell'inventario, dal momento che, per sua stessa ammissione, il fatto si verificò solo il 21 giugno. In realtà, la proprietaria fece allora valere unicamente la circostanza che la debitrice aveva minacciato di ricorrere ad un concordato. Ora, nemmeno quest'intenzione della debitrice - attuata soltanto verso la fine del mese di giugno - poteva significare per la proprietaria un pericolo reale ed immediato. Non si vede del resto per quali motivi il diritto di ritenzione della ricorrente sarebbe pregiudicato da una proposta di concordato della debitrice. In queste circostanze, l'Ufficio d'esecuzione di Lugano non ha violato il diritto federale respingendo la domanda d'inventario intesa a garantire la pigione non ancora scaduta.
Dispositiv

La Camera di esecuzione e dei fallimenti pronuncia:
Il ricorso è respinto.