

BGer 4A 465/2019 vom 6. April 2020

Bundesgericht, 2020-04-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_465_2019

FR: TF 4A 465/2019 du 6 avril 2020

IT: TF 4A 465/2019 del 6 aprile 2020

Regeste

pagamento del prezzo di compravendita | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è ammissibile. È presentato tempestivamente (art. 46 cpv. 1 lett. b combinato con l' art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile con valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF).

E. 2

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 143 I 1 consid. 1.4; 140 III 86 consid. 2). Esso fonda invece il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). Il ricorrente può censurare l'accertamento dei fatti alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - arbitrario (art. 9 Cost.) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF . Deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e precisare in cosa consiste la violazione. Non basta opporre il proprio punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 140 III 264 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1).

E. 3

Le prime contestazioni vertono sul pagamento del saldo del prezzo d'acquisto di fr. 135'000.--, con i relativi interessi di mora, pretesa che la convenuta ha fatto valere con l'azione riconvenzionale. La somma era stata pagata al notaio, il quale l'aveva tuttavia trattenuta a causa dei contrasti sorti tra le parti.

E. 3.1

Il Pretore ha accolto la domanda riconvenzionale, motivando che il contratto stabiliva che il deposito andasse liberato al momento della consegna dell'appartamento, a prescindere dalle controversie riguardanti le parti esterne e l'ascensore. In sede di appello gli attori hanno chiesto di respingere la domanda riconvenzionale, per capitale e interessi, asserendo che la somma litigiosa l'avevano già pagata al notaio. Essi hanno tuttavia concesso che rimane "accertato comunque il diritto della A. _____ AG di ottenere il riversamento del deposito presso la notaia D. _____ di fr. 135'000.- al netto di quanto riconosciuto di pertinenza dei signori B. _____ e C. _____ in virtù della presente sentenza". Di fronte a questa situazione l'autorità cantonale ha respinto la domanda riconvenzionale di pagamento di fr. 135'000.--, dando però atto nel dispositivo - riprendendo la succitata formulazione degli attori - del diritto della convenuta di essere tacitata con i soldi depositati presso il notaio.

E. 3.2

L'autorità cantonale ha respinto anche la richiesta di pagamento degli interessi di mora su quella somma. Ha spiegato che gli attori avevano depositato presso il notaio l'ultima rata del prezzo di fr. 510'000.-- al momento della consegna, come previsto nel contratto. Per la Corte ticinese essi avevano pertanto effettuato il pagamento tempestivamente, conformemente alle pattuizioni, ciò che esclude la mora. A mente dei giudici ticinesi gli accadimenti successivi non modificano tale conclusione. Il contratto, hanno soggiunto, stabiliva che il notaio dovesse mettere i soldi a disposizione della venditrice, a determinate condizioni, dopo la consegna. Questa era avvenuta il 20 gennaio 2012, ma il notaio aveva trattenuto ancora "per lungo tempo la somma di fr. 135'000.--", liberandola soltanto dopo l'emanazione della sentenza di primo grado. A questo proposito l'autorità d'appello ha spiegato che l'invito a non liberare il deposito era stato fatto inizialmente dagli attori; che il notaio aveva in seguito proposto alle parti di trattenere il saldo fino alla risoluzione delle contestazioni oppure, in alternativa, di effettuare un deposito giudiziale; e che la convenuta, sebbene si fosse in un primo tempo opposta alla proposta, "di fatto si è poi adagiata alla stessa". La Corte cantonale ne ha dedotto che in quelle circostanze il deposito dal notaio equivaleva "sostanzialmente" a un deposito giudiziale, che ferma il decorso degli interessi moratori. In conclusione la Corte d'appello ha osservato che, secondo il contratto, la decisione di liberare o no il deposito spettava esclusivamente al notaio, per cui l'eventuale suo ritardo non poteva in nessun caso avere come conseguenza il pagamento di interessi di ritardo da parte degli attori.

E. 3.3

Le censure riguardanti la pretesa in capitale e quella per interessi di mora possono essere raggruppate, poiché, sebbene la ricorrente le esponga in due capitoli distinti, sono pressoché identiche. A suo parere la sentenza impugnata procede da apprezzamenti delle prove erronei, perché nessun atto di causa "lascia intendere" che lei fosse stata d'accordo con la trattenuta dei soldi da parte del notaio. Proprio il documento HH menzionato nella decisione, oltre alle sue diverse richieste di pagamento e alle esecuzioni promosse, dimostrerebbe il contrario. La sentenza sarebbe inoltre "arbitraria laddove considera che con il versamento del saldo al notaio gli attori abbiano adempiuto il contratto" e che la decisione di liberare il deposito non competeva loro bensì al notaio. Le prove agli atti attesterebbero infatti che furono gli attori stessi a chiedere espressamente, persino a ordinare al notaio di non liberare i soldi, ciò che costituisce "violazione contrattuale da ascrivere a loro e che ha quale conseguenza anche l'obbligo di pagare gli interessi

moratori...". La ricorrente evidenzia anche una contraddizione che sussisterebbe tra il riconoscimento del suo diritto di farsi riversare il deposito e la reiezione della domanda riconvenzionale.

E. 3.4

Con la lettera dell'11 febbraio 2012 (il documento HH) la venditrice prendeva posizione sulla proposta del notaio di trattenere il denaro o di depositarlo giudizialmente fino al chiarimento delle controversie; proposta che faceva seguito alla richiesta di versamento rivoltagli dagli attori. La venditrice scriveva che i soldi erano già suoi e che il notaio li deteneva "a titolo fiduciario", per cui gli acquirenti non avevano più nulla da dire; chiedeva al notaio "a che titolo" intendesse depositarli in Pretura; e gli fissava un termine categorico scadente il 17 febbraio 2012 per effettuare il versamento, con l'avvertimento che, trascorsa quella scadenza, avrebbe proceduto "legalmente senza ulteriore avviso contro tutte le parti interessate", notaio compreso, "sia a livello civile, che penale che deontologico". La Corte cantonale non ha ommesso di considerare questo documento; come detto, ne ha dato atto, aggiungendo però che la convenuta, nonostante quell'opposizione iniziale, si era in seguito "adagiata" alla proposta del notaio. La sentenza non indica su quali elementi è fondato quest'ultimo accertamento. La ricorrente afferma che di prove in tale senso non ve ne sono. Così stando le cose, ci si può effettivamente chiedere se l'accertamento in questione, che ignora il senso e la portata inequivocabili del documento HH, senza indicarne con precisione le ragioni, non sia arbitrario. A sua volta la ricorrente non indica tuttavia come dovrebbe (cfr. consid. 2) quali sono le prove precise, trascurate dalla Corte d'appello, che attesterebbero le sue successive richieste di versamento rivolte al notaio. Tutto sommato la questione può rimanere irrisolta, poiché non è determinante per l'esito della causa.

E. 3.5

Il principio della libertà contrattuale vuole che il tempo e il luogo dell'adempimento di un'obbligazione siano determinati in primo luogo dalla volontà dei contraenti (art. 74 e 75 CO). Secondo gli accertamenti dell'autorità cantonale, non contestati, il contratto stabiliva che il saldo del prezzo di fr. 510'000.-- andava "depositato presso il notaio rogante al momento della consegna dell'appartamento"; che "in caso di ritardo è dovuto un interesse di mora pari al 5%", senza che fossero "necessari ulteriori avvisi"; che il notaio doveva mettere i soldi "a libera disposizione della venditrice non appena fosse avvenuta la consegna" dell'unità condominiale e delle parti comuni connesse con il suo uso, ad esclusione della sistemazione esterna e dell'ascensore; che la consegna, così definita, era stata fissata al 15 dicembre 2010. Infine la Corte d'appello ha ritenuto "pacifico che gli attori hanno tempestivamente depositato presso il notaio il saldo del prezzo di fr. 510'000.-- (...) in concomitanza con la consegna dell'appartamento". La ricorrente riconosce esplicitamente quest'ultimi fatti anche davanti al Tribunale federale. Dagli accertamenti di fatto vincolanti della sentenza impugnata risulta quindi d'un lato che le parti hanno fatto uso della facoltà concessa loro dagli art. 74 e 75 CO , concordando che il pagamento andasse effettuato nelle mani del notaio alla consegna dell'appartamento e prevedendo persino che in caso di pagamento tardivo gli acquirenti si sarebbero trovati in mora a partire da quel momento; dall'altro che gli acquirenti hanno effettivamente pagato il saldo del prezzo nel tempo e nel luogo pattuiti.

E. 3.6

Nelle predette circostanze gli acquirenti hanno adempiuto correttamente il loro obbligo di pagare il prezzo (art. 211 cpv. 1 CO), ciò che esclude ch'essi possano essere condannati sia a pagare una seconda volta il saldo del prezzo sia a corrispondere degli interessi di mora. Non sussiste contraddizione con il riconoscimento del diritto della convenuta al riversamento del deposito. Un conto è l'accertamento di tale diritto, peraltro incontestato ed effettuato dall'autorità cantonale nella convinzione che il notaio avesse trattenuto i soldi a mo' di deposito giudiziario; altra cosa sarebbe stata la condanna degli attori a pagare una somma già soluta. In definitiva, come ha osservato giustamente la Corte d'appello, incombeva al notaio eseguire le istruzioni ricevute dalle parti, sotto sua responsabilità. Se, come sostiene la ricorrente, il notaio fosse stato in dotto a disattenderle su istigazione degli oppositori, questi avrebbero tutt'al più potuto essere chiamati a rispondere del danno causato da quel loro comportamento, fosse stato abusivo, ma non per mora secondo gli art. 102 segg. CO. La sentenza cantonale rispetta pertanto il diritto federale.

E. 4

Con l'azione riconvenzionale la ricorrente ha chiesto anche che gli attori fossero condannati a pagarle fr. 2'876.-- di interessi per il ritardo nel pagamento della prima rata del prezzo.

E. 4.1

Il Pretore ha accolto la domanda, per il motivo che gli attori non l'avrebbero contestata. Il Tribunale di appello l'ha respinta. D'un canto ha constatato che gli attori, richiamandosi al documento V, avevano contestato dettagliatamente la pretesa alla pagina 2 dello scritto di replica e risposta riconvenzionale. Dall'altro ha stabilito che gli acquirenti avevano adempiuto tempestivamente anche l'obbligo di pagare il primo acconto, alla firma del contratto "tramite il notaio", come pattuito. Essi non possono perciò essere considerati in mora. Il notaio, che a norma di contratto avrebbe dovuto versare i soldi alla convenuta "ad avvenuto trapasso a registro fondiario", lo aveva fatto soltanto sei settimane dopo, ma tale ritardo, conclude la Corte cantonale, non è ascrivibile agli attori.

E. 4.2

La ricorrente afferma che il documento V non contiene "alcuna contestazione riguardo alla richiesta di pagamento degli interessi di mora". Nel merito obietta che la tesi dell'autorità cantonale " non regge" perché " il contratto risulta adempiuto con l'iscrizione del trapasso a registro e il pagamento del prezzo al venditore (non al notaio) ". Gli attori sarebbero perciò responsabili del ritardo e potrebbero semmai rivalersi contro il notaio; tanto più che l'avevano scelto loro.

E. 4.3

Le critiche della ricorrente si confrontano solo marginalmente con le motivazioni della sentenza. Nella limitata misura in cui potrebbero essere ammissibili, sono comunque infondate. In merito alla contestazione della pretesa, la sentenza non dice affatto che gli attori l'avrebbero formulata nel documento V; riproduce invece letteralmente alcuni passaggi della memoria di replica e risposta riconvenzionale degli attori, i quali appoggiandosi sul documento V, muovevano le contestazioni. Se il documento V provasse o no le loro allegazioni non è in discussione qui. Per il resto, la ricorrente non contesta gli accertamenti dell'autorità d'appello concernenti il contenuto del contratto quanto alle modalità di pagamento della prima rata del prezzo e l'adempimento degli obblighi contrattuali da parte degli acquirenti. L'affermazione secondo cui l'adempimento presupponeva che i soldi fossero pagati a lei, non al notaio, non trova alcun fondamento

fattuale. Sulla base dei fatti accertati - vincolanti- ildiritto federale è stato applicato correttamente (cfr. consid. 3.5).

E. 5

In conclusione, il ricorso, nella misura in cui è ammissibile, è infondato. Sulle argomentazioni finali della ricorrente concernenti gli oneri processuali di prima e seconda istanza non mette conto di pronunciarsi, poiché sono esposte soltanto per l'ipotesi che il ricorso al Tribunale federale fosse accolto. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF). Per la commisurazione delle ripetibili il valore litigioso è di fr. 137'876.--, non fr. 173'876.-- come pretendono gli opposenti; è determinato dalle conclusioni presentate davanti al Tribunale federale (art. 3 cpv. 2 del regolamento sulle spese ripetibili accordate alla parte vincente e sull'indennità per il patrocinio d'ufficio nelle procedure davanti al Tribunale federale del 31 marzo 2006; RS 173.110.210.3).

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