

# **BGer 4A 63/2015 vom 18. Februar 2016**

Bundesgericht, 2016-02-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_63\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_63_2015)

FR: TF 4A 63/2015 du 18 février 2016

IT: TF 4A 63/2015 del 18 febbraio 2016

## **Regeste**

nullità di una donazione | Diritto contrattuale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interposto tempestivamente (art. 46 cpv. 1 lett. c e 100 cpv. 1 LTF combinati) dalla parte - parzialmente - soccombente in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ) contro una decisione finale ( art. 90 LTF ) pronunciata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 cpv. 1 LTF ) in una causa civile di carattere pecuniario il cui valore litigioso supera fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF), il ricorso in materia civile è ricevibile.

### **E. 2**

A norma dell' art. 18 cpv. 1 CO , per interpretare un contratto occorre in primo luogo ricercare la vera e concorde volontà dei contraenti (interpretazione soggettiva). In assenza di accertamenti a tale riguardo, o se una parte non ha compreso la volontà dell'altra, si ricerca il senso ch'esse potevano e dovevano ragionevolmente attribuire alle rispettive dichiarazioni nella situazione concreta in cui si trovavano (interpretazione oggettiva o secondo il principio dell'affidamento). L'interpretazione soggettiva è questione di fatto, quella oggettiva di diritto ( DTF 133 III 675 consid. 3.3). 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 4A\_311/2014 del 20 gennaio 2015 consid. 5).

#### **E. 2.1**

La Corte cantonale ha dapprima rilevato che non è possibile accertare la reale e concorde volontà delle parti, non contenendo né il rogito né la convenzione del 19 ottobre 2006 i motivi degli impegni contenuti in quest'ultima. Solo la donataria ha spiegato nel suo interrogatorio formale cosa aveva inteso "per future necessità", mentre l'attrice non si era espressa e il donatario non era stato sentito.

#### **E. 2.2**

Secondo i ricorrenti invece la volontà dei contraenti è emersa dall'istruttoria e la Corte cantonale avrebbe violato " il diritto federale sostituendola con la sua interpretazione ", atteso che dalle circostanze scaturirebbe che al punto 2 della convenzione le parti avrebbero pattuito il semplice impegno morale, non soggettivamente essenziale, di aiutare la donante con un importo fino a fr. 100'000.-- in caso di sue future necessità nell'eventualità di un suo ricovero in casa per anziani e contestuale trasloco dei donatari nell'abitazione.

#### **E. 2.3**

Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti la Corte cantonale non ha violato l' art. 18 cpv. 1 CO procedendo a un'interpretazione oggettiva. Disponendo unicamente della dichiarazione della donataria sul modo in cui ella ha interpretato la clausola litigiosa, la Corte cantonale ha ritenuto senza arbitriodi non avere elementi sufficienti per applicare il metodo soggettivo, ragione per cui la censura si rivela infondata. Altrettanto vale per l'argomentazione secondo cui la clausola in discussione non costituirebbe un onere, ma un mero impegno morale: non esistono elementi agli atti che depongono per una tale interpretazione della convenzione, atteso segnatamente che unicamente al punto 3 i donatari " si impegnano moralmente a non vendere il fondo ricevuto in donazione né a ulteriormente gravarlo con pegni immobiliari, eccezione fatta per quanto previsto al punto 2., fintanto che è in vita la signora C.\_\_\_\_\_." Alla luce del chiaro tenore della clausola, da cui emerge la facoltà dell'opponente di chiedere ai donatari fr. 100'000.-- in caso di future necessità finanziarie, i ricorrenti non possono nemmeno essere seguiti quando ritengono che non sia stato stipulato alcun debito o che lo stesso sia "contrattualmente indefinito". Del resto anche dall'interrogatorio formale della ricorrente emerge che questa ha recepito l'esistenza di un obbligo di pagamento, contestando tuttavia che la condizione delle "future necessità" si fosse realizzata.

### **E. 3**

Da quanto precede discende che a ragione la Corte cantonale si è prevalsa del principio dell'affidamento. Rimane quindi da verificare se la clausola prevista al punto 2 della convenzione avrebbe dovuto essere contenuta in un atto pubblico e le conseguenze di un eventuale vizio di forma. Secondo la giurisprudenza - sviluppata in particolare in materia di contratti di compravendita immobiliare - devono figurare nell'atto pubblico i punti essenziali per il contenuto materiale del contratto; i punti obiettivamente secondari, ma soggettivamente essenziali soggiacciono a tale requisito di forma se, per la loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto ( DTF 135 III 295 consid. 3.2; 119 II 135 consid. 2a, con rinvio).

#### **E. 3.1**

La Corte cantonale ha ritenuto che l'impegno di versare l'importo di fr. 100'000.-- in caso di future necessità finanziarie della donante costituiva un onere della donazione e un suo punto soggettivamente essenziale, che avrebbe dovuto rivestire la forma dell'atto pubblico. La convenzione che lo prevede è stata sottoscritta lo stesso giorno dell'atto di donazione e vi faceva riferimento. Inoltre, sempre a mente dei Giudici cantonali, l'attrice non avrebbe regalato il suo fondo a persone con cui non ha vincoli familiari e che quindi non hanno obblighi di mantenimento nei suoi confronti senza tale impegno, considerato che con la donazione ella si è privata della possibilità di ottenere in futuro ulteriore liquidità dall'immobile.

#### **E. 3.2**

I ricorrenti affermano che unicamente la ripresa del debito ipotecario, che è pure stata inserita nel rogito, costituiva un onere dipendente dalla donazione, mentre la clausola in discussione non poteva essere considerata soggettivamente essenziale ed era indipendente da questa, ragione per cui essa non soggiace alla forma dell'atto pubblico.

#### **E. 3.3**

Nella fattispecie, la convenzione sottoscritta il medesimo giorno del rogito appare manifestamente connessa con lo stesso. Gli stessi ricorrenti riconoscono nel gravame in

esame che si trattava in concreto di "una donazione immobiliare onerosa" da cui la donante ha tratto vantaggi, continuando ad abitare nella casa di cui essi hanno ripreso il debito ipotecario. Considerato il diritto di abitazione, il già menzionato trasferimento dell'onere ipotecario e l'importante somma prevista nella clausola in discussione emerge che l'opponente non intendeva semplicemente effettuare una liberalità senza riservarsi alcuna prestazione. Ci si potrebbe invero chiedere se le parti avessero realmente inteso che la dazione del fondo dovesse avvenire senza prestazione corrispondente ( art. 239 cpv. 1 CO ), rispettivamente se le prestazioni desiderate dalla donante fossero effettivamente accessorie alla cessione del fondo ( DTF 80 II 260 consid. 2). Il quesito può rimanere indeciso nella fattispecie. Qualora la clausola in discussione fosse stata parte di una prestazione corrispondente ci si troverebbe di fronte a un contratto di compravendita o perlomeno a una donazione mista. Il contratto redatto nella forma dell'atto pubblico sarebbe quindi nullo per vizio di forma, perché il prezzo ivi indicato non è corretto. Se invece la possibilità di un pagamento di fr. 100'000.-- è effettivamente un onere di una donazione, la Corte cantonale non ha violato il diritto federale ritenendo quest'ultima nulla, perché un elemento soggettivamente essenziale del relativo contratto non ha rispettato la forma dell'atto pubblico. Poiché la donazione stipulata fra le parti si rivela nulla per vizio di forma non occorre esaminare le argomentazioni ricorsuali rivolte contro il - mancato - realizzarsi della condizione prevista al punto 2 della convenzione.

#### **E. 4**

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. Le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

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