

BGer 5A_523/2013 vom 14. Februar 2014

Bundesgericht, 2014-02-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_523_2013

FR: TF 5A_523/2013 du 14 février 2014

IT: TF 5A_523/2013 del 14 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1.1

La decisione qui impugnata non è una decisione di scioglimento della comproprietà giusta l'art. 651 cpv. 2 CC (contro la quale il ricorso in materia civile è senz'altro ammissibile, DTF 100 II 187 consid. 1), bensì la (susseguente) decisione di esecuzione fondata sull'art. 335 cpv. 1 CPC. Come tale, essa è impugnabile in virtù dell'art. 72 cpv. 2 lett. b n. 1 LTF (sentenze 4A_31/2008 del 6 marzo 2008 consid. 1; 4A_269/2012 del 7 dicembre 2012 consid. 1.1). Di natura pecuniaria, essa concerne un litigio con valore di lite ampiamente superiore alla soglia minima di fr. 30'000.-- stabilita dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. La decisione, finale ai sensi dell'art. 90 LTF (sentenze 4A_31/2008 cit., ibid.; 5D_150/2010 del 13 gennaio 2011 consid. 1), emana da un'ultima istanza cantonale (art. 75 cpv. 1 LTF) ed è stata tempestivamente impugnata (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente (art. 76 cpv. 1 LTF). I menzionati requisiti formali del ricorso sono pertanto adempiuti.

E. 1.2

Il Tribunale federale è tenuto ad applicare d'ufficio il diritto (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, considerato l'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 137 III 580 consid. 1.3; 134 III 102 consid. 1.1). Nell'atto di ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso, riferendosi all'oggetto del litigio, in cosa consiste la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1). Le esigenze di motivazione sono più rigorose quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali. Il Tribunale federale esamina queste censure solo se la parte ricorrente le ha debitamente sollevate e motivate, come prescritto dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Ne discende che l'allegato ricorsuale deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati, precisando altresì in che consista tale violazione (DTF 134 II 244 consid. 2.2; 133 III 393 consid. 6).

E. 1.3

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF) e può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato 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 - ossia arbitrario (DTF 137 III 268 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.2.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5). Per lamentare con un'ammissibile censura la violazione dell'art. 9 Cost.

(sulla nozione di arbitrio v. DTF 137 I 1 consid. 2.4) non è segnatamente sufficiente formulare una critica meramente appellatoria (DTF 136 II 489 consid. 2.8) e contestare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, nella quale l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del Tribunale cantonale (DTF 134 II 349 consid. 3).

E. 1.4

Non possono essere adottati nuovi fatti o nuovi mezzi di prova, a meno che ne dia motivo la decisione impugnata, ciò che la parte ricorrente deve debitamente esporre nel proprio gravame (art. 99 cpv. 1 LTF ; DTF 136 III 261 consid. 4.1).

Scorrendo l'allegato ricorsuale si incappa in una richiesta di ammissione agli atti di un documento nuovo, e meglio della bozza di capitolato 27 luglio 2012 "senza riserve e aggiunte di sorta", con relativa lettera d'accompagnamento. In data 20 novembre 2013, dunque in ogni modo a termine ricorsuale ampiamente scaduto, il ricorrente ha inoltre personalmente prodotto una lettera 31 marzo 2010 dell'avvocato di controparte, che confermerebbe "la clausola ad hoc stipulata fra le parti in data 20 giugno 2012 che prevedeva l'assunzione, da parte dell'aggiudicatario, dell'onere ipotecario e non il suo rimborso". La produzione di tali prove è inammissibile, atteso che non si è giustificata solo a seguito dell'emanazione del giudizio impugnato: la questione dell'asserito accordo raggiunto dalle parti circa l'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario era in effetti già stata sollevata nella procedura davanti al Tribunale di appello; era quindi in quella sede che il ricorrente avrebbe semmai dovuto far valere i fatti cui intende ora illecitamente richiamarsi, presentando una serie di nuovi documenti davanti al Tribunale federale.

Anche per la richiesta di audizione del notaio, pure formulata nel ricorso, vale quanto appena osservato. Giova inoltre rilevare che il Tribunale federale ordina soltanto in via eccezionale misure probatorie (art. 55 LTF), visto che di principio fonda il suo ragionamento giuridico sui fatti accertati dall'autorità inferiore (supra consid. 1.3; DTF 136 II 101 consid. 2).

E. 2

Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà (art. 650 cpv. 1 CC). Lo scioglimento si effettua mediante divisione in natura, mediante la vendita a trattative private od agli incanti con divisione del ricavo, o mediante cessione della cosa ad uno o più dei comproprietari compensando gli altri (art. 651 cpv. 1 CC). Quando i comproprietari non si accordino circa il modo della divisione, il giudice ordina la divisione della cosa in natura, ed ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, ne ordina la licitazione fra i comproprietari od ai pubblici incanti (art. 651 cpv. 2 CC). Eventuali accordi fra i comproprietari hanno dunque la precedenza; ma in mancanza di un tale accordo, spetta al giudice decidere sulle modalità. Egli gode in tale ambito di un ampio potere discrezionale (art. 4 CC ; Brunner/Wichtermann, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 4a ed. 2011, n. 12 ad art. 651 CC). Le sue possibilità di scelta sono tuttavia limitate all'alternativa di principio fra la divisione in natura dell'oggetto e la sua messa all'asta. Egli deve inoltre precisare le modalità di esecuzione, senza essere tuttavia legato alle conclusioni delle parti, a meno che queste abbiano raggiunto un accordo vincolante in proposito (Brunner/Wichtermann, op. cit., ibid.; Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Zürcher Kommentar, 1977, n. 10 ad art. 651 CC ; Arthur

Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1981, n. 22 ad art. 651 CC) o le loro conclusioni concordino (Arthur Meier-Hayoz, op. cit., ibid.). È, questa, una conseguenza della natura di actio duplex dell'azione ex art. 651 CC : tutti i comproprietari vi sono coinvolti e godono della facoltà di formulare conclusioni e proposte (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 17 ad art. 651 CC ; Arthur Meier-Hayoz, op. cit., n. 18 ad art. 651 CC).

E. 3

Fra le parti, il principio dello scioglimento della comproprietà e la sua realizzazione a licitazione privata non sono più contesi. Oggetto del contendere è unicamente il destino da dare all'onere ipotecario legato all'immobile che, finora detenuto in comproprietà, una delle parti rileverà mediante licitazione privata (supra consid. in fatto A).

E. 3.1

Nel suo giudizio di scioglimento della comproprietà 3 aprile 2012, il Pretore aveva previsto il rimborso dell'onere ipotecario, riservati eventuali altri accordi fra le parti. Nel progetto di capitolato 27 luglio 2012 proposto con l'istanza di esecuzione, il notaio ha invece previsto l'assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario. Nuovamente interpellato dal notaio con la qui discussa istanza di esecuzione, il Pretore, dando seguito favorevole a corrispondente richiesta dell'opponente, ha soppresso la clausola che prescriveva l'assunzione del debito ipotecario e aggiunto una clausola che prevedeva l'estinzione dello stesso debito. Egli ha tuttavia prestato orecchio pure al ricorrente, inserendo nel capitolato d'asta un obbligo dell'aggiudicatario di prestare una garanzia per il pagamento del saldo del prezzo.

E. 3.2

Nel suo reclamo cantonale, il qui ricorrente ha rimproverato al Pretore di non aver tenuto conto dell'accordo 20 giugno 2012, che prevedeva l'assunzione della metà del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario. Il Tribunale di appello ha ritenuto che il ricorrente avesse addotto l'esistenza di un accordo derogatorio soltanto con il reclamo, dunque tardivamente (art. 326 cpv. 1 CPC), con la conseguenza dell'irricevibilità del reclamo medesimo. Abbondanzialmente, i Giudici cantonali hanno nondimeno esaminato il reclamo nel merito, giungendo alla conclusione che il qui ricorrente non ha saputo rendere verosimile un divergente accordo ad hoc, vincolante: chiara sarebbe unicamente la mancanza di accordo fra le parti sull'assunzione o l'estinzione del debito ipotecario, discordanza peraltro sufficientemente esplicitata dal fatto che le varie versioni di capitolato sono designate come "bozze".

E. 4.1

Avanti al Tribunale federale, il ricorrente censura per l'essenziale un accertamento manifestamente inesatto dei fatti: a suo dire, sulla base delle sue allegazioni avanti al Pretore emergeva in modo chiaro che l'opponente era a conoscenza dei tassi ipotecari fissi stipulati; la sua ritrattazione, in sede di osservazioni 19 settembre 2012 nella procedura in esecuzione, fa presumere la presenza di terzi acquirenti non interessati a subentrare nei mutui ipotecari esistenti. L'esistenza di un preciso accordo ad hoc fra le parti (assunzione del debito ipotecario da parte dell'aggiudicatario) era, a dire del ricorrente, già stata evocata nelle - o era almeno estrapolabile dalle - sue osservazioni al Pretore 24 settembre 2012: le frasi dell'avv. Censi, aggiunte dal notaio alla bozza 27 luglio 2012 in seguito alla comunicazione di quest'ultimo che l'opponente era tornata sui suoi passi, dimostrerebbero che la versione senza commenti rifletteva gli accordi conclusi in occasione dell'incontro 20

giugno 2012 con il notaio - fatto noto al Pretore. In altre parole, l'accordo sottoposto al Pretore con l'istanza di esecuzione non riprodurrebbe quanto concordato ad hoc fra le parti il 20 giugno precedente; né in quella occasione l'opponente avrebbe esposto riserve sull'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario. Insostenibile sarebbe, infine, pretendere che le obiezioni ricorsuali non siano state addotte e sostanziate avanti al Pretore.

E. 4.2

In quella che vuole essere la motivazione principale, i Giudici cantonali hanno esposto che il reclamo cantonale è irricevibile poiché fondato su allegazione tardiva (supra consid. 3.2). Purtroppo, dopo aver dichiarato inammissibile il reclamo, il Tribunale di appello si è inoltrato in una motivazione sussidiaria fondata su un esame del merito. Tale modo di procedere ha trovato conferma nel dispositivo, mediante il quale il reclamo non viene semplicemente dichiarato inammissibile, bensì viene respinto nella misura in cui è ricevibile. Procedendo in tal modo, il Tribunale di appello si è privato della possibilità di prevalersi della inammissibilità del gravame cantonale. Ciò costringe il Tribunale federale ad esaminare nel merito la sentenza impugnata.

E. 4.3

Come già esposto (supra consid. 2), in assenza di accordo, al giudice incombe l'onere di decidere sul modo di scioglimento della comproprietà e sulle modalità pratiche. Egli dispone di un ampio margine di apprezzamento, limitato unicamente da accordi di dettaglio vincolanti, eventualmente da conclusioni identiche delle parti in giudizio. Il ricorrente non ha apparentemente nulla da eccepire sulla soluzione ritenuta dal Pretore e confermata dai Giudici cantonali, se non il fatto che essa non corrisponderebbe ad un accordo intervenuto fra le parti in data 20 giugno 2012, alla presenza del notaio.

E. 4.4

Gli argomenti ricorsuali, tuttavia, non sono per nulla atti a dimostrare l'esistenza di un accordo vincolante relativo al destino degli oneri ipotecari esistenti. Oltre a quanto esposto dal Tribunale di appello, a cui si rinvia, il mero fatto che il notaio abbia ritenuto, in data 27 luglio 2012, di dover sottoporre alle parti una versione del progetto di capitolato d'asta riveduto non solo secondo quanto discusso " in occasione del nostro ultimo incontro ", bensì con altre modifiche da lui apportate d'ufficio, testimonia del fatto che dalla riunione del 20 giugno 2012 non era uscita una versione definitiva dell'accordo. Ciò che il ricorrente, poi, eccepisce alla constatazione del Tribunale di appello secondo la quale la qui opponente aveva effettivamente manifestato riserve sull'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario già nei confronti della prima bozza di capitolato appare puramente appellatorio: a suffragio della propria opinione, il Tribunale di appello non si è appoggiato su una bozza di capitolato fuorviante, bensì sull'istanza 6 settembre 2012 di esecuzione inoltrata dal notaio. Ed il ricorrente non pretende che dalla citata istanza non si possa ragionevolmente desumere che l'opponente avesse già manifestato riserve sulla questione qui litigiosa, ovvero l'assunzione dell'onere ipotecario da parte dell'aggiudicatario. Infine, si constaterà che il ricorrente non ha negato di avere lui medesimo sollevato singole contestazioni, come ribadito dal Tribunale di appello. A fronte di tante e tali incertezze rispettivamente contestazioni, non si può certo affermare che il Tribunale di appello sia caduto nell'arbitrio quando ha valutato che non si potesse ritenere che dalla riunione del 20 giugno 2012 fosse scaturito un preciso accordo ad hoc sul destino dell'onere ipotecario. Non va peraltro dimenticato che se davvero il notaio stesso, dopo la riunione del 20 giugno 2012,

avesse ritenuto di essere in presenza di un accordo ad hoc vincolante, avrebbe verosimilmente redatto la bozza di capitolato d'asta in termini diversi, facendo emergere espressamente i punti sui quali le parti avessero raggiunto un tale accordo.

E. 4.5

È pertanto senza arbitrio che il Tribunale di appello ha negato l'esistenza di un accordo ad hoc vincolante per le parti sul destino dell'onere ipotecario. Appare allora ineccepibile che l'autorità precedente abbia ritenuto di non dover intervenire nella scelta delle modalità di licitazione operata dal Pretore, tanto più che il ricorrente non risulta essersi espresso in proposito. Né deve intervenire il Tribunale federale, già per l'assenza di censure in diritto, ma anche per il riserbo che esso si impone nel riesaminare le decisioni per le quali il giudice del merito gode per legge di un ampio margine d'apprezzamento (art. 4 CC ; DTF 135 III 121 consid. 2; 133 III 201 consid. 5.4; Arthur Meier-Hayoz, op. cit., n. 25 ad art. 651 CC).

E. 5

Infine, espressa in contesto apparentemente casuale, si rinviene nel ricorso la seguente affermazione: " l'autorità giudiziaria inferiore [...] ha infatti leso il diritto federale, rendendo arbitraria la propria decisione, in quanto manifestamente inesatta, oltretutto omettendo di considerare, senza giustificati motivi, mezzi di prova pertinenti e atti a corroborare la conclusione del reclamo presentato dal ricorrente [...] ". Non appare chiaro se, esprimendosi in tal modo, il ricorrente abbia voluto sollevare censure che andassero oltre l'arbitrio nell'accertamento dei fatti. Se così fosse, tuttavia, esse andrebbero dichiarate manifestamente inammissibili per carenza di motivazione, facendo difetto la precisa indicazione delle norme che si pretendono lese nonché una puntuale spiegazione delle ragioni per le quali un non meglio precisato "doc. J" avrebbe dovuto condurre a una conclusione differente.

E. 6

Ne discende che il ricorso deve essere respinto nella misura della sua ammissibilità, con conseguenza di tassa e spese a carico del ricorrente soccombente (art. 66 cpv. 1 LTF). Non sono dovute ripetibili per la sede federale, non essendo state chieste determinazioni (art. 68 cpv. 1 LTF e contrario).

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