

TI_GERICHTE 11.1995.286 vom 14. November 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-11-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.286

FR: TI_GERICHTE 11.1995.286 du 14 novembre 1995

IT: TI_GERICHTE 11.1995.286 del 14 novembre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La documentazione prodotta dalla convenuta con le osservazioni all'appello è estromessa dall'incarto, poiché lesiva dell'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC.

E. 2

Nel decreto impugnato il Pretore ha motivato la reiezione dell'istanza di preclusione in particolare con il fatto che la procura conferita alla legale della convenuta sarebbe valida, poiché rilasciata dalla _____, a quell'epoca amministratore in carica, e che la decisione assembleare relativa all'autorizzazione a stare in lite potrebbe sempre essere richiesta ulteriormente. L'attrice ribadisce con l'appello che la risposta di causa non sarebbe valida, la patrocinatrice della convenuta non essendo stata autorizzata dall'amministratore della proprietà per piani _____ a introdurre l'atto di causa, tanto più che non esisteva un'autorizzazione a stare in lite dell'assemblea dei comproprietari "_____".

E. 3

Secondo l'art. 712t CC l'amministratore rappresenta la comunione e i comproprietari in tutti gli affari dell'amministrazione comune che gli competono per legge (cpv. 1), ritenuto che egli non può stare in un giudizio civile come attore o come convenuto senz'esserne precedentemente autorizzato dall'assemblea dei comproprietari, salvo che si tratti di una procedura sommaria; nei casi urgenti, l'autorizzazione può essere chiesta ulteriormente (cpv. 2). Come correttamente ritenuto dal Pretore, la legittimazione passiva in un'azione in contestazione delle risoluzioni dell'assemblea dei comproprietari compete esclusivamente alla comunione dei condomini e non ai singoli comproprietari (art. 712m cpv. 2 e 75 CC; DTF 119 II 404 consid. 5; I CCA sentenza del 13 gennaio 1995 nella causa P./V. e S.).

E. 4

Innanzitutto non può essere condiviso l'assunto dell'appellante, secondo cui la legale della convenuta non disporrebbe di una regolare procura sottoscritta dall'amministratore _____ e pertanto già per questo motivo non sarebbe legittimata a patrocinare la comunione dei comproprietari della "_____". Il 19 luglio 1995 _____, direttore della _____. Tale norma parte dalla premessa che una procedura giudiziaria, specie se avviata contro uno o più comproprietari, ha sovente sviluppi imprevisti e rischia di provocare non solo spese ingenti, ma anche di deteriorare i rapporti personali fra i membri della comunione dei comproprietari (DTF 114

II 312 e riferimenti ivi citati). a) Nella fattispecie non si è in presenza di una procedura sommaria, la causa vertendo sull'annullamento dell'assemblea condominiale del 2 giugno 1995, promossa con procedura ordinaria. È dubbio che si tratti di un caso d'urgenza, la dottrina limitando questi casi a quelli di urgenza particolare, ossia quando non risulterebbe possibile procurarsi tempestivamente la necessaria autorizzazione, senza che sussistano per la comunione dei comproprietari gravi rischi di incorrere in svantaggi. Ciò non sembra essere il caso in concreto, la petizione essendo stata intimata all'allora amministratrice della convenuta il 30 giugno 1995 (la data della notifica non risulta dagli atti), e il termine di grazia per la risposta essendo stato assegnato con ordinanza 21 settembre 1995, ossia quasi tre mesi dopo. L'amministratrice aveva pertanto a disposizione quasi tutta l'estate, la procedura essendo sospesa dalle ferie giudiziarie, per procurarsi l'autorizzazione a stare in lite da parte dell'assemblea dei comproprietari. D'altro canto è pacifico che prima della presentazione della risposta di causa non vi è stata alcuna autorizzazione a stare in lite da parte dell'assemblea dei comproprietari. Né - all'evidenza - si può ritenere adempiuto tale requisito per il fatto che con la risposta sono state prodotte in causa le procure di sei comproprietari, sottoscritte in occasione di una riunione informale cui l'attrice non era stata invitata (osservazioni all'istanza di preclusione pag. 4, osservazioni all'appello pag. 3). Tale riunione manifestamente non ossequia i requisiti formali stabiliti per un'assemblea dei comproprietari (art. 712m a 712p CC, con rinvio alla normativa sulle associazioni, art. 64 segg. CC, e al diritto sulla società anonima, in particolare agli art. 699 segg. CO). Come che sia, la questione non è decisiva, come risulterà in appresso. A titolo abbondanziale, non si ravvisano nell'agire - o meglio nel non agire - della comunione dei comproprietari gli estremi dell'abuso di diritto. La vertenza giudiziaria in corso illustra in modo evidente che il funzionamento della proprietà per piani " _____ " è gravemente perturbato a seguito delle divergenze insorte fra l'attrice e gli altri comproprietari: ne fanno fede la revoca della precedente amministratrice _____, la designazione del nuovo amministratore a opera del Pretore e la successiva destituzione del nuovo rappresentante della proprietà per piani a causa della sua incompetenza. In siffatte circostanze è verosimile che la mancata convocazione di un'assemblea dei comproprietari nel corso dell'estate 1995 trovi origine più nelle difficoltà pratiche di riunire i comproprietari, quasi tutti domiciliati fuori Cantone, che nella deliberata volontà di ostacolare il corso della procedura. b) La giurisprudenza e la dottrina riconoscono che la formulazione dell'art. 712 t cpv. 2 CC non esclude che nei casi non urgenti l'amministratore che non si è fatto autorizzare dall'assemblea sia trattato alla stregua di un rappresentante senza poteri (falsus procurator), a cui il giudice deve fissare un ragionevole termine per correggere il vizio che inficia provvisoriamente gli atti processuali già compiuti: se l'assemblea dei comproprietari dà poi il proprio consenso all'amministratore entro il termine assegnatogli, essa ratifica gli atti inizialmente eseguiti senza potere e sana il vizio con effetto ex tunc (DTF 114 II 312; I CCA 31 dicembre 1991 in causa C/E; Gillioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, in: SJZ 80 (1984) 287; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3 a ed. Zurigo 1979, pag. 285). Tale soluzione consente sia di evitare formalismi eccessivi, sia di salvaguardare lo scopo della norma (art. 712 t cpv. 2 CC), il fatto che gli oneri processuali in caso di mancata ratifica siano posti a carico dell'amministratore, essendo di per sé sufficiente a proteggere la comunione dei comproprietari da eccessiva precipitazione e negligenza da parte dell'amministratore (Gillioz, op. cit., 287). c) Il Pretore ha quindi respinto a ragione l'istanza di preclusione e l'appello si rivela di conseguenza infondato, la mancanza

dell'autorizzazione a stare in lite da parte dell'assemblea dei comproprietari al momento dell'inoltro della risposta di causa non risultando decisivo. Il primo giudice - nondimeno - avrebbe dovuto assegnare alla convenuta un termine per fare ratificare dall'assemblea l'operato dell'amministratore. La questione della capacità delle parti essendo un presupposto processuale (art. 97 n. 4 CPC) che il giudice esamina d'ufficio in ogni stadio di causa, il Pretore dovrà fissare un termine alla convenuta perché provveda a fare ratificare dall'assemblea dei comproprietari l'operato dell'amministratore, qualora tale formalità non sia ancora stata ossequiata.

E. 7

Gli oneri processuali seguirebbero, di principio, la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). In concreto, tuttavia, l'appellante è stata indotta in buona fede a ricorrere, poiché il Pretore avrebbe dovuto esigere egli medesimo l'autorizzazione a stare in lite, trattandosi di un presupposto processuale. Vi sono dunque i giusti motivi previsti dall'art. 148 cpv. 2 CPC per derogare al principio della soccombenza e ripartire fra le parti la tassa di giustizia e le spese in ragione di metà ciascuna. L'appellante rifonderà alla convenuta, il cui comportamento processuale non è stato estraneo alla nascita della vertenza procedurale, un'indennità per ripetibili ridotte di appello. Vista l'importanza del litigio, inoltre, e i problemi di principio che ha comportato l'appello, la tassa di giustizia viene stabilita in fr. 200.-.

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