

## **TI\_GERICHTE 11.2000.120 vom 11. Januar 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-01-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2000.120](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.120)

FR: TI\_GERICHTE 11.2000.120 du 11 janvier 2002

IT: TI\_GERICHTE 11.2000.120 del 11 gennaio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 000**

dietro consegna delle cartelle ipotecarie. Egli non mirava però ad assumere il debito del venditore, per altro più elevato, ma semplicemente a sgravare il proprio fondo. Il fatto che la banca non avesse insinuato alcun credito nel fallimento del venditore non costituiva poi un indizio in favore dell'assunzione di debito, giacché la decisione spettava unicamente all'attrice e non le impediva di far valere le sue pretese in un secondo tempo. Ne ha concluso – il Pretore – che il convenuto non poteva essere considerato debitore della banca, ma solo proprietario del fondo gravato.

#### **E. 2**

L'appellante rimprovera al Pretore di avere travisato la volontà dei contraenti. A suo parere, i termini da usati dalle parti al momento della compravendita (30 giugno 1989) non potevano ragionevolmente essere interpretati come reputa il Pretore, ma lasciavano inequivocabilmente intendere – secondo il principio dell'affidamento – che il convenuto si impegnava verso il venditore ad assumere i debiti incorporati nelle cartelle ipotecarie gravanti la proprietà per piani. L'appellante insiste inoltre nel sostenere che l'offerta, da parte del convenuto, di pagare alla banca il saldo del prezzo di compravendita costituisce un chiaro riconoscimento del debito. L'appellato avrebbe per altro ammesso la sua qualità di debitore nell'istanza del 23 agosto 1995 (doc. G) intesa all'ammortamento dei diritti di pegno. Donde il buon fondamento della pretesa di fr. 202 500.– (fr. 150 000.– in capitale e fr. 52 500.– di interessi convenzionali al 7%), oltre che di quella tendente al rigetto dell'opposizione al precetto esecutivo del 14 ottobre 1998.

#### **E. 3**

Per determinare il contenuto di un contratto occorre dipartirsi anzitutto dalla vera e concorde volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO; DTF 121 III 123 consid. 4b/aa). Solo ove questa appaia incerta si interpretano, per stabilire l'ipotetica volontà dei contraenti, le loro dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento, nel senso cioè che ogni parte poteva o doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni dell'altra nella situazione concreta, ritenuti il testo, la sistematica e l'insieme delle circostanze (DTF 127 III 445 consid. 1b, 123 III 168 consid. 3a, 118 II 365 consid. 1 con rinvio). Per interpretare il negozio giuridico è necessario perciò risalire alle espressioni adoperate dalle parti, valutandole nell'ambito dell'intero contratto. Se il testo e la sistematica non consentono di determinare il senso della pattuizione, si ricorre all'insieme delle circostanze, esaminando segnatamente le trattative precontrattuali, i vicendevoli interessi alla firma del contratto e il modo in cui esso è stato

eseguito ( Gauch/Schluep/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil , 7ª edizione, vol. I, pag. 259 n. 1212 segg.; Wiegand in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht , OR I, 2 a edizione, n. 26 ad art. 18 CO con richiami). L'onere della prova è a carico di chi intende dedurre un diritto dalla propria interpretazione (DTF 121 III 123 consid. 4b/aa con rinvio).

#### **E. 4**

In concreto il contratto di compravendita del 30 giugno 1989 (doc. E) contiene la seguente clausola: 2. Il prezzo è fissato in fr. 115 000.– (centoquindicimila) ed è così pagato: – fr. 10 000.– (diecimila) entro una settimana dalla firma del presente atto, – fr. 105 000.– (centocinquemila) a saldo entro il 31 (trentun) dicembre 1989 (millenovecentoottantanove) dietro consegna delle seguenti cartelle ipotecarie al portatore: (...) § I relativi debiti sono pertanto assunti solo formalmente. a) I termini usati dalle parti riguardo al destino dei debiti incorporati nelle cartelle ipotecarie sono invero equivoci e non consentono, da sé soli, di stabilire se i contraenti intendessero trasferire i debiti all'acquirente o mantenere invariata la situazione iniziale. Sentito come testimone, il notaio rogante \_\_\_\_\_ ha dichiarato che “come discusso durante le trattative, non era possibile un'assunzione da parte [del convenuto] del debito \_\_\_\_\_ nei confronti della banca” (verbale del 23 marzo 2000, pag. 10 a metà, nell'inc. \_\_\_\_\_). La clausola di assunzione formale di debito – egli ha continuato – “la mettevo nei rogiti che io redigevo appunto per evidenziare che non vi era nessuna assunzione di debito da parte del compratore nei confronti di eventuali creditori” (loc. cit.). Il testimone ha soggiunto di avere informato l'acquirente “che non era debitore, ma semplicemente terzo proprietario del pegno e rischiava quindi (...) che la banca avrebbe fatto valere nei suoi confronti il diritto di pegno, pur mantenendo come debitore il sig. \_\_\_\_\_” (pag. 10 verso il basso). Dalla deposizione si evince dunque chiaramente che le parti, a prescindere dai termini usati nel contratto (art. 18 cpv. 1 CO), non intendevano apportare nessuna modifica al mutuo concluso tra il venditore e l'attrice il 15 marzo 1984. b) Che il convenuto non mirasse ad assumere il debito incorporato nelle cartelle ipotecarie emerge altresì – come ha rilevato giustamente il Pretore – dalla clausola n. \_\_\_\_\_ del contratto, secondo cui il prezzo di compravendita andava corrisposto per intero al venditore (doc. E, foglio 2 in alto). Il rogito non prevedeva difatti alcun versamento in favore della banca creditrice, né il pagamento di una parte del prezzo mediante ripresa del debito ipotecario. Se tale fosse stata la volontà dei contraenti, il corrispettivo da versare all'alienante non sarebbe equivalso al valore della compravendita, ma sarebbe stato ridotto di conseguenza (cfr. Trauffer in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht , ZGB II, Basilea 1998, n. 6 ad art. 832 CC). Se ne desume che, contrariamente all'opinione dell'appellante, le parti al contratto del 30 giugno 1989 hanno escluso ogni assunzione del debito bancario da parte dell'acquirente. E siccome dagli atti risulta la loro reale e concorde volontà, non rimane spazio in concreto per esegesi fondate sul principio dell'affidamento (DTF 127 III 445 consid. 1b).

#### **E. 5**

L'appello non sarebbe destinato a miglior sorte neppure se si volesse ammettere – del resto – un'assunzione di debito fra convenuto e venditore. Un accordo in tal senso configurerebbe infatti una mera assunzione interna giusta l'art. 175 cpv. 1 CO, che non implica da sé sola alcun cambiamento di debitore (DTF 121 III 258 consid. 3b). Per obbligare l'acquirente nei confronti del creditore occorre un contratto fra costoro, ovvero un'assunzione di debito esterna giusta l'art. 176 cpv. 1 CO. Per essere valida, l'intesa non richiede alcuna forma

particolare e può intervenire anche per atti concludenti (Gauch/Spirig in: Zürcher Kommentar, 3ª edizione, n. 83 segg. ad art. 176 CO). Gli art. 832 segg. CC, applicabili alle cartelle ipotecarie per il rinvio dell'art. 846 CC (cfr. Steinauer, Les droits réels, vol. III, 2ª edizione, pag. 269 n. 2984), agevolano il cambiamento di debitore, disponendo che l'assunzione (interna) del debito da parte dell'acquirente dev'essere notificata al creditore dall'ufficiale del registro fondiario (art. 834 cpv. 1 CC) e che il venditore è liberato se il creditore non si oppone per scritto entro un anno dalla comunicazione (art. 832 cpv. 2 e 834 cpv. 2 CC; v. anche Steinauer, op. cit., pag. 192 seg. n. 2823; Gauch/Spirig, op. cit., n. 38 e 47 ad art. 183 CO). a) In concreto risulta dagli atti che l'ufficiale del registro fondiario non ha mai comunicato alla banca alcuna sostituzione di debitore (testimonianza di \_\_\_\_\_, direttore e responsabile dal 1997 del reparto crediti della banca: verbale del 12 gennaio 2000, pag. 5 nel mezzo). Un'accettazione tacita del subentrante a norma dell'art. 832 cpv. 2 CC non entra pertanto in considerazione (cfr. Trauffer, op. cit., n. 9 ad art. 834 CC con rinvio). È vero che la banca ha ricevuto comunicazione del trapasso di proprietà dal venditore (lettera del 15 agosto 1990 nel fascicolo "doc. R3", inc. \_\_\_\_\_; v. anche deposizione \_\_\_\_\_, verbale citato, loc. cit.), ma non consta ch'essa abbia manifestato in qualche modo, fosse solo per atti concludenti, la volontà di accettare il convenuto quale nuovo debitore. Dalla documentazione bancaria richiamata si evince anzi che l'appellante ha continuato a emettere fatture e a rilasciare estratti in nome del venditore, anche dopo aver avuto conoscenza del cambiamento di proprietario, e ciò fino al dicembre del 1999 (doc. R1 e R2 nell'inc. \_\_\_\_\_), quasi un anno dopo l'introduzione dell'azione creditoria nei confronti dell'acquirente, il 20 gennaio 1999. L'allora direttore \_\_\_\_\_ ha confermato del resto che "la banca ha sempre inviato a \_\_\_\_\_ regolarmente alla fine di ogni anno l'estratto dei suoi conti, ciò almeno fino al 1991 o 1992 fin quando \_\_\_\_\_ è diventato irreperibile" (verbale citato, pag. 6 verso l'alto). Egli ha soggiunto che "per noi risultava debitore sempre soltanto il sig. \_\_\_\_\_", precisando di non aver "potuto eseguire nessun cambiamento di debitore, non essendoci state richieste in proposito" (loc. cit.). L'attrice e il convenuto non hanno dunque stipulato alcuna assunzione di debito esterna a norma degli art. 176 cpv. 1 CO e 832 segg. CC, sicché la pretesa vantata dalla banca continua a gravare, in definitiva, il venditore. \_\_\_\_\_

## **E. 6**

L'appellante contesta infine il giudizio sulle spese e le ripetibili di primo grado. Afferma che il Pretore avrebbe disatteso l'art. 148 cpv. 2 CPC ponendo gli oneri processuali interamente a suo carico, sebbene il convenuto fosse uscito soccombente dalla domanda intesa ad accertare l'esistenza delle cartelle ipotecarie. Il primo giudice ha spiegato tuttavia di avere addebitato i costi del processo all'attrice poiché un'analoga domanda di accertamento era già stata formulata nell'ambito della causa congiunta di rettifica del registro fondiario (inc. \_\_\_\_\_) e di avere perciò ridotto di un terzo le spese e le ripetibili in favore del convenuto. L'appellante non si confronta con le argomentazioni del Pretore, né spiega perché su questo punto la sentenza impugnata sarebbe erronea. La censura, insufficiente motivata, deve pertanto essere dichiarata irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC combinato con il cpv. 5). Giovi inoltre rammentare che il convenuto non ha mai negato l'esistenza delle cartelle ipotecarie, circostanza da egli ritenuta finanche pacifica (risposta, pag. 10 punto 1). Non può dunque essere considerato soccombente neppure sull'accertamento dei diritti di pegno immobiliare. Anche se fosse ricevibile, la critica sarebbe quindi destinata, in ultima analisi, all'insuccesso.

**E. 7**

Gli oneri del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà al convenuto un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a ) taxa di giustizia fr. 3250.– b ) spese fr. 50.– fr. 3300.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà ad \_\_\_\_\_ fr. 4000.– per ripetibili. 3. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario

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