

TI_GERICHTE 11.2008.31 vom 25. Februar 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-02-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2008.31_d20080225

FR: TI_GERICHTE 11.2008.31 du 25 février 2008

IT: TI_GERICHTE 11.2008.31 del 25 febbraio 2008

Regeste

Proprietà per piani: contestazione di risoluzioni assembleari cui hanno preso parte comproprietari in conflitto d'interessi

Erwägungen

E. 2

raggiunga la soglia di fr. 8000.– (art. 9 cpv. 3 CPC ticinese per analogia). Anche sotto questo profilo l'appello in esame è pertanto ammissibile.

E. 3

Nel decreto impugnato il Pretore ha rilevato “che la problematica alla base della delibera assembleare impugnata dagli attori con petizione 3 giugno 2003 riguarda la suddivisione della terrazza-giardino (parte comune)” antistante l'appartamento degli attori e l'appartamento di _____. Giusta l'art. 68 CC, applicabile per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC – egli ha continuato – il comproprietario che si trova in una situazione di conflitto di interessi è escluso per legge dal diritto di voto. “Di conseguenza, esclusi gli attori (1 voto) e la comproprietaria _____ (1 voto), il risultato della votazione relativa alla delibera n. 2 dell'assemblea condominiale dev'essere corretto nel senso che 5 condomini su 11 hanno accettato la richiesta di stare in lite, mentre 4 condomini l'hanno respinta”. Pertanto – ha concluso il Pretore – non essendo stata raggiunta la maggioranza dei condomini presenti all'assemblea, l'amministratore del condominio non ha ottenuto l'autorizzazione a stare in causa a nome e per conto della comunione dei comproprietari, con conseguente nullità, in particolare, della domanda processuale presentata in data 17 giugno 2003 dall'_____”.

E. 4

L'appellante sostiene che gli attori avrebbero dovuto impugnare la risoluzione assembleare del 21 ottobre 2003 per via d'azione, non bastando a tale proposito sollevarne la nullità in via d'eccezione, sicché in concreto la risoluzione va considerata valida. A suo avviso inoltre _____ non può definirsi proprietaria “interessata” nel senso dell'art. 68 CC, poiché essa non è parte in causa davanti al Pretore. E comunque sia – prosegue la convenuta – se si esclude il voto di _____ occorre escludere anche quello di AO 1 e AO 2, sicché la risoluzione del 21 ottobre 2003 avrebbe raccolto, comunque sia, la maggioranza di cinque voti contro quattro. In effetti, soggiunge l'appellante, si volesse pur ravvisare un caso di nullità nella fattispecie, il vizio va riferito al solo voto degli esclusi, non all'intera deliberazione assembleare.

E. 5

La giurisprudenza ha già avuto modo di ricordare che la nullità di una risoluzione assembleare (anche in materia di proprietà per piani) può essere fatta valere non solo in via d'azione, ma anche d'eccezione, nell'ambito di un altro processo, ove la validità della deliberazione costituisca un presupposto necessario per statuire in quel processo (Rep. 1997 pag. 153 consid. 5). Diverso è il caso della semplice annullabilità, che può essere fatta valere solo in via d'azione (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 4 a edizione, pag. 460 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar*, edizione 1988, n. 146 ad art. 712 m CC; Friedrich, *Das Stockwerkeigentum*, Zurigo 1972, pag. 146 n. 9; Müller, *Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer*, tesi Zurigo, Berna 1973, pag. 108 seg.). Nella fattispecie gli attori hanno censurato in via di eccezione la nullità della deliberazione adottata dall'assemblea dei comproprietari il 21 ottobre 2003. A torto la convenuta pretende pertanto che il vizio potesse essere fatto valere solo impugnando la deliberazione medesima in via d'azione, a norma dell'art. 75 CC (richiamato dall'art. 712 m cpv. 2 CC).

E. 6

Il Tribunale federale ha precisato di recente che in virtù del rinvio contenuto nell'art. 712 m cpv. 2 CC la norma sull'esclusione dal diritto di voto riguardante le associazioni (art. 68 CC) si applica anche all'assemblea dei comproprietari di proprietà per piani (DTF 134 III 485 consid. 3.4). Le perplessità espresse al proposito dall'appellante risultano quindi superate. Ciò posto, nelle risoluzioni assembleari concernenti un interesse privato o una controversia giuridica fra l'assemblea dei comproprietari – da una parte – e un comproprietario, il suo coniuge o un suo parente in linea retta – dall'altra – il comproprietario è escluso per legge dal diritto di voto. Il che vale anche per decisioni interne all'associazione riguardanti un comproprietario, il suo coniuge o un suo parente in linea retta (Riemer in: *Berner Kommentar*, 3 a edizione, n. 12 ad art. 68 CC; Heini/Scherrer in: *Basler Kommentar, ZGB I*, 3 a edizione, n. 9 ad art. 68; Perrin/Chappuis, *Droit de l'association*, 3 a edizione, pag. 83 seg.).

E. 7

In concreto l'assemblea condominiale del 21 ottobre 2003 era chiamata a decidere se autorizzare l'amministratore della proprietà per piani a stare in lite nella causa promossa il 3 giugno 2003 da AO 1 e AO 2 per far annullare e riformare la risoluzione del 6 maggio 2003. È vero che _____ non è parte a tale causa, ma è altrettanto vero che la sua proprietà per piani risulta direttamente toccata dalla risoluzione adottata il 6 maggio 2003, la quale modifica il confine tra il giardino in suo uso riservato e quello in uso riservato a AO 1 AO 2. Beneficiaria dell'operazione, _____ aveva quindi tutto l'interesse ad appoggiare la resistenza della comunione dei comproprietari all'azione intentata da AO 1 e AO 2 (tant'è che ha votato per l'autorizzazione a stare in lite). Questi ultimi non erano meno interessati di lei all'esito della risoluzione, seppure in senso contrario (tant'è che hanno votato contro l'autorizzazione a stare in lite). Né l'una né gli altri avrebbero quindi dovuto prendere parte alla votazione (art. 68 CC).

E. 8

Rimane da esaminare quali siano gli effetti dell'irregolarità appena citata. Nella recente sentenza di cui s'è detto il Tribunale federale ha stabilito che i voti espressi a un'assemblea di comproprietari in violazione dell'art. 68 CC “devono essere considerati non validi e non devono essere contati” (DTF 134 III 488 consid. 3.9 con rinvii di dottrina). Il problema è di sapere se la partecipazione al voto di comproprietari in conflitto d'interessi renda la

risoluzione nulla (sicché la sua inefficacia possa essere sollevata anche in via d'eccezione) o semplicemente annullabile (sicché la sua inefficacia possa essere fatta valere solo in via d'azione). La dottrina è divisa al proposito, ma su un punto converge: se la risoluzione risulta validamente adottata anche facendo astrazione dal voto degli esclusi, non è data nullità né annullabilità (Riemer , op. cit., n. 111 ad art. 75 CC).

E. 9

Nel caso specifico il Pretore ha correttamente accertato che dall'esito della votazione andavano “esclusi gli attori (1 voto) e la comproprietaria _____ (1 voto)”, di modo “che 5 condomini (...) hanno accettato la richiesta di stare in lite, mentre 4 condomini l'hanno respinta”. È caduto in errore tuttavia a livello di conseguenze, credendo che il calcolo dei voti dovesse fondarsi sul numero di comproprietari presenti (11), sicché a suo avviso, “non essendo stata raggiunta la maggioranza dei condomini presenti all'assemblea, l'amministratore del condominio non ha ottenuto l'autorizzazione a stare in causa a nome e per conto della comunione dei comproprietari”. In realtà per “soci presenti” nell'accezione dell'art. 67 cpv. 2 CC (applicabile per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC) non si intendono tutti quelli comparsi all'assemblea, ma tutti quelli che hanno preso parte alla votazione, senza però gli esclusi e gli astenuti (Riemer , op. cit., n. 56 ad art. 67 CC). Tra i comproprietari esclusi si annoverano – appunto – quelli in conflitto d'interessi a norma dell'art. 68 CC (Riemer , loc. cit.). In concreto non andavano quindi considerati fra i “soci presenti” né _____ né AO 1 e AO 2. Contrariamente all'opinione del Pretore, in altri termini, alla votazione del 21 ottobre 2003 non hanno approvato l'autorizzazione a stare in lite 5 condomini su 11, bensì 5 condomini su 9, i quali bastavano a formare la maggioranza. Maggioranza che rappresentava, del resto, anche la maggior parte della proprietà per piani (450 / 1000 contro 437 / 1000). Né il regolamento per l'amministrazione e l'uso del “AP 1” (doc. A) esige – per avventura – maggioranze ancor più qualificate. L'autorizzazione a stare in lite, di conseguenza, è stata validamente rilasciata a prescindere dal voto di _____, di AO 1 e di AO 2.

E. 10

La dottrina prospetta ipotesi in cui una risoluzione assembleare sia viziata dal fatto che comproprietari in conflitto d'interessi (art. 68 CC), pur non partecipando al voto, intervengano nella discussione (ovvero alla “deliberazione”), influenzando il risultato dell'assemblea (Riemer , op. cit., n. 26, 27 e 111 in fine ad art. 75 CC). A parte il fatto però che in concreto non consta avere preso la parola all'assemblea del 21 ottobre 2003 né _____ né AO 1 né AO 2 (doc. 2), una simile evenienza comporta solo l'annullabilità, non la nullità della risoluzione. Non può quindi essere sollevata in via d'eccezione (sopra, consid. 5). Al proposito non giova dunque attardarsi.

E. 11

Se ne conclude che, l'amministratore della proprietà per piani essendo stato validamente abilitato all'assemblea condominiale del 21 ottobre 2003 a stare in giudizio, la domanda processuale introdotta dall'attrice all'udienza dell'11 novembre 2003 andava respinta. Gli oneri dell'appello seguono così la soccombenza degli attori (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese) che vanno tenuti a rifondere alla comunione dei comproprietari un'equa indennità per ripetibili. Il dispositivo sugli oneri processuali e le ripetibili di primo grado, non contestati nel loro ammontare, segue identica sorte.

E. 12

Circa i rimedi esperibili sul piano federale contro la presente sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), trattandosi in concreto di una decisione incidentale (esame di un'eccezione preliminare), essa segue la via giudiziaria dell'azione principale (art. 51 cpv. 1 lett. c LTF). Che il valore litigioso dell'azione principale ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF raggiunga la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile è dubbio (sopra, consid. 2). Incomberà agli attori, dandosi il caso, rendere verosimile tale requisito davanti al Tribunale federale. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e il decreto impugnato è così riformato: 1. L'eccezione sollevata dagli attori all'udienza dell'11 novembre 2003 è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 300.– e le spese sono poste a carico degli attori in solido, che rifonderanno alla convenuta, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 400.– complessivi per ripetibili. II. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.– b) spese fr. 50.– fr. 500.– da anticipare dall'appellante, sono posti solidalmente a carico di AO 1t e AO 2, che rifonderanno all'appellante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1500.– complessivi per ripetibili. III. Intimazione: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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