

TI_GERICHTE 11.2012.48 vom 14. Juli 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-07-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.48

FR: TI_GERICHTE 11.2012.48 du 14 juillet 2014

IT: TI_GERICHTE 11.2012.48 del 14 luglio 2014

Regeste

Proprietà per piani, permuta di superfici tra comproprietari

Erwägungen

E. 1

CPC). Ora, secondo la legge nuova le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiunga almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, il Pretore avendone ritenuto il valore litigioso come “superiore ai fr. 30 000.–” (sentenza impugnata, pag. 4), ciò che appare verosimile e che le parti non contestano. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al legale dell'attrice il 10 aprile 2012. Introdotto il 14 maggio 2012, l'appello in esame è dunque ricevibile, il termine di ricorso essendo rimasto sospeso dal 30 marzo al 15 aprile 2012 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. a CPC.

E. 2

Nella decisione impugnata il Pretore ha ravvisato un contratto di permuta (art. 237 CO) in forza del quale le parti si sono vicendevolmente impegnate a trasferire determinate superfici di proprietà immobiliare: una porzione dell'unità n. 02 l'attrice, l'intera unità n. 15 i convenuti. L'attrice non aveva per nulla dimostrato invece – ha continuato il Pretore – che i convenuti si fossero obbligati a versarle fr. 60 000.–. Certo, vistasi rifiutare il pagamento, essa ha censurato la permuta siccome inefficace per vizio di forma, il contratto non essendo stato rogato come atto pubblico (art. 216 cpv. 1 CO). Inoltre essa ha fatto valere l'omessa approvazione degli altri comproprietari e la mancata iscrizione del negozio giuridico nel registro fondiario, onde la pretesa restituzione dell'area ceduta (art. 641 CC). Se non che – ha soggiunto il Pretore – per quanto riguardava la reciproca cessione delle superfici l'accordo era stato nel frattempo eseguito, sicché invocando il vizio di forma l'attrice abusava dei propri diritti (art. 2 cpv. 2 CC). A mente del Pretore meritava accoglimento invece la riconvenzione, non solo per quel che riguardava i convenuti, ma anche tutti gli altri comproprietari, i quali erano legittimamente interessati a far accertare lo stato attuale delle unità e a far intavolare definitivamente la proprietà per piani nel registro fondiario.

E. 3

L'attrice torna a eccepire, nell'appello, il vizio di forma che inficia il contratto di permuta, affermando che estremi di abuso vanno riscontrati con criteri restrittivi, nell'ipotesi in cui il vizio sia invocato da chi, pur consapevole dell'irregolarità, ha adempiuto il contratto nei suoi punti essenziali. Essa non nega di avere investito denaro nell'annettere l'unità n. 15 (ceduta dai convenuti) alla sua unità n. 02, in particolare posando un ventilconvettore,

eseguendo allacciamenti elettrici, spostando muri e modificando infissi. Ripete però che, grazie alla permuta, i convenuti hanno beneficiato “di un importante valore aggiunto” consistente in un accesso veicolare delle unità n. 13 e 14 all'autorimessa. Comunque sia, l'appellante fa valere che la mancata intesa delle parti sul versamento di fr. 60 000.– rende nullo il negozio giuridico e sottolinea di avere adempiuto l'intesa solo per il particolare legame di amicizia che la legava ai convenuti, fermo restando – essa epiloga – che la mancata approvazione degli altri comproprietari osta alla validità dell'accordo. Quanto alla riconvenzione, l'appellante allega che il Pretore non poteva limitarsi a un accertamento circa le superfici oggetto di diritto d'uso esclusivo, ma doveva statuire sull'intavolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario, “la decisione del giudice dovendo sostituirsi all'atto pubblico del notaio, rispettivamente all'assemblea dei condomini”.

E. 4

Che non possa invocare vizi formali di un contratto chi ha già eseguito il contratto stesso nei suoi punti essenziali è un precetto invalso e consolidato nella giurisprudenza, la quale vieta comportamenti contraddittori che trascendano nell'abuso di diritto (DTF 138 III 128 consid. 2.4.2 con numerosi richiami). Nemmeno l'appellante ridiscute tale principio, seppure reputi che possa condurre a “soluzioni insoddisfacenti” (memoriale, pag. 6 in fondo). Che nel caso specifico poi l'appellante abbia portato a compimento il contratto, annettendo l'unità n. 15 della proprietà per piani cedutale dai convenuti alla sua unità n. 02, è indubbio. Certo, essa obietta di avere aderito alla permuta per amicizia, ma poco giova. Chi esegue un contratto, sia pure per compiacenza, non può lamentare poi vizi formali insiti nell'atto, tranne che li ignorasse. E l'interessata non pretende di avere ignorato le insufficienze che ora critica. Anzi, essa censura i vizi dell'accordo, in ultima analisi, perché non può ottenere dai convenuti il versamento di fr. 60 000.– di cui non è riuscita a dimostrare la pattuizione. Ma ciò non è compatibile con il principio della buona fede sgorgante dall'art. 2 cpv. 2 CC. Su questo punto la decisione del Pretore è ineccepibile.

E. 5

Allega l'appellante che, a prescindere dal vizio di forma, in concreto la permuta doveva essere approvata dall'unanimità dei comproprietari, ciò che non è avvenuto. Così argomentando, nondimeno, essa cerca di equivocare sui termini. Oggetto dell'azione principale non è sapere se l'accordo fra le parti abbia validamente modificato il piano di ripartizione della proprietà per piani adottato dai comproprietari il 27 aprile 2007 (sopra, lett. B; rogito n. 575 del notaio C _____, nel fascicolo “ispezione a RF”), ma se l'attrice possa esigere che i convenuti le retrocedano l'area scorporata dall'unità n. 02 e aggregata alle unità n. 13 e 14, ripristinando la situazione anteriore. Tale non è il caso, l'attrice medesima avendo aderito alla permuta – come si è visto – da lei medesima avallata con l'annessione dell'unità n. 15 alla propria unità n. 02. Anche in proposito la sentenza impugnata sfugge dunque alla critica.

E. 6

L'appellante asserisce che, dandosi disaccordo delle parti sul noto versamento di fr. 60 000.–, il contratto di permuta non è neppure sorto, il dissenso vertendo su un punto essenziale del negozio giuridico. L'argomento presuppone tuttavia che il conguaglio di fr. 60 000.– formasse oggetto dell'intesa. In realtà il Pretore ha rimproverato all'attrice di non avere per nulla dimostrato che al momento di stipulare la permuta si fosse prospettata una corresponsione di somme in denaro. Nell'appello l'interessata non pretende il contrario né

accenna a una prova qualsiasi che smentisca l'opinione del Pretore. La conclusione secondo cui, sulla base degli atti, la permuta risulta essere stata stipulata senza obblighi pecuniari per i convenuti risponde perciò a un corretto apprezzamento delle risultanze istruttorie. Una volta ancora l'appello è destinato all'insuccesso.

E. 7

Infine l'appellante fa valere che la riconvenzione andava respinta, poiché il Pretore non poteva limitarsi ad accertare le superfici delle unità n. 02, 13, 14 e 15 gravate di diritti d'uso esclusivo, ma avrebbe dovuto ordinare l'intavolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario, “la decisione del giudice dovendo sostituirsi all'atto pubblico del notaio, rispettivamente all'assemblea dei condomini”. A parte il fatto però che simile richiesta non è stata avanzata dai convenuti, attori riconvenzionali, la doglianza è priva di fondamento. a) L'iscrizione di una proprietà per piani nel registro fondiario può avvenire, sulla base di un regolare atto costitutivo e di un piano di ripartizione, già “prima della costruzione dell'edificio” (art. 33 c cpv. 1 e 2 vRRF, corrispondente all'art. 69 cpv. 1 e 2 ORF in vigore dal 1° gennaio 2012). Tale iscrizione è costituiva del diritto reale e non ha solo indole provvisoria (DTF 119 II 214 consid. 2c). Il compimento dell'edificio va poi comunicato all'ufficiale del registro fondiario presentando l'eventuale piano di ripartizione rettificato al termine della costruzione, firmato da tutti i comproprietari (art. 33 c cpv. 3 combinato con l'art. 33 b cpv. 2 vRRF, corrispondente all'art. 69 cpv. 3 prima frase ORF combinato con l'art. 68 cpv. 2 in vigore dal 1° gennaio 2012, che per la notifica all'ufficiale prevede ora un termine di tre mesi). Ciò permette di far cancellare la menzione “costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio” dal registro fondiario.

Risultando modifiche alle superfici, occorre tuttavia la rogazione di un nuovo atto pubblico (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 159 alle note preliminari degli art. 712 a – 712 t CC; Fasel, Grundbuchverordnung, Kommentar, Basilea 2008, n. 18 ad art. 33 c vRRF; 2^a edizione, n. 16 ad art. 69 ORF). b) Contrariamente a quanto sostiene l'attrice, nel caso specifico il Pretore non poteva ordinare all'ufficiale del registro fondiario – senza per altro che ciò gli fosse richiesto – di cancellare la menzione “costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio”. L'ufficiale del registro fondiario potrà essere adito solo al momento in cui l'assemblea dei comproprietari avrà approvato la permuta stipulata dalle parti e avrà rettificato in tal senso – mediante atto pubblico – il piano di ripartizione al termine della costruzione, comprese (eventualmente) le quote di valore in millesimi. L'attuale sentenza vincola solo l'attrice e i convenuti, non l'assemblea dei comproprietari, che non è mai stata coinvolta nel processo. Accertando “che le superfici soggette a diritto esclusivo attribuite alle PPP n. 02, 13, 14 e 15 del fondo base particella n. 417 RFD di _____ sono quelle indicate nel piano ‘pianta piano interrato’ prodotto agli atti quale doc. 6”, il Pretore ha appurato il contenuto della permuta. E i convenuti hanno senz'altro un interesse legittimo a esibire all'assemblea generale una planimetria vincolante per l'attrice. A torto l'appellante opina pertanto che la riconvenzione andasse respinta. Destituito di consistenza anche su quest'ultimo punto, l'appello vede la sua sorte segnata.

E. 8

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). I convenuti, che hanno presentato osservazioni all'appello per il tramite di un legale, hanno diritto a un'equa indennità per ripetibili.

E. 9

Quanto ai rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF, come si è rilevato dianzi (consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese giudiziarie di fr. 2500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 4000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente
La vicecancelliera. Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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