

TI_GERICHTE 11.2018.81 vom 17. Dezember 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-12-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.81

FR: TI_GERICHTE 11.2018.81 du 17 décembre 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2018.81 del 17 dicembre 2019

Regeste

Tutela giurisdizionale nei casi manifesti: accertamento circa il valido esercizio di un diritto di prelazione

Erwägungen

E. 1

L e decisioni in materia di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili, trattandosi di procedura sommaria, entro 10 giorni dalla notificazione (art. 314 cpv. 1 CPC). Se esse vertono su questioni meramente patrimoniali, nondimeno, l'appello è ammissibile soltanto ove il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– nell'ultimo atto di causa davanti al Pretore (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto il primo giudice ha stabilito il valore litigioso in fr. 1 100 000.– (sentenza impugnata, pag. 6), corrispondente al prezzo di vendita delle due quote di proprietà “ B ” e “ C ” della particella n. 1261 (doc. C, fol. III, n. 2), cifra che le parti non discutono. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è giunta al patrocinatore del convenuto il 25 luglio 2018 (tracciamento degli invii n. 98. _____, agli atti). Introdotto il 2 agosto 2018, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nell'appello il convenuto sollecita il richiamo dell'inc. SO.2018.553 dalla Pretura del Distretto Bellinzona, fascicolo che la Pretura ha già trasmesso a questa Camera d'ufficio. Il richiamo si rivela dunque superfluo.

E. 3

Ne lla sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha ricordato che per accordare tutela giurisdizionale nei casi manifesti i fatti devono essere incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica dev'essere chiara (art. 257 CPC). Ciò premesso, egli ha ritenuto che in concreto i fatti sono chiari e non contestati, come chiara è la situazione giuridica (comproprietari che hanno esercitato tempestivamente il diritto di prelazione secondo l'art. 681 a cpv. 2 CC, salvo incontrare la resistenza dell'acquirente). Quanto alle obiezioni formulate da AP 1, il Pretore aggiunto le ha reputate infondate. Che il contratto di compravendita potesse essere inficiato da errore essenziale – ha rilevato il primo giudice – poco importa alla luce dell'art. 216 d cpv. 2 CO. Che al momento in cui è stato esercitato il diritto di prelazione M _____ C _____ facesse ancora parte della comunione ereditaria fu P _____ C _____ e ne sia stato estromesso in seguito dietro compenso nulla muta, decisivo essendo il fatto che i tre eredi restanti intendano unanimemente proseguire nell'esercizio del diritto di prelazione. Che gli istanti non abbiano versato il prezzo di fr. 1 100 000.– entro 15 giorni sul conto del notaio non è imputabile agli interessati, il notaio avendo comunicato prima della scadenza del termine la sua intenzione

di “astenersi dal compiere qualsiasi ulteriore atto”. Che infine i coeredi non abbiano reagito alla lettera dell'8 settembre 2017 indirizzata loro da M_____ A_____ C_____ poco interessa, il termine di tre mesi per esercitare la prelazione cominciando a decorrere solo quando l'avente diritto “ha avuto conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto” (art. 216 e seconda frase CO). Nelle circostanze descritte, in definitiva, il Pretore aggiunto ha accertato i requisiti dell'art. 682 cpv. 1 CC e, in accoglimento dell'istanza, ha invitato l'ufficiale del registro fondiario a iscrivere i coeredi come proprietari in comune delle quote “B” e “C” della particella n. 1261.

E. 4

L'appellante fa valere – in sintesi – che nel caso specifico la situazione giuridica non è chiara perché un membro della comunione ereditaria (M_____ C_____) ha ceduto la propria interessenza ai coeredi dietro retribuzione prima di esercitare il diritto di prelazione, perché il prezzo della compravendita immobiliare non è stato versato dagli istanti entro 15 giorni sul conto del notaio, perché la compravendita è in realtà una donazione mista (la quale non dà diritto a prelazione), perché il contratto di compravendita è viziato da errore essenziale e perché l'esercizio del diritto di prelazione è avvenuto in modo abusivo, i coeredi non avendo reagito alla preventiva interpellazione scritta di M_____ A_____ C_____. Tutto ciò ostava secondo il convenuto all'accoglimento dell'istanza, che il Pretore aggiunto avrebbe dovuto respingere.

E. 5

Il giudice accorda tutela giurisdizionale nei casi manifesti con la procedura sommaria a norma dell'art. 257 CPC se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (lett. b). Incombe all'istante addurre la prova piena dei fatti su cui poggia la sua pretesa. La mera verosimiglianza non basta (DTF 138 III 621 consid. 5.1.1, 141 III 26 consid. 3.2, 144 III 464 consid. 3.1). Le prove inoltre vanno recate per principio con documenti (art. 254 cpv. 1 CPC), quantunque altri mezzi istruttori siano ammissibili “se non ritardano considerevolmente il corso della procedura” (art. 254 cpv. 2 lett. a CPC). Nella fattispecie gli istanti hanno dimostrato di essere comproprietari della particella n. 1261 e di avere esercitato il noto diritto di prelazione il 23 marzo 2018 (art. 682 cpv. 1 CC e 216 e CO), dopo avere ricevuto il 22 gennaio 2018 la “notifica per titolare diritto di prelazione” da parte dell'ufficiale del registro fondiario (art. 969 cpv. 1 CC). Hanno pertanto documentato la loro pretesa. Quanto al tempestivo esercizio del diritto di prelazione (art. 681 a cpv. 2 CC), il rispetto dei tre mesi non è di per sé controverso. Occorre a questo punto vagliare la posizione del convenuto.

E. 6

Il convenuto in una procedura a tutela giurisdizionale nei casi manifesti può sollevare obiezioni ed eccezioni, purché sostanziate e concludenti (*substanziert und schlüssig* , *motivées et concluantes*), al punto che non possano essere scartate immediatamente e siano idonee a insinuare seri dubbi nel convincimento del giudice (DTF 138 III 623, 141 III 26 consid. 3.2, 144 III 464 consid. 3.1). In presenza di obiezioni o eccezioni siffatte la tutela giurisdizionale nei casi manifesti non può essere accordata, poiché la situazione di fatto non è liquida. Non occorre che il convenuto rechi la prova piena delle proprie contestazioni (DTF 138 III 624 consid. 6.2). Non occorre nemmeno che le renda verosimili, come si esige da un debitore nell'ambito di una procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione (DTF 138 III 622 segg.). È sufficiente che le obiezioni o eccezioni non appaiano destinate al-

l'insuccesso. Per contro, un caso manifesto è dato qualora sulla scorta degli atti il giudice giunga alla conclusione che la pretesa dell'istante è fondata e che una disamina più approfondita delle contestazioni mosse dal convenuto non sia di alcuna utilità (DTF 138 III 623 a metà). I principi testé esposti sono già stati accennati tempo addietro da questa Camera (RtiD II-2013 pag. 894 n. 43c).

E. 7

Nell'appello il convenuto fa valere anzitutto che il contratto da lui stipulato il 12 gennaio 2018 è viziato da errore essenziale (art. 24 cpv. 1 n. 4 CO). Sostiene di essersi risolto a firmare l'atto pubblico (doc. C) solo dopo avere ricevuto assicurazioni dal notaio rogante nel senso che gli eredi fu P_____ C_____ non avrebbero esercitato il diritto di prelazione, non avendo costoro reagito alla lettera raccomandata dell'8 settembre 2017 inviata da M_____ A_____ C_____. E siccome il contratto di base è inficiato di nullità, per l'appellante decade anche il diritto di prelazione dei comproprietari.

a) Il Pretore aggiunto non ha condiviso l'opinione del convenuto. Richiamato l'art. 216 d cpv. 2 CO, egli ha ricordato che qualora un contratto di compravendita sia annullato dopo l'esercizio di un diritto di prelazione legale o convenzionale, l'annullamento del contratto rimane inefficace nei confronti del titolare di quel diritto. L'errore essenziale invocato dal convenuto non infirma dunque – ha continuato il Pretore aggiunto – la validità della prelazione esercitata dagli istanti (sentenza impugnata, pag. 4 in basso). L'appellante obietta che l'art. 216 d cpv. 2 CO menzionato dal primo giudice non riguarda contratti nulli o annullati per vizi della volontà. A suo parere, di conseguenza, se nella fattispecie il contratto di base è inficiato da errore essenziale, il diritto di prelazione degli istanti è venuto meno.

b) Secondo l'art. 216 d cpv. 2 CO evocato dal Pretore aggiunto, se un contratto di vendita è annullato dopo che il diritto di prelazione è stato esercitato, l'annullamento rimane inefficace nei confronti del titolare del diritto di prelazione. L'annullamento cui si riferisce la norma consiste tuttavia – diversamente da quanto crede il primo giudice – nello scioglimento o nella soppressione volontaria del contratto per decisione delle parti, che in mancanza della citata norma renderebbe illusorio l'esercizio del diritto di prelazione. Sapere se una rescissione unilaterale – anziché convenzionale – del contratto (ad esempio per vizio della volontà), faccia decadere o no il diritto di prelazione è un problema su cui la dottrina non è unanime (per il venir meno della prelazione: Foëx in: Commentaire romand, CO I, 2^a edizione, n. 5 ad art. 216 c con il rimando nella nota 14 e n. 11 in fine ad art. 216 d con gli autori dissenzienti citati nella nota 22; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3^a edizione, pag. 324 n. 1267). Non si può dire, in ogni modo, che qualora il contratto di base sia eccepito di errore essenziale la situazione giuridica in materia di prelazione sia univoca. Sotto questo profilo v'è anzi chi ravvisa nell'art. 216 d CO una lacuna di legge (Giger in: Berner Kommentar, edizione 1997, n. 25 ad art. 216 d CO).

c) Rimane da esaminare, nelle circostanze descritte, se l'errore essenziale sia eccepito dal convenuto in modo sostanziale e concludente o, al contrario, possa essere scartato senza indugio e senza esami più approfonditi (sopra, consid. 6). Ora, l'appellante fa valere – come detto – di essersi risolto a firmare l'atto pubblico del 12 gennaio 2018 dopo avere ricevuto assicurazioni dal notaio rogante nel senso che gli eredi fu P_____ C_____ non avrebbero esercitato il diritto di prelazione, non avendo costoro reagito alla lettera raccomandata dell'8 settembre 2017 inviata da M_____ A_____ C_____.

L'asserto in sé si esaurisce in un'allegazione di parte. Dagli atti si evince nondimeno che la lettera firmata da M_____ A_____ C_____ è stata redatta in realtà dal notaio, d'intesa con il convenuto (doc. 2), notaio che ha anche curato la spedizione della

raccomandata ai quattro eredi (doc. 3). In seguito, venuto a sapere che nonostante le assicurazioni del notaio gli eredi avevano esercitato ugualmente il diritto di prelazione, il convenuto si è rivolto a un avvocato, pretendendo che l'esercizio di quel diritto non fosse valido (doc. O). E all'udienza in Pretura del 12 luglio 2018 il patrocinatore degli istanti ha dichiarato di essere venuto a sapere che il notaio aveva annunciato il caso alla propria assicurazione contro la responsabilità civile, "ammettendo implicitamente l'errore nella consulenza venditrice e compratore" (verbale agli atti, pag. 2 in alto). Non che ciò basti per dimostrare l'errore essenziale in cui sarebbe incorso il convenuto, né per rendere l'errore verosimile. Basta tuttavia per sostanziare un'allegazione concludente, la quale non può essere scartata a priori poiché verifiche più approfondite apparirebbero inutili. Che il convenuto abbia firmato l'atto pubblico nel convincimento che i coeredi fu P_____ C_____ non avrebbero più potuto esercitare il diritto di prelazione è, in altri termini, un'allegazione non destinata fin dall'inizio all'insuccesso. In condizioni del genere lo stato di fatto su cui si fondano gli attori non può definirsi liquido.

E. 8

Ne segue che, nonostante gli attori abbiano comprovato nella fattispecie il tempestivo esercizio del loro diritto di prelazione, le obiezioni dell'appellante circa l'errore essenziale in cui egli sarebbe caduto per opera del notaio stipulando il contratto del 12 gennaio 2018 non possono reputarsi sin d'ora manifestamente infondate o destituite di qualsiasi pertinenza. Ciò non significa che, contrariamente a quanto il convenuto chiede, in concreto l'istanza degli eredi fu P_____ C_____ vada respinta. Semplicemente, l'istanza richiede un'istruzione più completa delle prove nel quadro di un processo di merito. Deve così essere dichiarata irricevibile (art. 257 cpv. 3 CPC).

E. 9

L'esito del giudizio odierno rende superfluo vagliare le altre critiche rivolte dall'appellante alla sentenza impugnata (sopra, con-sid. 4). Gli istanti dovendo far valere la loro pretesa nelle vie ordinarie, le argomentazioni del convenuto potranno ancora essere formulate ed esaminate nel merito con pieno potere cognitivo in quella sede.

E. 10

Le spese dell'attuale giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene la riforma della sentenza impugnata, nel senso che vede negare in concreto gli estremi per una tutela giurisdizionale dell'istanza nei casi manifesti, ma non consegue la reiezione dell'istanza nel merito. La fondatezza delle sue obiezioni rimanendo tutta da definire, conviene suddividere così le spese processuali a metà e compensare le ripetibili, tanto dinanzi al primo quanto dinanzi al secondo grado di giurisdizione. L'emanazione della presente sentenza non avendo richiesto l'esame di tutte le censure sollevate dall'appellante, si giustifica inoltre di moderare sensibilmente l'ammontare della tassa di giustizia davanti a questa Camera.

E. 11

Per quel che è dei rimedi giuridici esperibili contro l'attuale sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide:

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