

TI_GERICHTE 11.2021.74 vom 20. August 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-08-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2021.74

FR: TI_GERICHTE 11.2021.74 du 20 août 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2021.74 del 20 agosto 2021

Regeste

Tutela giurisdizionale nei casi manifesti: rivendicazione di proprietà in caso di aggiudicazione di un fondo per esecuzione forzata

Erwägungen

E. 000

–, pari a un canone di locazione di fr. 3000 . – mensili “per una casa unifamiliare ad _____, per sei mesi, ossia il tempo presumibilmente necessario per gli istanti per disporre della casa” (sentenza impugnata, pag. 3 in alto). Gli appellanti non discutono tale cifra. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, nella fattispecie la sentenza impugnata è giunta al patrocinatore dei convenuti il 12 maggio 2021 (traccia degli invii n. 98. _____, agli atti). Il termine di ricorso sarebbe scaduto così sabato 22 maggio 2021, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC e, trattandosi di un giorno festivo (lunedì di Pentecoste), prorogarsi ulteriormente al 25 maggio 2021 (art. 1 della legge ticinese concernente i giorni festivi ufficiali nel Cantone Ticino: RL 843.200). Introdotto l'ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato anzitutto che in caso di esecuzione forzata l'acquirente diventa proprietario del fondo già prima dell'iscrizione, ma può disporre del bene nel registro fondiario solo dopo che l'iscrizione è stata eseguita (art. 656 cpv. 2 CC). Ciò premesso, egli ha accertato che gli istanti sono divenuti proprietari dell'immobile già al momento dell'aggiudicazione ai pubblici incanti, il 2 marzo 2021. A torto i convenuti pretendevano quindi che la ditta AO 2 e AO 1 agissero prematuramente, la domanda di sgomberare l'alloggio non richiedendo alcuna operazione a registro fondiario. Di fronte ai nuovi proprietari del fondo i convenuti andavano considerati perciò – ha soggiunto il Pretore – alla stessa stregua di conduttori cui fosse stato disdetto il contratto di locazione. Doveva di conseguenza essere ordinato il loro sfratto.

E. 3

Nell'appello i convenuti sostengono che in caso di esecuzione forzata l'acquirente diventa proprietario del fondo solo dopo il passaggio in giudicato dell'aggiudicazione. A mente loro, per ottenere lo sgombero dell'abitazione gli aggiudicatari avrebbero dovuto documentare quindi il passaggio in giudicato dell'atto esecutivo. Anzi, per la sicurezza del diritto essi avrebbero dovuto documentare anche l'avvenuto pagamento del prezzo, a scanso delle conseguenze previste dall'art. 143 cpv. 1 LEF. In mancanza di ciò – essi proseguono – la situazione “non era certamente chiara” per procedere a norma dell'art. 257 CPC. Inoltre – essi epilogano – i dispositivi della sentenza impugnata vanno “ben oltre quanto richiesto dagli istanti”, in aperta violazione dell'art. 58 cpv. 1 CPC.

E. 4

Nella misura in cui i convenuti affermano che per ottenere lo sgombero dell'abitazione gli istanti avrebbero dovuto produrre il verbale di incanto con l'attestazione del passaggio in giudicato (attestazione che non figura sul verbale doc. A) e rendere verosimile l'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione, le due censure cadono nel vuoto. Il giudice civile statuisce accertando i fatti così come questi si presentano sulla base degli atti al momento della decisione. In concreto la ditta AO 2 e AO 1 sono stati iscritti nel registro fondiario quali nuovi comproprietari della particella n. 407 in ragione di un mezzo ciascuno il 7 aprile 2021 (sopra, lett. C), quando la procedura a tutela giurisdizionale nei casi manifesti era ancora pendente dinanzi al Pretore. Ora, i dati risultanti dai pubblici registri sono notori, di modo che non occorre allegarli né dimostrarli (DTF 143 IV 383 consid. 1.1.1 con riferimenti). E il titolare di un immobile iscritto come proprietario nel registro fondiario si presume tale, salvo prova del contrario (I CCA sentenza inc. 11.2017.12 del 20 febbraio 2017 consid. 5). Al momento in cui il Pretore ha statuito, la ditta AO 2 e AO 1 si presumevano di conseguenza legittimi comproprietari, un mezzo ciascuno, della particella n. 407.

E. 5

Nelle circostanze descritte, per contestare la proprietà del fondo i convenuti non potevano limitarsi ad affermare che il verbale d'incanto non è provvisto dell'attestazione di passaggio in giudicato (senza nemmeno pretendere di avere impugnato l'aggiudicazione) e che i convenuti non avevano documentato l'intero pagamento del prezzo. Di fronte a una regolare iscrizione nel registro fondiario essi avrebbero dovuto recare elementi tali da insinuare seri dubbi nel giudice sulla validità dell'iscrizione (cfr. DTF 138 III 623, 141 III 26 consid. 3.2, 144 III 464 consid. 3.1). Contrariamente a quel che essi pretendono, in effetti, la situazione era chiara: al momento del giudizio la ditta AO 2 e AO 1 risultavano comproprietari della particella n. 407, mentre essi occupavano (e occupano) l'abitazione di via _____ senza alcun titolo, né per legge né per contratto. Sussistevano dunque i presupposti dell'art. 257 cpv. 1 CPC per una tutela giurisdizionale nei casi manifesti. Quanto a un'azione di rivendicazione, essa consente al proprietario di esigere la consegna di una cosa contro chiunque la ritenga senza diritto e di respingere qualsiasi indebita ingerenza (art. 641 cpv. 2 CC). Consentiva perciò agli istanti di esigere nella fattispecie lo sgombero della proprietà, sulla quale i convenuti non detengono alcun diritto. Ne segue, alla luce di ciò, la manifesta infondatezza dell'appello.

E. 6

In secondo luogo i convenuti lamentano che i dispositivi della sentenza impugnata vanno "ben oltre quanto richiesto dagli istanti", in aperta violazione dell'art. 58 cpv. 1 CPC. Costoro esigevano infatti lo sgombero dell'abitazione e la consegna delle chiavi entro dieci giorni dal passaggio in giudicato della decisione, mentre il Pretore ha ordinato il loro sfratto immediato (dispositivo n. 1), li ha ammoniti circa l'obbligo di risarcimento danni in caso di inosservanza dell'ordine (dispositivo n. 2), ha comminato loro l'art. 292 CP (dispositivo n. 3) e ha esplicitato l'ordine di intervento da parte della forza pubblica (dispositivo n. 4). La doglianza è parzialmente fondata, come si vedrà in appresso. a) È vero intanto che gli istanti non avevano chiesto "lo sfratto immediato" dei convenuti, bensì "entro 10 giorni dal passaggio in giudicato della decisione" (istanza, pag. 1, confermata nella replica del 12 aprile 2021). Al riguardo il Pretore si è sospinto perciò oltre la richiesta di giudizio, in disattenzione dell'art. 58 cpv. 1 CPC. Su questo punto l'appello merita

accoglimento e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata va riformato di conseguenza, fermo restando che il passaggio in giudicato della decisione avverrà con la notifica della presente sentenza (v. DTF 146 III 287 consid. 2.3.4). b) È altrettanto vero altresì che gli istanti non hanno chiesto di ammonire i convenuti circa il fatto che l'inosservanza dell'ordine avrebbe costituito un titolo per esigere il risarcimento dei danni da liquidare in separata sede (come prevedeva il vecchio art. 498 lett. c CPC ticinese). Una semplice avvertenza non comporta tuttavia il benché minimo obbligo per i convenuti, che l'avviso non espone al rischio di alcun pregiudizio, né in fatto né in diritto. Costoro non possono vantare perciò un interesse pratico e attuale all'annullamento del dispositivo n. 2. In proposito l'appello è destinato all'insuccesso. c) Quanto alla comminatoria dell'art. 292 CP, essa può essere impartita dal giudice anche senza un'esplicita richiesta (DTF 98 II 147 consid. 4, 97 II 238 consid. 2 in fine). Non si disconosce che tale prassi è criticata in dottrina (riferimenti in: Steck/Brunner, Basler Kommentar, ZPO, 3^a edizione, n. 43 ad art. 236), ma gli appellanti non la discutono, di modo che non si scorgono gli estremi per modificare il dispositivo n. 3 della sentenza impugnata. d) L'intervento della forza pubblica nel caso in cui i convenuti ignorassero l'ordine di allontanamento è stato regolarmente chiesto dalla ditta AO 2 e da AO 1 sin dall'istanza ("I richiedenti sono autorizzati a sgomberare l'abitazione con l'ausilio della polizia a spese della controparte"). Il Pretore si è limitato a riformulare l'ingiunzione, precisando in particolare le conseguenze legate all'intervento della polizia nell'eventualità in cui i convenuti non ritirassero i mobili o non disponessero altrimenti (dispositivo n. 4). Gli appellanti non spiegano perché ciò non fosse opportuno. Al contrario: essi nemmeno affrontano l'argomento, sicché al riguardo l'appello si rivela finanche irricevibile per carenza di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 7

Le spese del giudizio odierno seguirebbero la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Gli appellanti escono sconfitti su tutta la linea, tranne per quel che è del termine entro cui i convenuti sono tenuti a sgomberare l'immobile (sopra, consid. 6a). Si giustifica così che AP 1, AP 2, AP 3 e AP 4 sopportino nove decimi degli oneri processuali. Il rimanente decimo andrebbe a carico ditta AO 2 e da AO 1, i quali però non hanno provocato il difetto né hanno proposto di respingere l'appello e vanno quindi tenuti indenni da spese (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_932/2016 del 24 luglio 2017 consid. 2.2.4, in: RSPC 2017 pag. 503). L'esito della decisione attuale non influisce apprezzabilmente, per converso, sul dispositivo n. 5 della sentenza impugnata, che può rimanere invariato.

E. 8

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'attuale sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000. – ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è così riformato: AP 1, AP 2, AP 3 e AP 4 sono condannati a lasciare l'abitazione sulla particella n. 407 RFD di _____ completamente sgomberata e pulita, riconsegnando le chiavi agli istanti, entro dieci giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali, ridotte a fr. 900.–, sono poste a carico degli appellanti in solido. 3. Notificazione a: – ; – ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il 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 invece 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 sussidiario 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 provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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