

TI_GERICHTE 12.1994.19 vom 3. April 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-04-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1994.19

FR: TI_GERICHTE 12.1994.19 du 3 avril 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1994.19 del 3 aprile 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 16

ottobre 1992 in re H./C.; Meier-Hayoz, opera citata, n. 38 e 39 ad art. 683 CC; Wissmann, Der Grundstückkauf, San Gallo, 1989, pag. 505; SJZ 1984, pag. 314). 2. Gli attori sono cessionari del diritto di compera concesso il 19 dicembre 1987 da _____ a _____ sui fondi _____ e _____ di _____ (rogito n. _____ del notaio avv. _____, doc. B), e rettificato il 1° dicembre 1987 nel senso di intenderlo stipulato, alle medesime condizioni del precedente atto, tra _____ e _____ in luogo di _____ (rogito n. _____ del notaio avv. _____, doc. C). In forza di detta cessione, constatata dall'atto pubblico del 14 gennaio 1988 (rogito n. _____ del notaio avv. _____, doc. D), gli attori sono pacificamente subentrati in tutte le facoltà e in tutti gli obblighi del beneficiario iniziale (DTF 111 II 147 e 148). 3. Secondo la clausola n. 2 dell'atto costitutivo, il diritto di compera è stato concesso fino al 31 gennaio 1988. Secondo la clausola n. 4 del medesimo atto: "Per incarico espresso delle parti, il diritto di compera potrà essere esercitato su semplice istanza del sottoscritto notaio o di un sostituto notaio, da lui designato, dopo che il medesimo avrà constatato l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo pattuito." Nessuna delle parti solleva obiezioni per il fatto che il diritto di compera è stato esercitato dal notaio avv. _____ piuttosto che dal notaio avv. _____ (cfr. deposizione di _____). E' inoltre pacifico che il diritto di compera è stato esercitato entro la scadenza del 31 gennaio 1988 (doc. 3). 4. Decisiva per l'esito della causa diviene perciò in primo luogo la questione a sapere se il puntuale pagamento del prezzo è una condizione di validità dell'esercizio del diritto di compera, ovvero se in caso di tempestivo esercizio, ma di tardivo (o inesistente) pagamento, venga inficiata la validità dell'esercizio del diritto di compera. La risposta è negativa, e perciò sfavorevole agli attori. 4.1 Le modalità di trasferimento dei diritti reali immobiliari sono infatti imperativamente regolate dalla legge (art. 656 cpv. 1 CC per la proprietà, art. 972 CC), ed è pacifico che il preventivo pagamento del prezzo non è condizione di validità di un trasferimento della proprietà fondiaria, e questo evidentemente anche nel caso tale trasferimento avvenga in conseguenza dell'esercizio di un diritto di compera. Con questa premessa, la suddetta clausola contrattuale n. 4 non può che avere avuto il solo scopo di indicare l'ordine in cui dovevano essere effettuate le prestazioni contrattuali: prima il pagamento, e poi il trasferimento della proprietà. Essa deve perciò essere interpretata nel senso che il notaio impegnava se stesso a procedere all'esercizio del diritto di compera solo dopo essere entrato in possesso del prezzo della transazione. Vi era in altri termini la chiara volontà di tutte le parti di garantire all'alienante l'incasso del prezzo pattuito, ma non quella

di sottoporre a condizione l'intero contratto (per la vendita di fondi: art. 217 cpv. 1 CO), oppure di consentire la revocabilità di un'iscrizione a registro fondiario in quanto avvenuta sotto condizione. Nemmeno _____, marito e rappresentante della proprietaria, si è del resto mai espresso in termini di nullità dell'atto, né ha seriamente desiderato revocarne la validità, limitandosi a sostenere con evidente finalità speculativa che "errore c'era stato e andava pagato". 4.2 Si deve inoltre considerare che gli attori potevano in buona fede pensare di avere assolto ogni proprio dovere disponendo il tempestivo pagamento del denaro necessario all'acquisto dei fondi, così che l'iscrizione a registro fondiario del loro diritto di proprietà era di fatto inattaccabile (art. 973 CC). Non si vede in effetti come la signora _____, alienante dei fondi, avrebbe potuto concretizzare la minaccia espressa con lo scritto del 2 febbraio 1988 (doc. G) ed ottenere la revoca dell'avvenuto trapasso di proprietà, atteso che detta iscrizione, fondata su un tempestivo esercizio del diritto di compra, non era in alcun modo indebita ai sensi di legge (art. 974 cpv. 2 e 975 CC; Steinauer, Les droits réels, Berna, 1985, vol. 1, pag. 244 e segg.), e che comunque si sarebbero potuti sollevare ampi dubbi sulla buona fede di chi avesse chiesto la revoca del trapasso di proprietà per il solo fatto di essere entrata in possesso del relativo prezzo con uno o due giorni di ritardo. Né si può ipotizzare che siffatta mora nel pagamento del prezzo potesse comportare l'automatico scioglimento del contratto, o la possibilità per il venditore di recedere dal medesimo. 5. Da quanto esposto al precedente considerando consegue che il Pretore a giusta ragione ha negato l'esistenza di un ragionevole nesso di causalità tra la violazione contrattuale commessa dalla convenuta e il pagamento da parte degli attori alla signora _____ della somma dedotta in causa. Da ciò la necessità di confermare il giudizio pretorile, senza che più occorra chinarsi sulla questione a sapere se il termine del 31 gennaio 1988 si sia protratto fino al 1° febbraio 1988 in conseguenza dell'art. 78 CO, questione che in caso di risposta affermativa avrebbe anch'essa determinato la reiezione della pretesa degli attori. L'appello è perciò respinto ai sensi dei considerandi. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 7 dicembre 1994 di _____ e _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in:

a) tassa di giustizia	fr. 1'750.--	b) spese	fr. 50.--	T o t a l
e	fr. 1'800.--	già anticipati dagli appellanti restano a loro carico. Gli attori rinfonderanno alla convenuta fr. 3'000.-- per ripetibili d'appello. III. Intimazione:		

_____;
Comunicazione alla Pretura di Locarno-Città. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ Il segretario _____