

TI_GERICHTE 12.1996.126 vom 9. August 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-08-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1996.126

FR: TI_GERICHTE 12.1996.126 du 9 août 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1996.126 del 9 agosto 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Non vi può essere contestazione sul fatto che il “pre-contratto di compra-vendita” del 20 febbraio 1992 (doc. B) riporta l’intenzione e l’impegno delle parti firmatarie di procedere ad una successiva vendita immobiliare al prezzo di fr. 830’000.--.

E. 2

Secondo l’art. 216 CO i contratti di vendita che hanno per oggetto un fondo richiedono per la loro validità un atto pubblico (cpv. 1), esigenza che quella medesima norma estende tra gli altri anche ai contratti preliminari e alle promesse di vendita (cpv. 2). Dal mancato ossequio della forma prevista dalla legge, in concreto manifesto, discende la nullità del contratto (art. 11 cpv. 2 CO), la quale comporta anche la nullità di eventuali clausole penali, come quelle di cui alle clausole 3a e 3b del contratto in esame (Rep . 1972, pag. 342; II CCA 18 aprile 1996 in re J./D., 8 agosto 1979 in re S./M.).

E. 3

Assodata la nullità della clausola penale -senza necessità alcuna di accertare se si tratti di pena di recesso o di pena convenzionale- occorre esaminare se i convenuti riconvenzionali abbiano commesso abuso di diritto invocando il vizio di forma.

E. 3.1

Secondo la dottrina e la giurisprudenza tradizionali, la nullità per vizio di forma era ritenuta assoluta ed insanabile, anche per il caso di adempimento volontario, con l’obbligo per il giudice di considerarla d’ufficio (DTF 44 II 347; Von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3. edizione, vol. 1, Zurigo, 1979, pag. 237; Bucher , Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2. edizione, Zurigo, 1988, pag. 172; Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. edizione, Zurigo, 1991, pag. 118). La più recente dottrina e giurisprudenza ha però allentato questo principio della nullità assoluta, stemperandolo alla luce del principio dell’affidamento (Merz , Berner Kommentar, n. 461 e segg. ad art. 2 CC). Fin dalla sentenza DTF 50 II 142 veniva perciò riconosciuto che l’eccezione del vizio di forma sollevata abusando della buona fede non era meritevole di protezione (consid. 4 a pag. 148). Questa deroga al principio della nullità assoluta è stata costantemente confermata e precisata dal Tribunale federale (p. es. DTF 53 II 165, 72 II 39, 78 II 227, 86 II 404, 87 II 28, 90 II 156, 104 II 101, 106 II 151, 112 II 107, 112 II 330, 115 II 338). Nella sentenza DTF 87 II 28 veniva riconosciuto che un contraente può contestare alla controparte il diritto di valersi delle conseguenze della nullità dimostrando l’esistenza

di particolari circostanze che rendano manifesto che la denuncia del vizio di forma avviene in urto al principio dell'affidamento (consid. 4 a pag. 31). Queste particolari circostanze sono da valutare in ogni singolo caso tenendo conto di tutti gli elementi e senza essere legati a regole fisse (DTF 104 II 101, 90 II 156; II CCA 11 aprile 1988 in re A./G). Vale comunque il principio che vi è abuso di diritto nell'invocazione del vizio di forma solamente se il contratto in suoi punti importanti è già stato volontariamente adempito in coscienza dell'esistenza del vizio di forma (DTF 115 II 338 e 339, con riferimenti a DTF 104 II 101 e segg., 112 II 111 e segg., Merz , opera citata, n. 485 e segg. ad art. 2 CC).

E. 3.2

Il Pretore (pag. 7 e 8) ha ravvisato abuso di diritto nel fatto che i venditori si sono ritirati dal contratto per ragioni diverse dai generici motivi di forza maggiore da loro adottati (doc. 5), e hanno invocato la nullità per vizio di forma per evitare di corrispondere ai mancati acquirenti la pena di recesso prevista dal contratto. Si tratta di un'opinione che non può essere condivisa. Sia il Tribunale federale (DTF 87 II 28, consid. 4b) che questa Camera (II CCA 2 febbraio 1994 in re S./I. SA), hanno in effetti già avuto modo di stabilire che non vi è abuso di diritto nel comportamento di quella parte che invoca il vizio di forma per liberarsi da un contratto non più ritenuto conveniente. Ne segue necessariamente che se è sostanzialmente ammissibile invocare la nullità formale per una questione di mera convenienza personale, non può esserci abuso di diritto nel caso in cui, come nella specie, una parte non vuole palesare un simile comportamento utilitaristico e adduce perciò una scusa di comodo. Evidentemente, la liceità del desiderio di sbarazzarsi di un contratto che non si desidera più non viene meno per il solo fatto che così facendo decade l'obbligo al pagamento di una penale, potendo legittimamente risiedere proprio nell'esistenza della clausola penale il motivo che induce una parte a non volere mantenere il contratto.

E. 3.3

Né l'abuso di diritto può essere ammesso per il fatto che il contratto aveva già trovato una parziale esecuzione con l'avvenuto pagamento di anticipi per fr. 80'000.-- sul prezzo complessivo di fr. 830'000.--. Come già rilevato nella citata sentenza 11 aprile 1988 in re A./G. (in cui erano stati pagati anticipi per fr. 100'000.-- su un prezzo di fr. 450'000.--), l'esecuzione del contratto non ha superato la fase preliminare, visto che non si è giunti al contratto di compravendita vero e proprio (in qualsivoglia forma) e che di conseguenza non è avvenuta neppure l'iscrizione dell'acquisto a registro fondiario. Si deve perciò ritenere che il contratto viziato nella sua forma non è stato adempiuto in misura sufficiente (DTF 112 II 112: "annährend oder zur Hauptsache erfüllt") a rendere abusiva l'invocazione della sua nullità ad opera di una delle parti.

E. 4

Assodata l'inefficacia della clausola penale, rimane da stabilire se la riconvenzionale avrebbe potuto trovare accoglienza nella misura in cui si invocava il risarcimento dei danni conseguenti a culpa in contrahendo dei convenuti riconvenzionali. La risposta deve essere negativa. Infatti, a prescindere da ogni altra considerazione sulle ulteriori premesse dell'obbligo risarcitorio, l'asserito danno di fr. 65'000.-- è stato esposto in termini forfetari per tutta una serie di eventi dannosi, elencati a pag. 11 della riconvenzionale senza peraltro indicare in alcun modo la loro incidenza sull'importo globale. La pretesa è comunque rimasta quasi integralmente allo stadio di puro parlato, eccezion fatta per un importo di fr. 1'270.-- che sarebbe stato dedotto dai salari di _____ per assenze straordinarie nel

periodo settembre-dicembre 1992 (deposizione teste _____). Se non che, come rettamente osserva la controparte (conclusioni, pag. 9 e 10), il 16 settembre 1992 il prospettato acquisto era già sfumato (doc. 5), di modo che non vi era più l'asserita necessità, comunicata alla teste, di "controllare le rifiniture della casa da parte degli operai", dal che la necessità di respingere la pretesa nella sua globalità. Ne segue l'accoglimento del gravame ai sensi dei considerandi. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art.148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 7 giugno 1996 di _____ e _____ è accolto. Di conseguenza i dispositivi 2 e 3 della sentenza 17 maggio 1996 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 3, sono riformati nel modo seguente: 2. La domanda riconvenzionale è respinta. 3. (invariato il giudizio sulle spese dell'azione principale) La tassa di giustizia della domanda riconvenzionale di fr. 1'500.--e le spese, da anticipare da _____ e _____, restano a loro carico, con l'obbligo solidale di rifondere alle controparti complessivi fr. 3'600.-- per ripetibili. II . Le spese della procedura d'appello, consistenti in a) tassa di giustizia fr. 1'450.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 1'500.-- già anticipati dai convenuti riconvenzionali, sono a carico di _____ e _____ in solido i quali, pure in solido, rifonderanno alle controparti complessivi fr. 2'000.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il segretario

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