

TI_GERICHTE 12.1996.183 vom 28. November 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-11-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1996.183

FR: TI_GERICHTE 12.1996.183 du 28 novembre 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1996.183 del 28 novembre 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Prima di passare in rassegna le censure di appello, si impone di esaminare se la disdetta non debba già essere annullata in virtù di un suo eventuale vizio di forma, che come tale andrebbe rilevato d'ufficio in ogni stadio della lite (Bucher , Schweizeris-ches Obligationenrecht - Allgemeiner Teil, 2. ed., Zurigo 1988, p. 170; Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. ed., Zurigo 1991, p. 118; Von Tuhr/Peter , Allgemeiner Teil des Schweiz-erischen Obligationenrechts, 3. ed., Vol. 1, Zurigo 1979, p. 237; Koller , Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, p. 141 e segg.).

E. 2

Tale esame è necessario in quanto il convenuto aveva a suo tempo affermato l'esistenza di un "contratto composto", nel senso che egli avrebbe inoltrato all'istante la disdetta in cambio della promessa, formulata dal padre di quest'ultimo, di vendita di uno scampolo di circa 700 mq. della particella N. _____ di _____ come noto, _____ in seguito non aveva però sottoscritto il rogito di promessa di compravendita (rimasto allo stadio di bozza, cfr. doc. C e H inc. UC), ma -come risulta esplicitamente dal doc. AO p. 2 inc. UC- aveva tuttavia assicurato che avrebbe onorato il suo impegno nonostante ciò non risultasse formalmente da alcun atto notarile (doc. O inc. UC). Che l'impegno a quel momento assunto da _____ concernesse già la vendita vera e propria del terreno, piuttosto che -come invece sembra- la semplice promessa di vendita alle condizioni espresse nelle prime 2 bozze di contratto, non è assolutamente stato provato, tale circostanza non risultando nemmeno dalla lettera di conferma del convenuto (doc. I inc. UC) ed essendo sempre stata contestata dalla controparte (doc. U, Z, AC, AI).

E. 2.1

In applicazione dell'art. 216 cpv. 2 CO, norma che per la validità di un contratto preliminare di compravendita immobiliare prescrive l'atto pubblico, appare chiaro che l'impegno relativo alla promessa di vendita del terreno sia senz'altro nullo per vizio di forma.

E. 2.2

La nullità per vizio di forma di una parte del "contratto composto" non comporta tuttavia automaticamente la nullità per lo stesso motivo delle parti che non dovevano sottostare alla forma autentica (DTF 113 II 404 e segg., 119 II 31 e seg., 119 II 138; IICCA 8 marzo 1995 in re D./O.), come è ad esempio il caso per la disdetta che qui ci occupa. Giusta l'art. 20

cpv. 2 CO -applicabile anche nel caso di annullamento per vizio di forma di una parte del contratto (Gauch/Schluep , OR Allgemeiner Teil, 4. ed., Zurigo 1987, Vol. I, N. 462; Koller , op. cit., p. 137 e segg.; Bucher , op. cit., p. 146; Schönenberger/Jäggi , Commentario zurighese, N. 77 ad art. 11 CO; Schmidlin , Commentario bernese, N. 169 ad art. 11 CO; DTF 58 II 365 e seg., 60 II 98 e seg.; sentenza ICCA citata)- se un contratto è viziato solo in alcune parti, queste soltanto sono nulle, ove non si debba ammettere che, senza la parte nulla, esso non sarebbe stato concluso. Ora, nel caso di specie, le parti erano pacificamente al corrente che il contratto preliminare di compravendita era nullo, siccome non concluso nella forma scritta qualificata (ed in particolare il convenuto, che oltretutto era coadiuvato nell'occasione da un avvocato e notaio: cfr. doc. F inc. UC, ove questi riferisce espressamente che “devo infatti confermarle che senza un atto notarile ogni promessa di compra o di vendita risulta essere nulla”): nondimeno, il convenuto ha ritenuto di dare la disdetta del contratto di locazione relativo alla villa con giardino. Ciò sta chiaramente a provare che la disdetta in questione non era in realtà determinante per la vendita del terreno -tanto è vero che se essa nella prima bozza (doc. C inc. UC) costituiva una condizione per la vendita, non lo era però più nella seconda (doc. H inc. UC)-; non è perciò arbitrario concludere che la stessa sia stata data solo per facilitare questa vendita, bastando all'inquilino l'assicurazione di controparte -ancorché giuridicamente non vincolante (siccome non data nella forma notarile)- in merito a una tale futura vendita. La validità dell'accordo sulla vendita non essendo perciò in pratica determinante per l'inoltro della disdetta (ed essendo anzi chiara la sua mancata validità), ne discende che la rescissione del contratto di locazione non può essere considerata nulla per vizio di forma in virtù dell'art. 20 cpv. 2 CO.

E. 2.3

A titolo abbondanziale, va osservato che se anche si fosse giunti alla conclusione che la disdetta era nulla per vizio di forma, ciò non avrebbe comunque potuto in alcun modo giovare al convenuto, essendo nel caso concreto del tutto escluso in base ai dettami della buona fede che egli potesse prevalersi di tale circostanza. È infatti principio unanimemente riconosciuto che la parte di un contratto bilaterale nullo per vizio di forma non può chiedere la restituzione della prestazione che essa ha effettuato liberamente (“freiwillig”) e conoscendo il vizio di forma stesso (“irrtumsfrei”), a meno che la prestazione della controparte non sia più possibile oppure che quest'ultima non sia più disposta ad adempierla (cfr. per un contratto adempiuto da entrambe le parti: Koller , op. cit., p. 119 e segg. ed in particolare N. 268 e 283; per un contratto, come quello che qui ci occupa, adempiuto da una sola delle due parti: Koller , op. cit., p. 130, N. 305 e segg. e in particolare N. 307; Guhl , op. cit., ibidem). Ora, nella fattispecie, è pacifico che il convenuto sapeva della nullità dell'accordo per vizio di forma (doc. F inc. UC) e che egli ha comunque liberamente accettato di inoltrare la disdetta. La relativa controprestazione -contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, che pure non ha minimamente provato la circostanza- risulta per contro ancora possibile, non essendo assolutamente risultato che la stessa andava fornita immediatamente nel settembre 1995 o comunque al più tardi entro il 31 marzo 1996: le stesse bozze del contratto preliminare di compravendita (doc. C e H inc. UC) non indicavano alcun termine per l'effettuazione della vendita ed anzi la stessa era espressamente condizionata all'ottenimento del diritto di passo sulle particelle vicine N. _____ e _____ procedura che avrebbe necessitato parecchio tempo: proprio per questo motivo, da un lato la durata della promessa di vendita era stata fissata nella seconda bozza in 2 anni, eventualmente prolungabili (doc. H inc. UC) e dall'altro _____ aveva

dichiarato che i suoi impegni sarebbero stati onorati “al momento opportuno” (doc. O inc. UC). Quanto alla disponibilità di _____ ad adempiere a sua volta l’impegno assunto, la stessa è senz’altro data, la sua volontà di ottenere i menzionati diritti di passo, di sistemare gli accessi e quant’altro potesse facilitare l’edificazione delle particelle in questione (e con ciò pure di quella da cedersi al convenuto) risultando chiaramente dagli atti, segnatamente dall’incarico dato all’ing. _____ (doc. Z, AI, AM) e dagli scritti di cui ai doc. T, U, Z, AC.

E. 3

Ammessa la validità della disdetta, almeno dal profilo della forma, si tratta ora di esaminare concretamente le censure sollevate dall’appellante.

E. 3.1

A suo dire, innanzitutto, la disdetta era talmente legata all’accordo di compravendita che, non essendo quest’ultima avvenuta entro il 31 marzo 1996, la medesima disdetta andava annullata per inadempimento contrattuale. Con questa censura l’appellante chiede in pratica di potersi avvalere degli art. 107 e segg. CO per recedere dalla sua prestazione, ovvero, in pratica, per revocare la sua disdetta. A torto. L’art. 107 CO presuppone infatti che la controparte sia in mora nella sua controprestazione, il che -come accennato sopra- però non risulta: come detto, dagli atti non si è infatti potuto evincere che _____ fosse tenuto ad effettuare la vendita immediatamente nel settembre 1995 o entro il 31 marzo 1996, per cui una rescissione dell’accordo bilaterale (vendita terreno/disdetta) non sarebbe (ancora) attuabile.

E. 3.2

Nella misura in cui l’appellante sostiene che la disdetta gli sia stata estorta, si potrebbe intravedere un richiamo alle norme circa l’errore essenziale ed al dolo. Mentre l’esistenza di un dolo da parte di _____ o del figlio non è stata in alcun modo resa verosimile né tanto meno provata e comunque non trova alcun riscontro negli atti, il discorso in merito all’errore essenziale merita maggior approfondimento. Per l’applicazione della norma di cui all’art. 24 cpv. 1 cifra 4 CO è fondamentale la circostanza dell’essenzialità della fattispecie ai fini della conclusione del contratto: la fattispecie cui si riferisce l’errore deve perciò essere “condicio sine qua non” per la formazione della volontà della parte; in generale essa è data quando tale essenzialità ha un supporto oggettivo; vi è essenzialità oggettiva quando dall’errata supposizione dipende il valore delle prestazioni contrattuali; inoltre la fattispecie dell’errore deve essere stata riconoscibile alla controparte (IICCA 17 giugno 1994 in re C. AG/P.). Nel caso di specie la circostanza che la compravendita dovesse avvenire ancora nel settembre 1995 o comunque al più tardi entro fine marzo 1996 non risulta essere un elemento determinante per la conclusione dell’accordo, tanto è vero che non era stata nemmeno menzionata nelle 2 bozze di compravendita e neppure in un qualsiasi altro documento (tranne forse dal doc. AL inc. UC, che però, datato 7 marzo 1996, altro non è che un tentativo del convenuto di mettere sotto pressione la controparte) versato agli atti. Era del resto inverosimile che il convenuto potesse pretendere l’adempimento in quei (breve) termini, e ciò in quanto le clausole inserite nelle bozze del contratto lo facevano in realtà dipendere dalla conclusione delle pratiche per l’ottenimento dei necessari diritti di passo. La censura, per altro neppure sostanziata in dettaglio, deve quindi essere respinta.

E. 3.3

L'esistenza di una culpa in contrahendo a carico della parte istante è parimenti esclusa, non essendo risultato che le trattative in merito alla promessa di un contratto di compravendita immobiliare fossero un semplice pretesto per ottenere la disdetta ed anzi essendo stato provato che la parte _____ è tuttora intenzionata ad onorare gli impegni assunti.

E. 4

In ogni caso, il fatto che l'appellante nel suo gravame non ha contestato la tesi pretorile secondo cui la disdetta non poteva essere annullata per errore essenziale siccome costituiva una transazione extragiudiziaria, era già da solo tale da comportare la reiezione dell'appello.

E. 5

L'appellazione viene pertanto respinta, tale giudizio rendendo per altro priva d'oggetto la domanda di revoca dell'effetto sospensivo formulata dall'appellato in via preliminare (IICCA

E. 9

novembre 1995 in re S. SA/M.). La tassa di giustizia, le spese e le 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 30 settembre 1996 di _____ è respinto . II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 480.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 500.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere all'appellato fr. 400.- a titolo di ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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