

TI_GERICHTE 12.2001.114 vom 11. April 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-04-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.114

FR: TI_GERICHTE 12.2001.114 du 11 avril 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.114 del 11 aprile 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.04.2002 12.2001.114

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00114 Lugano 11 aprile 2002 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Pellegrini (quest'ultimo in sostituzione del giudice Rusca, assente) segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. no. OA.1998.00129 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud - promossa con petizione 4 dicembre 1998 da _____ tutti rappr. dall'avv. _____ contro _____ entrambi rappr. dall'avv. _____ con cui gli attori hanno chiesto la condanna dei convenuti in solido al pagamento di fr. 71'571.50 oltre interessi, pari a Lit. 84'500'000; domanda avversata dai convenuti che hanno postulato la reiezione della petizione e che il Segretario assessore con sentenza 2 luglio 2001 ha accolto per Lit. 51'000'000 oltre interessi, corrispondenti a fr. 43'197.-; appellanti i convenuti con atto di appello 26 luglio 2001, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli attori, con osservazioni 4 settembre 2001 postulano la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con scrittura privata 20 giugno 1996 (doc. Q) la società ceca _____, ha promesso di vendere alla costituenda società ceca _____, per la quale nell'occasione agivano _____, _____ e _____, l'edificio sito in via _____ a _____ ad un prezzo di Lit. 770'000'000, garantendole tra l'altro che " l'edificio è libero nel piano mansarda - sottotetto e nei due appartamenti situati al seminterrato nel fronte giardino mentre è occupato dai rispettivi inquilini in tutte le altre unità di cui esso è composto ". Lo scritto in questione è stato firmato da _____ a titolo personale e per la società svizzera _____, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte da _____. Sette mesi dopo la sottoscrizione del contratto di compravendita, avvenuta il 2 luglio 1996 (doc. C1), l'acquirente si è lamentata del fatto che nel seminterrato non vi era assolutamente traccia dei 2 appartamenti promessi rispettivamente che gli spazi in questione non erano comunque liberi. 2. Con la petizione in rassegna _____, _____, _____ e _____ hanno convenuto in causa _____, chiedendone la condanna in solido al pagamento di fr. 71'571.50, pari a Lit. 84'500'000, somma corrispondente al danno che essi avevano subito per il fatto che le caratteristiche dell'edificio oggetto della compravendita divergevano in maniera profonda, per quanto riguardava il seminterrato dell'immobile, dalle assicurazioni rilasciate

in proposito e sottoscritte dai garanti. I convenuti si sono opposti alla petizione, contestando innanzitutto l'inadempimento da parte di _____; a loro dire, la pretesa attorea era inoltre perentoria, siccome formulata ad oltre 7 mesi dalla conclusione del contratto di compravendita; pure contestati erano la legittimazione passiva di _____ e l'ammontare del danno vantato dalla controparte, tanto più che nei confronti di quest'ultima era stato posto in compensazione un credito ben superiore. L'eccezione di carenza di legittimazione attiva delle persone fisiche attrici, pure sollevata dai convenuti con la risposta di causa, è stata nel frattempo respinta con giudizio preliminare cresciuto in giudicato. 3. Il Segretario assessore, con il giudizio qui impugnato, ha parzialmente accolto la petizione, ammettendola per Lit. 51'000'000, pari a fr. 43'197.-. Il giudice di prime cure, dopo aver accertato che il contratto tra le parti, qualificabile come contratto di garanzia ai sensi dell'art. 111 CO, era senz'altro retto dal diritto svizzero, ha esaminato se in concreto _____ avesse correttamente adempiuto il precontratto con riferimento ai 2 appartamenti al seminterrato, concludendo, sulla base delle testimonianze assunte, per la negativa. Escluso che i convenuti potessero prevalersi dell'eventuale rinuncia alla garanzia per difetti da parte di _____ s.r.o. e respinte le eccezioni di prescrizione e di compensazione, il primo giudice si è chinato sull'ammontare del danno da risarcire agli attori: atteso da una parte che il prezzo di ciascuno dei 6 piani di cui era composto l'edificio era di ca. Lit. 128'000'000 (Lit. 770'000'000 diviso 6) e che dunque mezzo piano - giacché il seminterrato garantito libero e abitabile era solo la metà adiacente il giardino - era costato Lit. 64'000'000 e ritenuto dall'altra che diversamente dalle assicurazioni date i 2 appartamenti nel seminterrato altro non erano che una cantina, si imponeva a suo giudizio di dedurre da quest'ultimo importo il valore della cantina, che giusta l'art. 42 cpv. 2 CO corrispondeva al 20% di quello di un appartamento (Lit. 13'000'000), così che in definitiva il danno è stato per l'appunto quantificato in Lit. 51'000'000. 4. Con l'appello che qui ci occupa, i convenuti chiedono di riformare il primo giudizio nel senso di respingere la petizione. Essi, oltre ad aver contestato l'applicazione alla fattispecie del diritto svizzero, ripropongono le eccezioni di carenza di legittimazione attiva degli attori _____, _____ i e _____ e di carenza di legittimazione passiva della convenuta _____, ribadiscono che la pretesa attorea era prescritta rispettivamente infondata in quanto l'acquirente aveva stipulato nel contratto di compravendita una clausola esclusiva della garanzia per i difetti; recisamente contestato era infine l'ammontare del danno riconosciuto agli attori, che in realtà non era stato comprovato, senza che in concreto fosse possibile far capo all'art. 42 cpv. 2 CO. 5. Le censure sollevate nel gravame sono in gran parte infondate. È innanzitutto a ragione che il Segretario assessore, stante il domicilio rispettivamente la sede in Svizzera dei convenuti, ha concluso giusta l'art. 117 cpv. 3 lett. e LDIP per l'applicazione del diritto svizzero al contratto di garanzia tra le parti (Pestalozzi , Basler Kommentar, N. 30 ad art. 111 CO), nonostante la promessa di vendita fosse manifestamente retta dal diritto ceco (cfr. pure il chiaro accenno alle " norme ceche in materia di compravendita di immobili " a p. 1 del doc. Q, che tuttavia non si riferiva anche al contratto di garanzia). Ciò posto ed accertato che in base al contratto di garanzia il promittente non può prevalersi delle eccezioni che spettano al terzo (Pestalozzi , op. cit., N. 20 ad art. 111 CO), può senz'altro essere confermata la conclusione del primo giudice (consid. 5), il quale ha ritenuto che nell'occasione i convenuti non potevano richiamarsi al fatto che nel contratto di compravendita _____ avesse dichiarato di essere a buona conoscenza degli immobili oggetto d'acquisto e di comprarli così come stavano e giacevano (doc. C1 p. 4), tanto più che in un'aggiunta al contratto di garanzia i convenuti stessi

avevano avuto modo di precisare che, indipendentemente dal tenore del rogito di compravendita sottoscritto, la sostanza ed il contenuto dei loro accordi rimanevano quelli riportati nella scrittura privata (doc. Q, ultima pagina); pure infondata, per i pertinenti motivi esposti dal primo giudice (consid. 6), ai quali si rinvia, è l'eccezione di prescrizione (cfr. pure Pestalozzi, op. cit., N. 25 ad art. 111 CO, secondo cui il termine di prescrizione è di 10 anni), mentre l'altra eccezione di carente legittimazione attiva delle persone fisiche attrici non può più essere oggetto di esame in questa sede, essendo già stata evasa in precedenza con sentenza 30 giugno 1999 ormai cresciuta in giudicato. 6. I convenuti meritano per contro di essere seguiti laddove censurano la quantificazione del danno riconosciuto alla controparte dal giudice di prime cure. Va innanzitutto premesso che in sede di risposta (p. 7 e 8) i convenuti avevano chiaramente contestato il documento di parte doc. F, in forza del quale la controparte era giunta a quantificare in Lit. 84'500'000 il danno da lei subito, mentre che in duplice (p. 5) avevano ribadito che non era assolutamente provato che i 2 appartamenti nel seminterrato si estendessero su 118 mq, come indicato in quel documento. Ora, è manifestamente a torto che il Segretario assessore ha per contro ritenuto di far capo, per la quantificazione del danno, a queste ed altre circostanze fattuali, nonostante le stesse non fossero state provate in sede di istruttoria, con estratti catastali, planimetrie o fotografie: contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, nulla agli atti permetteva innanzitutto di confermare che l'edificio venduto fosse effettivamente di 6 piani, circostanza per altro invocata dagli attori per la prima volta e dunque irrivalentemente solo in sede conclusionale (art. 78 CPC); allo stesso modo neppure era stato preteso negli allegati preliminari e comunque provato che i 2 appartamenti garantiti liberi nel seminterrato occupassero mezzo piano, mentre il fatto, estrapolato dal menzionato doc. F, che il valore di una cantina corrispondesse al 20% di quello di un appartamento, non era stato a sua volta provato né costituiva una circostanza notoria. Se ciò non bastasse, il presupposto da cui il Segretario assessore è partito, secondo cui ogni piano di un edificio, indipendentemente da quale esso sia, avrebbe lo stesso valore, non tiene assolutamente conto della realtà delle cose, essendo ad esempio del tutto evidente che, a parità di superficie, il valore di un attico è ben diverso da quello di una cantina. Il calcolo del primo giudice, del tutto arbitrario, non può pertanto essere condiviso. Atteso che gli attori non hanno in definitiva provveduto a provare il pregiudizio da loro subito, che al contrario avrebbe potuto essere facilmente dimostrato segnatamente mediante una perizia giudiziaria e un sopralluogo - prove che essi avevano inizialmente offerto e a cui hanno in seguito rinunciato, ritenendole inutili, non convenienti e non opportune (cfr. istanza 24 luglio 2000) - le loro richieste, non potendosi nelle particolari circostanze far capo all'art. 42 cpv. 2 CO, devono essere disattese, siccome non provate nel loro ammontare. 7. A prescindere da quanto precede, anche l'eccezione di carente legittimazione passiva di _____ doveva essere ammessa. Contrariamente a quanto ritenuto nel giudizio di primo grado (consid. 3), il solo fatto che _____, che non risulta essere iscritto a RC quale organo formale di _____ (cfr. doc. A3), in alcune occasioni possa aver utilizzato il fax (doc. C) rispettivamente la carta intestata di quest'ultima (doc. G, H) non permette in effetti ancora di concludere che egli fosse effettivamente un organo di fatto di quella società e dunque fosse abilitato a vincolarla nel doc. Q (cfr. IICCA 17 luglio 2000 in re B. SA/A. Ltd.; DTF 120 II 197 consid. 3b). 8. Ne discende l'accoglimento del gravame, nel senso che la petizione dev'essere integralmente respinta. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 26 luglio 2001 di _____ e di _____ è accolto .

Di conseguenza la sentenza 2 luglio 2001 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud è così riformata: 1. La petizione 4 dicembre 1998 è respinta. 2. La tassa di giustizia, fissata in fr. 2'000.- e le spese, da anticipare come di rito, restano a carico degli attori in solido con l'obbligo di rifondere alla controparte, sempre in solido, fr. 7'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 1'000.- da anticiparsi dai convenuti, sono poste a carico degli attori in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre in solido, fr. 1'500.- per ripetibili di appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud 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.