

TI_GERICHTE 12.2001.194 vom 28. August 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-08-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.194

FR: TI_GERICHTE 12.2001.194 du 28 août 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.194 del 28 agosto 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il rimedio di diritto previsto dall'art. 36 CIA nei confronti di un lodo arbitrale è di carattere straordinario; come un ricorso per cassazione, esso è proponibile solo e in quanto sia dimostrata la ricorrenza degli estremi di uno o più motivi previsti dalla legge (Jolidon , Commentaire du concordat suisse sur l'arbitrage, Berna 1984, pag. 506; II CCA 28.4.1993 in re P./C. e 26.4.1999 in re BM SA/WKP SA). I motivi invocati devono essere indicati esplicitamente dal ricorrente; in caso di dubbio sulla loro ricorrenza, il giudice respinge l'impugnazione (Jolidon , op. cit., pag. 501). Il ricorso in esame si fonda sull'art. 36 lett. f CIA. Per costante e riconosciuta giurisprudenza federale una decisione è arbitraria se vi è valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove, oppure quando essa viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro e indiscusso, rispettivamente quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità (Jolidon , op. cit., pag. 515 ss.; Rüede/Hadenfeldt , Schweizerisches Schiedsgerichtsrecht, 2. ed., Zurigo 1993, pag. 345 ss.; II CCA 9.4.2001 in re SEI/F.G. SA). A questa Camera compete pertanto esclusivamente di vagliare se il lodo è inficiato d'arbitrio per i motivi adottati dal ricorrente; in particolare, l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile. È pertanto doveroso scostarsi dalla scelta operata dall'arbitro soltanto se la stessa appare insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, oppure non sorretta da ragioni oggettive o lesiva di un diritto certo (DTF 126 Ia 170 e 122 III 319; Wehrli , Rechtsprechung zum Schweizerischen Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit, Zurigo 1985, ad art. 36 lett. f. CIA, pag. 44 s.; Jolidon , op. cit., pag. 515; II CCA 9.4.2001 in re SEI/F.G. SA con ulteriori riferimenti; v. anche art. 3 cpv. 3 DL di applicazione del CIA). Il giudice chiamato a chinarsi su di un ricorso per nullità ai sensi del Concordato è tenuto a procedere con prudenza alla valutazione del merito di un lodo arbitrale, intervenendo unicamente in casi di estrema gravità (Jolidon , op. cit., pag. 515).

E. 2

Sulla scorta dell'art. 216 cpv. 2 CO, un contratto di compravendita che ha per oggetto un fondo richiede per la sua validità un atto pubblico. La forma autentica deve riguardare i punti oggettivamente e soggettivamente essenziali del negozio. L'effettivo prezzo di vendita rappresenta senza ombra di dubbio un elemento oggettivamente essenziale del contratto e quindi, di principio, una falsa attestazione del prezzo porta alla nullità del contratto per vizio di forma (art. 184 cpv. 1 CO; Tercier , Les contrats spéciaux, 2. ed., Zurigo 1995, n. 661 ss. e 669 s.; Schwenger , Schweizerisches Obligationenrecht AT, Berna 1998, n. 31.21

ss. e 31.23; Gauch/Schluemp/Schmid/ Rey , Schweizerisches Obligationenrecht AT, 7. ed., Zurigo 1998, n. 1034 ss.; Wiegand/Brunner , Vom Umfang des Formzwanges und damit zusammenhängende Fragen des Grundstückkaufvertrages, in: recht, 1/1993, pag. 7; ZBGR 80/1999, pag. 387 ss.). I ricorrenti sostengono che i riferimenti dottrinali e giurisprudenziali riportati nel lodo arbitrale - secondo i quali il principio della nullità assoluta risulterebbe stemperato alla luce del principio dell'affidamento - non sarebbero applicabili nel caso concreto in quanto il contratto di compravendita del 12 ottobre 1998 non era stato ancora iscritto a Registro fondiario e in ogni caso lo stesso non era ancora stato adempiuto nei suoi punti essenziali. Tale censura non può trovare accoglimento. Infatti, il Tribunale federale ha chiaramente stabilito che vi è abuso di diritto nell'invocazione del vizio di forma, quando il contratto è stato volontariamente adempiuto nei suoi punti importanti in coscienza del vizio di forma (Zbgr 1999, pag . 387 = Zbjv 135/1999, pag. 173 ss.; Dtf 112 II 107, 112 II 330, 115 II 338; Rep. 1998, pag. 221; Wiegand/Brunner , op. cit., pag. 6: "bei teilweiser Erfüllung bzw. bei Erfüllung zur Hauptsache"; Hess , Obligationenrecht I, 2. ed., Basilea/Francoforte s.M. 1996, n. 12 ad art. 216 CO; Schwenger , Schweizerisches Obligationenrecht AT, Berna 1998, n. 31.30). In questi casi, l'eccezione del vizio di forma sollevata da una parte abusando della buona fede non è meritevole di protezione e quindi il contratto risulta essere valido a tutti gli effetti, e ciò indipendentemente dall'avvenuta iscrizione a registro (Merz , Berner Kommentar, Berna 1966, n. 487 s. ad art. 2 CC; Dtf 112 II 107). Infatti, per stabilire se il contratto è stato adempiuto nei suoi punti essenziali, il giudice deve valutare tutte le circostanze del caso concreto (Scyboz/Gilliéron , CO & CC annotés, 6. ed. Losanna 1999, pag. 128 ad art. 216 CO; Schwenger , op. cit., n. 31.30 s.; Wiegand/Brunner , op. cit., pag. 6; Dtf 112 II 107, 112 II 330, 116 II 700 e 115 II 331; R ep. 1998, pag. 221). Nel caso in disamina, l'arbitro ha valutato con precisione le diverse risultanze di causa, giungendo alla corretta conclusione che le parti hanno adempiuto il contratto - che presenta peraltro i tratti sia di una compravendita sia di un appalto - in misura avanzata nei suoi punti principali. Infatti, gli acquirenti hanno provveduto a versare degli acconti sul prezzo di acquisto per complessivi fr. 250'000.-- (una parte del secondo acconto era stata ridotta di comune accordo tra le parti di fr. 100'000.--); del resto, i coniugi _____ avevano versato a _____ ulteriori fr. 20'000.-- per il secondo parcheggio nel condominio (doc. NN, TT, VV). Inoltre, come sottolineato dall'Arbitro unico, gli acquirenti non hanno mai rifiutato di provvedere al versamento degli ulteriori acconti sul prezzo di vendita, subordinando il pagamento alla consegna dell'appartamento e alla possibilità di ottenere il trapasso di proprietà (condizioni espressamente stabilite nell'atto notarile del 12 ottobre 1993, v. doc. NN, pto. 2, pag. 2 s.). Come si vedrà più dettagliatamente in seguito, gli acquirenti hanno rifiutato a giusta ragione la consegna dell'appartamento in quanto lo stesso presentava difetti di rilievo che dovevano essere ancora eliminati da parte dei venditori (v. protocolli SIA, doc. L e N; v. rapporto peritale 30 maggio 2001, risposta 3 alle domande di parte convenuta, in particolare v. elenco dei difetti; v. doc. NN, pto. 9, pag. 6). D'altro canto, i venditori hanno provveduto a edificare il fondo alienato, circostanza che costituiva un elemento essenziale del contratto (doc. NN, pto. 8, pag. 4 s.; v. verbale di sopralluogo 10.4.2001). Inoltre, come rettamente stabilito dall'arbitro, dai numerosi verbali stilati dalle parti si evince che i venditori avevano ripetutamente esplicitato la loro volontà di perfezionare il contratto (v. in particolare doc. K; doc. A-C, F). Questi ultimi, peraltro, hanno invocato la nullità del contratto per la prima volta con l'allegato di risposta del 17 maggio 2000, vale a dire più di un anno e mezzo dalla stipulazione dell'atto notarile. È quindi palese che l'invocazione del vizio di forma da parte

dei ricorrenti non può trovare protezione. Si rileva inoltre che dalla documentazione agli atti emerge che, almeno fino all'inizio del mese di novembre 1999, entrambe le parti si sentivano vincolate al contratto con la ferma intenzione di adempiere integralmente i loro rispettivi obblighi (v. protocolli Sia di cui ai doc. K, N). Infine, al contrario di quanto asserito dai ricorrenti, il Tribunale federale ha stabilito che se dalle circostanze emergono gli estremi di un abuso di diritto nell'invocare il vizio di forma, è possibile dedurre dal contratto una pretesa all'adempimento (csd. "Erfüllungsanspruch"; Dtf 112 II 107, 116 II 700; Zbgr 1999, pag. 391 ; Koller, Der Grundstückskauf, 2. ed., Berna 2001, § 3, n. 30 ss. e 96; Merz, Berner Kommentar, Berna 1966, n. 487 ad art. 2 CC). È quindi a ragione che in base al lodo arbitrale i coniugi _____ postulano l'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario (v. in dettaglio infra consid. 7). In conclusione, come rettamente evidenziato dall'Arbitro unico, il contratto essendo stato adempiuto nei suoi punti essenziali da entrambe le parti interessate, l'invocazione del vizio di forma da parte dei venditori appare contraria al principio della buona fede: ne discende quindi la validità del rogito del 12 ottobre 1998. In ogni caso, si segnala che i ricorrenti hanno esplicitamente ammesso che i fatti sono stati riportati nel lodo in modo corretto e completo (ricorso, punto 2, pag. 2).

E. 3

Per le ulteriori censure sollevate dai ricorrenti è doveroso segnalare che l'obbligo di motivazione di un ricorso ex art. 36 lett. f CIA comporta di indicare, come è prescritto anche per il ricorso di diritto pubblico (art. 90 cpv. 1 lett. b OG), in cosa consista il motivo di nullità e di dimostrare quali sono gli accertamenti che contrastano con gli atti di causa, rispettivamente quali sono i principi o le norme manifestamente violati (Jolidon , op. cit., pag. 517). In particolare il ricorrente è tenuto a fornire esattamente ogni elemento atto a sostenere la sua tesi, mostrando al giudice del ricorso i momenti costitutivi della pretesa manifesta errata valutazione degli atti di causa, in particolare indicando esattamente i documenti di causa che contraddicono le affermazioni dell'arbitro (Wehrli , Rechtsprechung zum Schweizerischen Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit, Zurigo 1985, ad art. 36 lett. f. CIA, pag. 45; Rüede/ Hadenfeldt , Schweizerisches Schiedsgerichtsrecht, ed. 2, pag. 352; Jolidon , op. cit., pag. 518). In base ai combinati art. 45 CIA e art. 3 cpv. 3 del DL concernente l'adesione del Canton Ticino al CIA, ai ricorsi per nullità, per quanto non regolato dal concordato stesso, sono applicabili per analogia le norme sul ricorso per cassazione. Nell'ambito di tale rimedio cantonale, l'art. 329 cpv. 2 lett. e CPC impone al ricorrente, pena la nullità del ricorso, di sostanziare il medesimo nel senso di fornirne i motivi di fatto e di diritto, laddove con ciò si deve intendere anche che sia dimostrato con un ragionamento preciso che l'apprezzamento delle prove o degli atti di causa è insostenibile e in aperto contrasto con la situazione reale o processuale (Cocchi/Trezzini , CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 5 ss. ad art. 329 CPC). Inoltre, deve essere osservato che, in termini generali, non spetta al giudice di seconda istanza effettuare ricerche in un incarto, eventualmente copioso, onde sopperire a palesi carenze del ricorrente che non si è dato la pena di indicare da quali atti risultino le circostanze da lui allegate (Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 4 ad art. 78 CPC e n. 5 ad art. 183 CPC). In altre parole, rispetto a rimedi di diritto con pieno effetto devolutivo, ossia di natura appellatoria, un ricorso per arbitrio ex art. 36 lett. f CIA impone al precedente un accresciuto onere di motivazione (Rep. 1995, 98; DTF 117 Ia 12; 107 Ia 186). D'altro canto, nel caso in cui la decisione arbitrale è stata motivata con precisione, l'autorità di ricorso può essere anche breve nelle proprie motivazioni (Jolidon , op. cit., pag. 516 s.).

E. 4

L'Arbitro unico, al contrario di quanto più volte affermato dai ricorrenti, ha chiaramente stabilito che l'atto concluso il 12 ottobre 1998 era da ritenersi valido (lodo 7 novembre 2001, pto).

E. 5

I ricorrenti sostengono, a torto e senza sostanziare partitamente la loro censura, che sulla scorta di un atto nullo non sarebbe possibile procedere all'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario, rispettivamente che il lodo non rappresenterebbe un valido titolo per l'iscrizione. Come già rilevato, l'arbitro ha stabilito che l'atto di compravendita del 12 ottobre 1998 è da considerare valido (lodo arbitrale, pto. 5, pag. 11). Inoltre, il Tribunale federale ha riconosciuto che se dalle circostanze emergono gli estremi di un abuso di diritto nell'invocazione del vizio di forma, dal contratto si può dedurre una pretesa all'adempimento (Dtf 112 II 107, 116 II 700; Zbgr 1999, pag. 391 = Zbjv 2/1999, pag. 174 ; Koller, op. cit., n. 30 ss. e 96; Merz , op. cit., n. 487 ad art. 2 CC). Infine, come giustamente rilevato dall'arbitro, il lodo debitamente cresciuto in giudicato, rappresenta un titolo giuridico valido per ottenere l'iscrizione a Registro fondiario del trapasso di proprietà (Rey , Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Basilea/Francoforte s.M. 1998, n. 12 e 20 ad art. 665 CC). Quindi, in base al lodo arbitrale quale "Urteilssurrogat", l'Ufficiale del Registro fondiario sarà tenuto obbligatoriamente a iscrivere il trapasso di proprietà poiché sulla scorta dell'art. 44 cpv. 1 CIA il lodo dichiarato esecutivo dal Tribunale d'appello viene assimilato a una sentenza ordinaria alla quale l'Ufficiale dei registri deve attenersi (Jolidon , op. cit., pag. 548 ss.; Rüede/ Hadenfeldt , op. cit., pag. 308 ss.; Wehrli , op. cit., ad art. 44 CIA, pag. 51). Di conseguenza, anche le valutazioni esposte dall'arbitro a tale proposito devono essere confermate.

E. 6

Per quanto riguarda i calcoli effettuati dall'arbitro per giungere alla quantificazione del saldo del prezzo ancora dovuto dagli acquirenti, nonché gli ulteriori aspetti finanziari contenuti nel lodo, i ricorrenti hanno ritenuto arbitrario il riconoscimento di una pena convenzionale di fr. 202'000.-- (fr. 182'000.-- corrispondenti a 910 giorni a fr. 200.-- al giorno e fr. 20'000.--) in quanto la stessa sarebbe basata su un verbale (doc. C, pti. 4 e 5) che prevedeva unicamente un cambiamento nelle modalità di pagamento (in particolare gli acquirenti avrebbero dovuto versare l'intero prezzo entro metà aprile 1999). A ragione l'arbitro ha stabilito che il verbale del 30 marzo 1999 (doc. C) costituiva un accordo raggiunto dalle parti in merito ad un indennizzo degli acquirenti per il ritardo accumulato dai venditori nella consegna dell'appartamento. Dall'analisi del verbale stesso si rileva anche che tra il punto 4 (indennizzo) e il punto 5 che regola una diversa modalità di pagamento del prezzo da parte dei coniugi _____ non vi è alcun nesso. Inoltre, il tenore dell'accordo del 30 marzo 1999 è stato ribadito in data 3 novembre 1999 da _____, il quale ha unicamente limitato nel tempo la pena convenzionale adducendo che i motivi del ritardo non erano imputabili a _____ (doc. R). La conclusione adottata dall'arbitro riguardo alla quantificazione della pena convenzionale può quindi essere avallata alla luce delle risultanze di causa, in particolare visti l'entità dei difetti e il ritardo accumulato nella consegna dell'immobile. Non si ravvedono quindi gli estremi dell'arbitrio neppure in questa concreta circostanza.

E. 7

Per quanto riguarda le censure mosse all'Arbitro unico riguardo alla decisione di versare il saldo del prezzo su di un conto vincolato dalla firma congiunta di tutte le parti al fine di cancellare le ipoteche degli artigiani nel frattempo iscritte sui fondi, si rileva ancora una volta che le stesse non sono sufficientemente sostanziate. Si osserva innanzitutto che la decisione arbitrale è volta a proteggere gli interessi di tutte le parti coinvolte. Inoltre, l'arbitro ha giustamente evidenziato che i venditori avevano già proposto in precedenza di prestare una garanzia bancaria ex art. 111 CO per il pagamento delle ipoteche legali degli artigiani (v. doc. CC, H, I, R, S) In ogni caso, l'arbitro ha sostenuto la propria decisione riferendosi ad autorevole dottrina, segnatamente per quanto riguarda la possibilità di sostituire un'ipoteca legale con un altro tipo di garanzia (sottolineando che Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2. ed., Zurigo 1992, n. 888 ss. e 893). Inoltre, nel rogito del 12 ottobre 1998 i venditori si impegnavano a cancellare a loro spese eventuali ipoteche legali iscritte sui fondi (doc. NN, pto. 4, pag. 4).

E. 8

Alla luce di quanto esposto ben si può concludere che il lodo arbitrale non può essere considerato siccome arbitrario, mentre il ricorso è in parte nullo, ossia formalmente irricevibile per carenza di motivazione (art. 329 CPC). Per il resto, il ricorso per nullità deve essere respinto. La decisione sulle spese, la tassa di giustizia e le ripetibili segue la soccombenza. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia: 1. Il ricorso per nullità 28 novembre 2001 presentato da _____ e _____, per quanto è ricevibile, è respinto. 2. Le spese (fr. 50.--) e la tassa di giustizia (fr. 2'950.--), anticipate dai ricorrenti, restano a loro carico. Essi rifonderanno inoltre alla controparte fr. 7'000.-- a titolo di ripetibili; 3. Intimazione: - _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
La segretaria

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