

TI_GERICHTE 12.2002.168 vom 11. August 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-08-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.168_d20030811

FR: TI_GERICHTE 12.2002.168 du 11 août 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.168 del 11 agosto 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 11

agosto 2003 /dp In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa -inc. n. OA.1999.00191 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna- promossa con petizione

E. 16

novembre 1999 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 850'502.60 oltre interessi per l'inadempimento di un contratto di compravendita immobiliare; domanda avversata dal convenuto che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 20 agosto 2002 ha integralmente respinto; appellante l'attrice con atto di appello 10 settembre 2002, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre il convenuto con osservazioni 25 marzo 2003 postula 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 rogito 26 novembre 1998 (doc. A) _____ ha venduto a _____ per fr. 4'800'000.- la proprietà denominata " _____ " sita sulla part. n. _____ RFD di _____. Il contratto prevedeva tra l'altro che l'acquirente avrebbe dovuto assumersi il debito ipotecario di fr. 3'500'300.- e pagare in 6 rate mensili la rimanenza di fr. 1'299'700.-, ritenuto che il tardivo pagamento del prezzo sarebbe stato sanzionato con una pena di recesso (recte: pena convenzionale) di fr. 200'000.-, riservato il diritto al risarcimento dei danni e all'adempimento del contratto. Sempre in base agli accordi, l'immissione in possesso doveva avvenire il 1° aprile 1999, mentre il trasferimento della proprietà sarebbe avvenuto solo dopo il completo pagamento del prezzo. Il giorno seguente la venditrice, così richiesta dall'acquirente, ha allestito per scritto un documento denominato " ergänzende Bestätigung ... zum Kauf der Liegenschaft " del seguente tenore (doc. 5): "1. Sollte die bereits abgesicherte Fremdfinanzierung (bzw. Hypothekarisierung) der Liegenschaft gemäss bestehendem Finanzierungsvertrag nicht erfolgen können oder aus scheitern der laufenden Geschäfte abgebrochen werden müssen, oder 2. Sollten die erwarteten Einkünfte aus einem bekannten, laufenden Geschäft, das die Mittel zur Finanzierung der Liegenschaft erbringen soll, aus irgenwelchen Gründen scheitern, wird der am 26. November 1998 abgeschlossene Kaufvertrag zum Liegenschafts Kauf als nichtig erklärt" . 2. Visto che l'acquirente fino a quel momento non aveva effettuato alcun pagamento, la venditrice, con lettera 30 aprile 1999 (doc. B) gli ha assegnato un termine scadente il successivo 12 maggio per

provvedervi, precisando che il mancato rispetto dello stesso sarebbe stato interpretato quale inadempimento del contratto, ciò che l'avrebbe senz'altro legittimata a far immediatamente valere nei suoi confronti tutte le pretese risarcitorie del caso. Preso atto che l'acquirente non era intenzionato ad adempiere il contratto (doc. 8), essa, il

E. 18

maggio 1999 (doc. F), ha provveduto a vendere la particella in questione ad _____ per fr. 4'300'000.– e in seguito ha formulato nei confronti del precedente acquirente tutta una serie di pretese risarcitorie. 3. Con la petizione in rassegna _____ ha chiesto la condanna di _____ al pagamento di fr. 850'502.60, postulando in particolare la differenza tra i due prezzi di vendita (fr. 500'000.–), la pena convenzionale (fr. 200'000.–), le spese notarili a carico del convenuto e da lei anticipate (fr. 20'000.–), le spese assunte per la conclusione del contratto e quelle di sollecito (fr. 8'000.–), gli interessi moratori sulle singole rate (fr. 12'083.40), i costi di manutenzione dell'immobile dal 1° aprile al 31 agosto 1999 (fr. 16'999'85), gli interessi ipotecari per quello stesso periodo (fr. 52'995.40), la provvigione e le spese per la ricerca di nuovo acquirente (fr. 30'280.95), l'imposta immobiliare pro rata temporis (fr. 643.–) e le spese supplementari provocate dalla nuova vendita (fr. 9'500.–). Essa ritiene in sostanza che l'accordo aggiuntivo di cui al doc. 5 non poteva essere vincolante sia per vizio di forma sia in quanto essa era stata indotta a sottoscriverlo dolosamente, dal che il suo incontestabile diritto a pretendere il risarcimento dei danni derivati dal mancato adempimento del contratto di compravendita. Di diverso parere il convenuto, il quale ha osservato che la clausola aggiuntiva non era assolutamente nulla per vizio di forma, che l'attrice non era stata indotta dolosamente a sottoscriverla e che anzi era semmai lui ad essere stato ingannato rispettivamente era incorso in un errore essenziale per essere stato spinto a sottoscrivere il contratto di compravendita proprio a seguito della presenza della clausola aggiuntiva. Atteso che le condizioni poste da quest'ultima clausola per dipartirsi dal contratto erano date e in subordine che il contratto di compravendita era nullo poiché nello stesso non figurava quella pattuizione, soggettivamente essenziale, egli si è integralmente opposto alla petizione. 4. Il Pretore, con il giudizio qui impugnato, ha innanzitutto accertato, sulla base dell'art. 115 CO, la validità formale della clausola aggiuntiva ed ha quindi escluso che l'attrice fosse stata indotta a sottoscriverla dolosamente a seguito della fallace assicurazione del convenuto che il finanziamento sarebbe stato assolutamente certo. Ritenuto che le condizioni per l'applicazione della clausola aggiuntiva erano senz'altro date, egli ha quindi concluso per l'annullamento del contratto di compravendita, ciò che imponeva la reiezione della petizione. 5. Con l'appello che qui ci occupa l'attrice chiede di riformare la sentenza pretorile nel senso di accogliere la petizione. Essa ribadisce che la clausola aggiuntiva, da interpretarsi piuttosto quale modificazione del contratto giusta l'art. 12 CO e non quale suo annullamento mediante convenzione ai sensi dell'art. 115 CO, avrebbe dovuto rivestire la forma notarile, ritenuto inoltre che quest'ultima disposizione, di carattere eccezionale, andava applicata con riserbo. La clausola aggiuntiva non le poteva comunque essere opposta alla luce dell'art. 28 CO, non avendo la controparte provato l'esistenza dei finanziamenti assicurati e dei non meglio precisati affari in corso. E nemmeno era vero che le condizioni poste dalla clausola stessa fossero realizzate, tant'è che i documenti e le testimonianze agli atti non avevano affatto confermato tale circostanza. 6. Delle osservazioni con cui il convenuto postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 7. La questione, lungamente dibattuta dalle parti, a sapere se la clausola aggiuntiva di cui al doc. 5 costituisca una semplice modificazione della clausola

del rogito relativa alla pena convenzionale e dunque debba essere allestita nella forma pubblica (art. 12 CO) oppure debba essere considerata una convenzione di annullamento del contratto, di per sé non soggetta ad alcuna forma particolare (art. 115 CO), può in concreto rimanere irrisolta: nella fattispecie non si tratta in effetti di una pattuizione conclusa in un secondo momento dopo che il contratto era stato perfezionato, ma di un aspetto su cui le parti erano già d'accordo in precedenza, non solo al momento della conclusione del contratto ma addirittura già qualche giorno prima (cfr. in proposito, il doc. 4, di tenore analogo), e che a quel momento esse -per motivi che non occorre esaminare- non hanno però ritenuto di sottoporre al notaio. Il quesito da risolvere è piuttosto quello di sapere se il contratto di compravendita immobiliare sia valido, nonostante la clausola in questione, avente per oggetto un punto soggettivamente essenziale, non sia stata inserita, in forma pubblica, nel rogito notarile. Ora, il Tribunale federale ha in generale precisato che sono soggette all'atto pubblico tutte le clausole soggettivamente essenziali che, per la loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto e influiscono sul rapporto tra prestazione e controprestazione (DTF 113 II 404 consid. 2a). Nel caso di clausole -come quella in esame- che condizionano la validità del contratto di compravendita immobiliare all'esistenza o all'assenza di una circostanza di fatto o di diritto, la dottrina, ancorché non unanime, ha tuttavia già avuto modo di ritenere che le stesse non devono obbligatoriamente rivestire la forma notarile e ciò in applicazione analogica dell'art. 115 CO (Giger, Berner Kommentar, N. 270 ad art. 216 CO; Leuenberger, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in Koller, Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, n. 139), costruzione che è stata fatta propria anche dall'Alta Corte, sia pure in una fattispecie diversa (cfr. DTF 75 II 144 consid. 1a), con un'argomentazione assai pertinente: se, in effetti, con una convenzione successiva è possibile annullare un impegno senza che sia necessario ossequiare una forma speciale, non si vede proprio per quale motivo tale possibilità debba al contrario essere esclusa allorché la clausola di annullamento è stata concordata già al momento della conclusione del contratto stesso (sentenza DTF citata). 8. Ammesso con ciò che il contratto di compravendita, integrato dalla clausola aggiuntiva, non può essere considerato nullo per vizio di forma, si tratta ora di esaminare la censura con cui l'attrice contesta l'efficacia di quest'ultima clausola, adducendo che essa sarebbe stata indotta a sottoscriverla a seguito del comportamento del convenuto, che le avrebbe di fatto assicurato che le pratiche per il finanziamento, ancorché non ancora giunte a buon termine, erano comunque a buon punto, così che la sua concessione poteva tutto sommato essere considerata una semplice formalità o quasi. La censura è fondata. Nonostante nell'accordo aggiuntivo si parlasse di " abgesicherte Fremdfinanzierung " e di " bestehendem Finanzierungsvertrag " -il che sta ovviamente a significare, né la controparte lo contesta, che l'esistenza di questi contratti di finanziamento doveva in precedenza essere stata comunicata all'attrice- il convenuto, confrontato con l'eccezione di dolo, non è stato in grado di dimostrare che questi contratti, relativi -come risulta dai doc. 3 e 4- all'assunzione del debito ipotecario di fr. 3'500'000.-, esistessero effettivamente o che fossero state avviate delle pratiche per il loro ottenimento. Il teste _____, che, a detta del convenuto (risposta p. 7), ne curava gli affari correnti, ha anzi candidamente ammesso che, oltre ad alcuni affari che avrebbero procurato loro delle provvigioni milionarie, non erano previste altre fonti di finanziamento. Ciò basta per ammettere che l'attrice sia stata indotta a sottoscrivere l'accordo in questione sulla base di assicurazioni fallaci (cfr. ICCTF

maggio 2003, 4C.37/2003). A loro volta, nemmeno il " bekannten, laufenden Geschäft ", i cui ricavi dovevano servire per finanziare il pagamento della parte del prezzo dovuta a contanti o addirittura l'intero prezzo di vendita (teste _____), è stato provato. È vero che il teste _____, convivente dell'attrice, ha accennato al fatto che il signor _____ avesse mostrato loro la documentazione concernente cave d'oro in America, affari con l'Arabia Saudita, brillanti d'Africa, ecc., ma la stessa non è stata versata agli atti, per cui non è in definitiva possibile confermarne la veridicità. Il teste _____ ha a sua volta parlato di altri affari, e meglio di un investimento immobiliare in Nuova Zelanda e di una transazione nel mercato del petrolio, accennando al fatto che gli stessi -a suo dire oggetto dei contratti di cui al doc. 7- sarebbero stati svolti tramite la ditta _____, società che egli possedeva insieme al convenuto, il primo in qualità di azionista e direttore, il secondo quale semplice azionista: senonché lo stesso convenuto, nel corso del suo interrogatorio formale, ha dichiarato di aver trattato con _____ solo riguardo al commercio di automobili e di non aver avuto nulla a che fare con quella ditta, che essi avrebbero tutt'al più voluto ritirare ad un certo momento, se non per una questione -che qui non c'entra- relativa a un certificato d'oro. La contraddittorietà delle versioni addotte, specialmente dal teste _____ e dal convenuto, tutte per altro non suffragate da alcun documento -tranne i già citati contratti di cui al doc. 7, risalenti oltretutto a un'epoca successiva e il cui contenuto è invero assai vago- non permette tutto sommato di stabilire quali fossero gli affari correnti e conosciuti dalle parti (" bekannten, laufenden Geschäft ") posti alla base dell'accordo aggiuntivo e tanto meno di verificare se gli stessi esistessero effettivamente o se -come è verosimilmente il caso per le lettere mostrate all'attrice a comprova dell'effettiva concessione di un finanziamento di US\$ 18'000'000.- (circostanza riferita dal teste _____) e l'ordine permanente di accredito di fr. 150'000.- settimanalmente (doc. AC)- avessero solo lo scopo di millantare credito, tanto più che in sede di interrogatorio formale il convenuto aveva dovuto ammettere che l'unica entrata di cui disponeva a quel momento era il suo stipendio di carrozziere di ca. fr. 5'600.- mensili. 9. La clausola aggiuntiva deve pertanto essere considerata inefficace, siccome estorta all'attrice in base all'art. 28 CO. In tali circostanze il convenuto è assai malvenuto ad eccepire a sua volta l'inefficacia del contratto di compravendita per il fatto che egli l'avrebbe sottoscritto solo ed unicamente a condizione che nello stesso figurasse quella stessa clausola. L'eventuale errore da lui commesso nell'occasione -non è in effetti provato che a quel momento l'attrice abbia agito dolosamente- sarebbe in effetti irrilevante ai sensi dell'art. 25 CO. 10. La validità del contratto di compravendita senza la clausola aggiuntiva, che così ne risulta, non comporta però ancora l'accoglimento delle richieste creditorie fatte valere in petizione. In effetti, nonostante l'attrice con il doc. B abbia assegnato al convenuto un termine precisando che alla sua scadenza avrebbe preteso il risarcimento del danno subito, e dunque abbia optato per il mantenimento del contratto con la richiesta di risarcimento del danno ex art. 107 cpv. 1 CO, essa, vendendo in seguito il fondo in questione a un terzo, è di fatto receduta dal contratto stesso ai sensi degli art. 107 cpv. 2 e 109 CO. In tali circostanze essa può pretendere unicamente il cosiddetto interesse negativo (IICCA 5 gennaio 1996 in re G. SA/M., 15 dicembre 1998 in re P. SA/M.), ovvero il danno che la parte ha patito in conseguenza della stipula del contratto e che non avrebbe subito qualora lo stesso non fosse stato concluso (Von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, 3. ed., Zurigo 1979, Vol. 1, p. 86; Gauch/Schluep/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 7. ed., Zurigo 1998, n. 3092; Wiegand , Basler Kommentar, 2. ed., N. 8 ad art. 109 CO; DTF 90 II

294): l'interesse negativo comprende svariate posizioni di danno, tra le quali, in particolare, i costi legati alla stipulazione del contratto, quelli sostenuti in vista dell'adempimento dello stesso -sia per adempiere ai propri obblighi che per ricevere la prestazione della controparte- o della sua rescissione, il pregiudizio conseguente alla perdita di un'altra opportunità contrattuale come pure eventuali risarcimenti dovuti a terzi a seguito del venir meno di questo contratto (Von Thur/Peter , op. cit., p. 87; Gauch/Schluep/Schmid/Rey , op. cit., n. 3093; Wiegand , op. cit., N. 9 ad art. 109 CO). Nel caso di specie le uniche posizioni di danno di cui essa può esigere il risarcimento sono in definitiva le spese notarili a carico della controparte (cfr. doc. A), da lei anticipate in ragione di fr. 20'000.- (doc. D) e le spese da lei assunte per la conclusione del contratto, comprensive delle spese di viaggio e di soggiorno a _____ e _____, nonché quelle di sollecito, il tutto quantificato dal suo convivente in fr. 10'000.-/12'000.- (teste _____) rispettivamente dal suo fiduciario in altri fr. 3'000.- (teste _____) e pretese in causa nella misura di fr. 8'000.-. Tutte le altre posizioni di danno non possono invece essere ammesse, non rientrando nel concetto di interesse negativo. 11. Ne discende il parziale accoglimento della petizione e del gravame ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la pressoché integrale soccombenza dell'attrice, ritenuto che nella loro attribuzione si è però tenuto anche conto del fatto che quest'ultima è risultata vincente nel principio del risarcimento del danno (art. 148 cpv. 2 CPC). Al convenuto, che in questa sede non ha fatto capo al patrocinio di un avvocato, può essere riconosciuta unicamente un'indennità a compensazione del dispendio di tempo (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 10 ad art. 150). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 10 settembre 2002 di _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza i dispositivi N. 1 e 2 della sentenza 20 agosto 2002 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna sono così riformati: 1. La petizione 16 novembre 1999 è parzialmente accolta. § Di conseguenza _____, è condannato a pagare a _____, la somma di fr. 28'000.- oltre interessi al 5% dal 1° giugno 1999. 2. La tassa di giustizia di fr. 10'000.- e le spese di fr. 385.-, da anticipare dall'attrice, restano a suo carico per 9/10 e per 1/10 sono poste a carico del convenuto, a cui l'attrice rifonderà fr. 16'000.- per ripetibili ridotte. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 50.- T o t a l e fr. 5'000.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 9/10 e per 1/10 sono poste a carico dell'appellato, a cui l'appellante rifonderà fr. 150.- a titolo di indennità. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. 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.