

TI_GERICHTE 12.2006.113 vom 4. Mai 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-05-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.113_d20060504

FR: TI_GERICHTE 12.2006.113 du 4 mai 2006

IT: TI_GERICHTE 12.2006.113 del 4 maggio 2006

Regeste

Compravendita immobiliare, disconoscimento di debito, referto di arbitratore sul valore dei difetti dell'oggetto venduto

Erwägungen

E. 1

L'appello è stato presentato tempestivamente (art. 308 cpv. 1 CPC) e la legittimazione dell'appellante è pacifica. Essendo adempiute anche le altre condizioni formali, l'appello è quindi ammissibile e può essere esaminato nel merito.

E. 2

Dopo aver scoperto i pretesi difetti inerenti l'immobile acquistato e datane comunicazione al venditore, per dirimere la vertenza le parti hanno concluso un accordo secondo cui la perizia commissionata all'arch. L. _____ (doc.10) sarebbe stata vincolante per venditore e acquirente (doc. 6 e 7). La qualifica giuridica di questo accordo, ossia referto di arbitratore o lodo arbitrale, di non sempre facile distinzione, non è stata esaminata dal Pretore. Conviene quindi procedervi preliminarmente in questa sede.

E. 2.1

In linea di principio, l'arbitratore deve accertare fatti giuridicamente rilevanti, mentre l'arbitro è invece chiamato a risolvere una lite: tuttavia anche l'arbitratore può essere tenuto a pronunciarsi su questioni giuridiche. Decisivo è il carattere intrinseco della decisione vincolante che viene emessa, il lodo implica infatti un verdetto giudiziale (" Richterspruch "). D'altra parte, la denominazione usata dalle parti non è determinante e la distinzione fra i due istituti deve fondarsi sul contenuto del contratto secondo la volontà delle parti nonché sul modo con cui il mandatario (arbitro o arbitratore) ha inteso ed ha eseguito l'incarico affidatogli. Una semplice procedura informale, senza scambi di allegati e domande di condanna di una parte, come pure la circostanza che l'arbitro non sia stato incaricato di statuire sulle spese e ripetibili, fanno propendere per il semplice referto di un arbitratore (cfr. DTF 129 III 535 consid. 2, 117 Ia 365 consid 5b, 107 Ia 321 consid. 5a e b e rinvii a dottrina e giurisprudenza).

E. 2.2

Nei seguenti casi è possibile concludere per l'esistenza di un referto di un arbitratore (cfr. DTF 117 Ia 365 consid. 5 e 6; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3 a edizione, Zurigo 1997, n. 3 e segg. ad §258): - quando devono essere accertate solo questioni di fatto; - quando occorre statuire su questioni parziali; - quando in una procedura pendente davanti ad un tribunale ordinario, le parti si accordano per una perizia e si impegnano a riconoscerla in modo vincolante; - quando in una lite

concernente una società deve essere stabilito il valore reale del patrimonio sociale (cfr. tuttavia la decisione del Tribunale cantonale vodese riportata da Jolidon , Commentaire du concordat subisse sur l'arbitrage, Berne 1984, pag. 64, DTF 107 Ia 247 e la decisione inedita del Tribunale federale del 24 aprile 1980 nella causa B., dove in casi analoghi è stata invece ammessa implicitamente l'esistenza di un lodo arbitrale); - quando deve essere stabilito in modo vincolante il valore di vendita di un commercio; - quando deve essere accertata l'entità di una successione ed eseguita la sua stima; - quando la ripartizione delle spese di procedura è regolata in anticipo; - quando l'esperto deve preventivamente sottoporre alle parti un progetto e allestire poi la versione finale del referto tenendo conto delle osservazioni delle parti; - quando un terzo è incaricato di completare o modificare un contratto. L'istituzione di un vero e proprio tribunale arbitrale è invece ammessa nei seguenti casi: - quando viene dichiarato applicabile un codice di procedura civile o il CIA; - quando la decisione contiene l'indicazione delle parti, l'esposizione delle questioni litigiose e il dispositivo; - quando le parti riconoscono la decisione come titolo per il rigetto dell'opposizione; - quando si tratta di statuire su una questione giuridica riguardante l'interpretazione di una clausola di un contratto di vendita; - quando la decisione risolve definitivamente la lite; - quando si vuole l'effetto di cosa giudicata di una sentenza; - quando le reciproche pretese delle parti sono stabilite in modo definitivo.

E. 2.3

La differenza fra un lodo arbitrale ed il referto di un arbitratore risiede nel fatto che, mentre il lodo arbitrale passa formalmente e materialmente in giudicato e può essere modificato se sono adempiute le condizioni per una domanda di revisione, il referto di un arbitratore, anche se statuisce sulle questioni di fatto e di diritto in modo vincolante per le parti, può invece essere invalidato solo con una causa ordinaria nella quale occorre provare ch'esso sia manifestante ingiusto, iniquo, arbitrario, allestito senza alcuna cura, errato o sia viziato da errore sostanziale, inganno o minaccia (DTF 129 III 535 consid. 2.1., 71 II 295, 67 II 148). A causa di questa portata diversa, alcuni autori sostengono che l'eventuale incertezza di interpretazione deve essere risolta nel senso che le parti hanno inteso prevedere un referto di un arbitratore e non un lodo arbitrale (DTF 117 Ia 365 consid. 7 e riferimenti).

E. 3

Se si applicano i criteri appena esposti al caso concreto, considerato che le parti, entrambe assistite dai rispettivi legali, si sono accordate per considerare vincolante l'accordo, che non vi è stato alcun riferimento né al concordato sull'arbitrato (CIA) né al CPC o ad altra procedura, che il perito ha unicamente esaminato lo stato dell'immobile, identificato i difetti e stabilito il valore commerciale dello stesso e non ha tratto alcuna conclusione giuridica né tanto meno ha statuito sulle spese, suddivise in anticipo in ragione di metà ciascuno tra le parti, atteso inoltre che non è stato fatto alcun scambio di allegati e non è stata avanzata alcuna domanda condannatoria di una parte, si deve concludere per l'esistenza di un semplice referto di arbitratore e non di un vero e proprio lodo arbitrale suscettibile di esecutività. È quindi chiaro che nella fattispecie le parti hanno voluto demandare al perito il compito di svolgere una determinata attività tecnica con fondamento negoziale, ossia impegnandosi ad accertarne il risultato come diretta espressione di una loro determinazione di volontà ed a ciò solo riferendosi l'impegno a ritenerla definitiva.

E. 4

Vista l'assenza di censure per eventualmente invalidare il referto dell'arch. L. _____ (i motivi per i quali è possibile inficiare un referto di arbitratore sono ricordati sopra al consid. 2.3.), questo oltre che vincolante per le parti doveva esserlo anche per il Pretore (Frank/Sträuli/Messmer , op. cit, n. 5 ad §258, Hürlimann , Das Schiedsgutachten als Weg zur aussergerichtlichen Beilegung von Baustreitigkeiten, in Droit de la construction, 1992, pag. 108-110, n. III.7), il quale doveva dipartirsi da un valore dell'immobile accertato e insindacabile di fr. 880'890.-. Senza giustificazione alcuna, tuttavia, il giudice di primo grado ha ritenuto "congruo" il prezzo pattuito dalle parti di fr. 900'000.-, ossia fr. 19'110.- in più rispetto a quanto stabilito dall'arbitratore. Ciò è manifestamente errato in considerazione del carattere vincolante dell'accordo. Il Pretore avrebbe quindi, semmai, dovuto accogliere l'eccezione di merito unicamente per l'importo di fr. 77'890.- (valore peritato dell'immobile fr. 880'890.- dedotto l'importo pagato di fr. 803'000.-) e non già per l'intero residuo impagato del prezzo pattuito per la compravendita. Ma anche per quell'importo la possibilità per l'appellante di avanzare pretese per i difetti dell'immobile compravenduto è esclusa solo nella misura in cui essi già erano stati considerati nella stima eseguita dall'arbitratrice, non invece per eventuali ulteriori difetti non considerati. La causa deve quindi essere rinviata al Pretore per determinare se occorrono i motivi per il disconoscimento del debito per fr. 19'110.- (fr. 97'000.- dedotti fr. 77'890.-), rispettivamente per una ulteriore riduzione del prezzo dovuta ad altri difetti dei quali non si è tenuto conto per varie ragioni al momento dell'allestimento del referto di arbitratore ed inoltre per la pretesa di torto morale di fr. 40'000.-. Riguardo a quest'ultima pretesa, si ricorda infatti che il referto di arbitratore verte unicamente sulla questione del valore dell'immobile e non si esprime su eventuali pretese di torto morale, come a torto ritenuto dal Pretore, le quali dovranno essere dimostrate nel corso dell'istruttoria, ancora da eseguire.

E. 5

Di conseguenza, visto quanto precede, l'appello deve essere parzialmente accolto e la sentenza impugnata annullata al senso dei considerandi. Le spese processuali di seconda istanza vanno ripartite tra le parti in ragione della reciproca soccombenza (art. 148 CPC). Il valore litigioso della vertenza ammonta ad almeno fr. 137'000.- (disconoscimento del debito di fr. 97'000.- + torto morale fr. 40'000.- + importo imprecisato per difetti) e su tale base vanno calcolati gli oneri processuali. Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 29 maggio 2006 di Carla Polo è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 4 maggio 2006 è annullata. II. La causa è ritornata al Pretore per nuovo giudizio ai sensi dei considerandi. III. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'000.- b) spese fr. 50.- fr. 1'050.- già anticipate dall'appellante, sono poste a suo carico per ½ e a carico dell'appellato per ½. Le ripetibili sono compensate. IV. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario

Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). In presenza di una decisione pregiudiziale o incidentale, il ricorso è ammissibile solo se la stessa può causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale

(art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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