

TI_GERICHTE 12.2008.243 vom 7. August 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-08-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.243

FR: TI_GERICHTE 12.2008.243 du 7 août 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.243 del 7 agosto 2009

Regeste

Azione di disconoscimento di debito, compravendita di appartamento in time sharing a Santo Domingo, diritto applicabile

Erwägungen

E. 2

Controversa in concreto è la relazione contrattuale esistente tra la società attrice con sede a _____, in qualità di venditrice, e la convenuta residente a _____, quale acquirente. Quale oggetto del contratto - che la prima s'impegnava a procurare e la seconda ad acquistare - le parti hanno individuato " 1 settimana di multivacanza con diritto d'uso perpetuo certificato da rogito notarile cedibile, vendibile, ereditabile ed affittabile nel complesso turistico residenziale denominato A_____ Suite Resort sito in _____, Santo Domingo, Repubblica Dominicana" in modo tale da " consentire all'acquirente di goderne annualmente ed in modo perpetuo" (doc. B, premessa A e B e clausola n. 1.1). Ciò posto, riguardando un fondo situato all'estero, il rapporto esistente fra le parti presenta evidenti elementi di estraneità ai sensi dell'art. 1 LDIP.

E. 3

Pacifica giusta l'art. 112 cpv. 1 LDIP la competenza del Pretore, l'art. 119 cpv. 1 LDIP prevede che i contratti concernenti i fondi o il loro uso sono regolati dal diritto dello Stato di situazione, riservata la facoltà delle parti di scegliere il diritto applicabile (cpv. 2). Per la qualifica giuridica secondo questa norma non è rilevante stabilire se il contratto tende al trasferimento rispettivamente alla concessione di diritti reali sul fondo, o si limita a concedere dei meri diritti di natura obbligatoria (Schwander, Grundstückkauf: Internationales Privatrecht und Internationales Zivilprozessrecht, in: Koller, Der Grundstückkauf, 2 a ed., Berna 2001, n. 8 pag. 440; Keller/Kren Kostkiewicz, Zürcher Kommentar zum IPRG, 2 a ed., Zurigo 2004, n. 4 seg. ad art. 119; Dutoit, Droit international privé suisse, Commentaire de la loi fédérale du 18 décembre 1987, 4 a ed., Basilea 2005, n. 1 ad art. 119). Il campo di applicazione di questo articolo comprende così la compravendita, la donazione, la costituzione di diritti reali limitati quali servitù e diritti di pegno, la concessione di diritti obbligatori quali l'affitto, la locazione e la sublocazione, oltre ai contratti di leasing e time sharing riguardanti immobili (Schwander, op. cit., n. 8 pag. 440; Keller/Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 1 e 10 ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 1 e 3 ad art. 119; Kneller, Basler Kommentar, Internationales Privatrecht, 2 a ed., Basilea 2007, n. 4 ad art. 119). Ciò non toglie che, il diritto applicabile in virtù dell'art. 119 LDIP è determinante solo per quel che ne è degli effetti obbligatori di un contratto, e meglio quelli concernenti il consenso, la validità, l'adempimento, le conseguenze in caso di mora, il trapasso dei rischi e le garanzie, fermo restando che per i diritti reali, quindi la loro costituzione, la loro fine e il loro contenuto, la valutazione segue l'art. 99 LDIP che impone

la legge del luogo di situazione dell'immobile (Schwander, op. cit., n. 9 pag. 440 e n. 16 segg. pag. 443; Keller/Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 16 segg. ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 6 ad art. 119; Kneller, n. 13 ad art. 119). Ora, in concreto, davanti a questa Camera, è la medesima appellante che identifica in un contratto di time sharing la relazione contrattuale litigiosa tra le parti (appello, pag. 4 n. 4). Di modo che, da questo punto di vista, trattandosi di un tipo di contratto con cui vengono ceduti dei diritti di godimento a tempo parziale su beni immobili e ritenuto che l'attrice procede per l'inadempienza contrattuale, a ragione il Pretore lo ha ritenuto un contratto concernente i fondi o il loro uso giusta l'art. 119 cpv. 1 LDIP e ha, di conseguenza, dichiarato applicabile il diritto dominicano. Di modo che, da questo punto di vista, l'appello deve essere respinto.

E. 4

Vero è che - in virtù del suo cpv. 2 - la presunzione legale sancita dall'art. 119 cpv. 1 LDIP può a determinate circostanze non valere, in particolare se il caso concreto presenta affinità e collegamenti con ordinamenti giuridici diversi rispetto a quello del luogo di situazione dell'immobile o se le parti optano volutamente per una precisa elezione di diritto (Schwander, op. cit., n. 33 pag. 448; Kren/Kostkiewicz, op. cit., n. 11 ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 4 ad art. 119; Kneller, op. cit., n.

E. 9

ad art. 119). Ora, il contratto agli atti - anche quello preliminare sottoscritto lo stesso giorno - si limita a precisare che “ l'oggetto del presente contratto e i diritti che ne derivano saranno regolati esclusivamente dalle clausole qui indicate e, per quanto qui non previsto, dalle leggi regolanti la materia” (doc. B, clausola n. 8.1; doc. D, clausola n. 8), così che nulla consente di ritenere che le parti abbiano coscientemente scelto il diritto svizzero. Per il resto, e prima ancora dell'entrata in vigore della LDIP, il Tribunale federale aveva già avuto modo di ritenere che dandosi l'acquisto di un fondo estero, la pattuizione del prezzo di acquisto in franchi svizzeri insieme alla nazionalità svizzera delle parti e al loro domicilio in Svizzera, non erano elementi sufficienti per giustificare l'applicazione del diritto svizzero e vanificare così la presunzione sancita dall'art. 119 cpv. 1 LDIP (DTF 82 II 550 consid. 4). A ciò basti poi aggiungere che il Tribunale federale, chiamato a pronunciarsi in merito a un caso analogo dove oltretutto la Svizzera non solo era luogo di conclusione del contratto ma anche di consegna dei documenti riferiti al fondo acquistato, ha confermato questa sua posizione (sentenza del Tribunale federale 4C.99/2002 dell'11 luglio 2002). Non da ultimo poi, trattandosi di acquisto di un diritto d'uso perpetuo ed ereditabile oltre che cedibile, vendibile ed affittabile a terzi, non sono nemmeno adempiuti i presupposti eccezionali ammessi dalla dottrina nell'eventualità di un contratto di locazione di corta durata riguardanti immobili situati all'estero (Keller/Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 11 ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 4 ad art. 119 ; Kneller, op. cit., n. 9 ad art. 119). Pertanto, anche sotto questo profilo, l' applicazione del diritto svizzero in virtù dell'art. 119 LDIP è esclusa. 5. Invano l'interessata tenta inoltre di giustificare l'applicazione del diritto svizzero rinviando alla fattispecie regolata dall'art. 120 LDIP (appello, pag. 4 n. 4 e pag. 5 n. 5.2), norma riferita ai contratti con consumatori e che, adempiuti certi presupposti (cpv. 1) dichiara applicabile il diritto dello Stato di dimora abituale del consumatore (cpv. 1). La dottrina esclude in effetti i contratti attinenti gli immobili o comunque sia riferiti al loro uso, da questa forma di protezione speciale, quand'anche ne presentino le caratteristiche (Keller/Kren Kostkiewicz, op. cit., n.

E. 12

ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 4 ad art. 119): questo perché, nel momento stesso in cui decide di concludere un contratto che concerne un fondo situato all'estero, anche il consumatore acquirente non può che dipartirsi dall'idea che allo stesso vada ad applicarsi il diritto vigente in quel luogo (Dutoit, n. 4 ad art. 119). La censura è quindi infondata. 6. Come si è appena detto, la fattispecie in esame non rientra in quella di cui all'art. 120 LDIP. Di conseguenza anche le relative argomentazioni riferite al diritto svizzero, segnatamente al contratto di mandato giusta l'art. 394 segg. CO, in particolare l'art. 404 CO (appello, pag. 5 n. 5.1), e alla compravendita immobiliare ai sensi dell'art. 216 segg. CO (appello, pag. 5 n. 5.2), e che l'appellante riconduce appunto all'applicazione di questa norma non possono essere condivise. A titolo abbondanziale basti aggiungere che il mandato conferito all'attrice di sottoscrivere a nome e per conto della convenuta il contratto di cessione della settimana di multivacanza acquistata (“contrato de venta de semana”; appello, pag. 5 verso il basso) riguarda unicamente le modalità di trasferimento della proprietà sul fondo (doc. B, clausola n. 2; doc. D, clausola n. 6), questione che a ogni modo andrebbe esaminata secondo il diritto vigente nel luogo di situazione (Schwander, op. cit., n. 27 pag. 446; Keller/Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 26 ad art. 119; Dutoit, op. cit., n. 9 ad art. 119; Kneller, op. cit., n. 20 ad art. 119), quindi quello dominicano e non certo quello svizzero. L'appellante omette per il resto di considerare che giusta l'art. 119 cpv. 3 LDIP, il diritto dello Stato di situazione regge anche la forma del contratto riguardante il fondo o l'uso di quel fondo, a meno che quel diritto consenta esplicitamente l'applicazione di un altro diritto. Nel caso specifico l'interessata non pretende però, quanto alla forma della compravendita immobiliare, che il diritto dominicano legittimi l'applicazione del diritto svizzero (appello, pag. 6 verso l'alto), così che ancora una volta nessun elemento giustifica il rinvio all'art. 216 CO. 7. L'art.

E. 16

cpv. 1 LDIP stabilisce che il contenuto del diritto straniero applicabile è accertato d'ufficio, che a tal fine può essere chiesta la collaborazione delle parti e che in caso di pretese patrimoniali, la prova può essere accollata alle parti. Vero è che, per il suo cpv. 2, qualora il contenuto del diritto straniero applicabile non può essere accertato, si applica il diritto svizzero (art. 16 cpv. 2 LDIP). Nel caso concreto, il Pretore fondandosi sulle norme del codice civile dominicano prodotto agli atti quale doc. M, non ha ritenuto che il diritto di quello Stato subordinasse la validità del contratto concluso dalle parti il 14 gennaio 2006 ad una forma specifica (sentenza impugnata, consid. 2). Invero, l'estratto di quegli articoli è stato prodotto agli atti solo in lingua spagnola. Ciò non toglie che l'art. 203 CPC non impone la traduzione forzata di un documento non redatto in italiano, limitandosi a riconoscere al giudice o alla controparte la facoltà di pretendere una. Dal canto suo però l'appellante non ha mai formulato una richiesta in tal senso e, davanti a questa Camera, non pretende nemmeno più che la sola produzione di quell'estratto non attesti a sufficienza il contenuto del diritto dominicano. Di modo che, la questione non merita ulteriore disamina. 8. In definitiva, l'appello deve così essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza e restano dunque a carico della ricorrente (art. 148 CPC). Il valore litigioso, di fr. 33'700.–, è altresì determinante giusta l'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per stabilire i rimedi giuridici esperibili contro il presente giudizio sul piano federale. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia:

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