

TI_GERICHTE 12.2008.37 vom 22. April 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-04-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.37

FR: TI_GERICHTE 12.2008.37 du 22 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.37 del 22 aprile 2009

Regeste

Compravendita immobiliare - distinzione tra atto simulato e negozio fiduciario - restituzione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.04.2009 12.2008.37

Compravendita immobiliare - distinzione tra atto simulato e negozio fiduciario - restituzione

Incarto n. 12.2008.37 Lugano 22 aprile 2009 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2005.138 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con petizione 5 settembre 2005 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 AP 2 entrambe rappr. da RA 2 con cui l'attore ha chiesto in via principale che gli fosse restituita rispettivamente traslata la proprietà sull'immobile della part. n. _____ RFD di _____ e in via subordinata che fosse accertata la nullità del contratto di compravendita 14 marzo 1997 relativo a quell'immobile, come pure, in entrambi i casi, che fosse fatto ordine al Registro Fondiario del Distretto di Locarno di iscriverlo quale proprietario della particella; domande avversate dalle convenute che hanno postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 9 gennaio 2008 ha accolto nella sua richiesta subordinata; appellanti le convenute con atto di appello 30 gennaio 2008, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attore con osservazioni 10 marzo 2008 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con la petizione in rassegna AO 1, cittadino tedesco ora domiciliato in Svizzera, ha sostenuto di aver sottoscritto il 14 marzo 1997 con P _____, cittadino francese domiciliato in Francia, un contratto di compravendita in forma pubblica, basato su un contratto fiduciario stipulato oralmente, relativo alla part. n. _____ e alla coattiva part. n. _____ RFD di _____ (doc. B), precisando poi che il prezzo della compravendita, fissato in fr. 260'000.-, non gli era però mai stato versato e che egli aveva in realtà assunto tutti i costi derivanti dall'immobile (debito ipotecario, imposte, ecc.). Egli ha quindi aggiunto che secondo gli accordi presi in base al contratto fiduciario, P _____ ad un certo momento avrebbe dovuto ritrasferirgli la proprietà dell'immobile, come provato anche dalla procura da lui allestita il 2 febbraio 2002 (doc. C), sennonché, nel dicembre 2003, costui era deceduto, prima che il trasferimento della proprietà fosse formalizzato. Sempre a suo dire, a seguito del decesso di P _____, la proprietà sull'immobile era passata alle sue figlie minorenni AP 2 e AP 1, le quali, richieste di restituire l'immobile, avevano

però rifiutato tramite la loro rappresentante legale di dare il loro consenso all'operazione. Di qui la necessità dell'inoltro della presente causa, con cui egli, sulla base del diritto francese, applicabile al contratto fiduciario allora venuto in essere, ha chiesto loro in via principale che gli fosse restituita o tralata la proprietà sull'immobile della part. n. _____ RFD di _____ e in via subordinata che fosse accertata la nullità del contratto di compravendita relativo all'immobile, essendo egli rimasto proprietario di detto fondo, come pure, in entrambi i casi, che fosse fatto ordine al Registro Fondiario del Distretto di Locarno di iscriverlo quale proprietario della particella. 2. Le convenute, con la risposta, si sono opposte alla petizione. Pur non contestando di per sé i fatti esposti dall'attore, esse hanno osservato che ogni eventuale contratto fiduciario, per altro a loro dire retto dal diritto svizzero e non da quello francese, d'altronde nemmeno prodotto, sarebbe nullo, non rispettando la forma pubblica imposta per gli immobili situati in Svizzera. 3. Con la sentenza qui impugnata, il Pretore, in accoglimento della petizione e meglio della sua richiesta subordinata, ha accertato la nullità del contratto di compravendita 14 marzo 1997 e ha fatto ordine all'Ufficiale del Registro Fondiario di Locarno di iscrivere nuovamente l'attore quale unico proprietario della part. _____ RFD di _____. La tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 45.- sono state poste a carico delle convenute in solido, pure obbligate, sempre in solido, a rifondere all'attore fr. 17'000.- per ripetibili. Il giudice di prime cure, dopo aver concluso per l'applicazione nella fattispecie del diritto svizzero, ha in sostanza ritenuto che nelle particolari circostanze doveva essere negata sia la volontà dell'attore di vendere il fondo a P _____, rispettivamente la volontà di quest'ultimo di acquistarlo, sia la volontà di trasferirlo a titolo fiduciario: infatti, in base alla dottrina e alla giurisprudenza, le parti che, come in concreto, concludevano un contratto di compravendita di un fondo allo scopo di impedire ai creditori del venditore di realizzarlo, non avevano la reale intenzione di trasferire la proprietà dello stesso all'acquirente anche solo a titolo fiduciario, da cui la simulazione dell'atto, con conseguente nullità del contratto di compravendita. A suo giudizio, nel chiedere la restituzione del fondo in tali circostanze l'attore non abusava in alcun modo del suo diritto. 4. Con l'appello che qui ci occupa le convenute chiedono di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione. Esse, in estrema sintesi, rimproverano al Pretore di aver fondato la sua decisione, segnatamente in punto all'esistenza di un atto simulato ed alla sua nullità, su circostanze di fatto mai addotte dall'attore negli allegati preliminari ed emerse unicamente nel corso dell'istruttoria, in particolare con l'audizione della teste C _____ . E, per il resto, ribadiscono che il contratto fiduciario avrebbe richiesto la forma autentica. 5. Delle osservazioni con cui l'attore postula la reiezione del gravame si dirà, per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 6. Nel caso di specie il Pretore ha concluso per l'applicazione generalizzata del diritto svizzero, rilevando che anche se, come preteso dall'attore, la vertenza fosse effettivamente stata di carattere contrattuale - il che avrebbe di principio imposto di far capo al diritto francese -, il fatto che l'attore non avesse fornito alcuna indicazione in merito alle fonti del diritto straniero di cui intendeva avvalersi (disposizioni legali, giurisprudenza e dottrina) impediva in pratica al giudice di applicarlo (art. 16 LDIP), soluzione questa a maggior ragione giustificata, visto che lo stesso attore con le conclusioni non ne aveva del resto più preteso l'applicabilità. In questa sede nessuna delle parti ha contestato, siccome erronea, la conclusione del giudice di prime cure, ammettendone implicitamente la bontà. Del resto, quand'anche si volesse riesaminare la tematica, si dovrebbe comunque concludere per la pressoché totale correttezza dell'assunto pretorile. In effetti la validità di un contratto di compravendita relativo a un immobile sito in

Svizzera concluso tra il fiduciante ed il fiduciario rispettivamente la questione del trasferimento in tal caso della proprietà sono rette dal diritto svizzero in virtù degli art. 119 e 99 LDIP (Amstutz/Vogt/Wang , Basler Kommentar, 2^a ed., N. 34 ad art. 117 LDIP). L'unica questione che giusta l'art. 117 cpv. 2 e 3 lett. c LDIP sarebbe disciplinata dal diritto francese è quella relativa all'obbligo di restituzione a carico del fiduciario (Amstutz/Vogt/Wang , op. cit., ibidem). Su quest'ultimo aspetto si tornerà più dettagliatamente nei prossimi considerandi.

7. Prima di esaminare le censure sollevate dalle convenute nel gravame, appare opportuno rammentare la distinzione tra simulazione e negozio fiduciario nel diritto svizzero. Per giurisprudenza invalsa, un atto è simulato ai sensi dell'art. 18 CO quando le due parti contrattuali sono d'accordo che gli effetti giuridici corrispondenti al senso oggettivo delle loro dichiarazioni non debbano prodursi (DTF 97 II 201 consid. 5, 72 II 154 consid. 2), sia perché esse hanno inteso creare l'apparenza di un negozio giuridico inesistente sia perché hanno inteso celarne un altro (DTF 112 II 337 consid. 4a; TF 28 novembre 2003 4C.279/2002 consid. 5, 9 novembre 2000 5C.113/2000 consid. 4b; II CCA 17 agosto 2006 inc. n. 12.2005.128 pubb. in: RtiD I-2007 33 c 775). In tal caso l'atto simulato è nullo siccome non voluto dalle parti (DTF 97 II 201 consid. 5, 72 II 154 consid. 2, 71 II 99 consid. 2), mentre ad essere valido, sempre che siano adempiute le esigenze di forma previste da quest'altro negozio giuridico e sempre che lo stesso sia esistente, è quello dissimulato (DTF 71 II 99 consid. 2). Nel negozio fiduciario il fiduciante conferisce invece al fiduciario una posizione giuridica che esternamente lo rende titolare illimitato del diritto, ma internamente lo obbliga per contratto a non disporre o a disporre solo parzialmente di quel diritto o persino, a determinate condizioni, a restituirlo. Il negozio fiduciario è costituito necessariamente da due contratti, quello esterno, con cui viene conferita la piena titolarità del diritto, e quello interno, con cui viene pattuita la limitazione del potere di disposizione del fiduciario. La contemporanea sussistenza di questi due contratti non deve indurre a concludere per l'esistenza di una simulazione, con le conseguenze di cui si è detto più sopra. In effetti, contrariamente a quanto accade nell'atto simulato, in quello fiduciario gli effetti giuridici esterni sono effettivamente voluti. Decisivo per stabilire se ci si trovi confrontati con una simulazione, nulla, o con un atto fiduciario, valido, è in definitiva accertare quale sia la reale volontà delle parti al momento della conclusione del negozio giuridico esterno. Trattandosi in particolare del trasferimento della proprietà su fondi, affinché il negozio fiduciario sia valido, non basta che le parti abbiano avuto la volontà di trasferire la proprietà, ma è altresì necessario che esse abbiano provocato questo trasferimento mediante un valido atto giudicio causale, per esempio una compravendita o una donazione. Se quest'ultimo atto è effettivamente voluto dalle parti si è in presenza di un atto fiduciario, altrimenti di una simulazione (DTF 71 II 99 consid. 2; cfr. pure Giger , Berner Kommentar, n. 399 segg. ad art. 216 CO; Leuenberger , Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Koller , Der Grundstückkauf, 2^a ed., § 2 n. 96 seg.).

8. Con la prima censura d'appello le convenute rimproverano al Pretore di aver concluso, d'ufficio, per l'esistenza di un atto simulato, e con ciò nullo, sulla base di circostanze che l'attore non aveva mai addotto negli allegati preliminari e che erano emerse unicamente nel corso dell'istruttoria. A ragione. Pur essendo vero che la simulazione va esaminata d'ufficio dal giudice (DTF 97 II 207 consid. 5; TF 28 novembre 2003 4C.279/2002, 26 ottobre 2001 5C.127/2001 consid. 2b; II CCA 17 agosto 2006 inc. n. 12.2005.128 pubb. in RtiD I-2007 33 c 775), è in effetti altrettanto vero che l'onere della prova in merito all'esistenza delle circostanze alla base della stessa, e prima ancora il relativo onere di allegazione, incombe alla parte che se ne prevale (DTF 112 II 337 consid. 4a; TF 28 novembre 2003 4C.279/2002

consid. 5, 9 novembre 2000 5C.113/2000 consid. 4b/aa; II CCA 17 agosto 2006 inc. n. 12.2005.128 loc. cit., 13 aprile 2000 inc. n. 12.2000.2; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, n. 134 e 209 ad art. 18 CO), in concreto dunque all'attore. Nel caso di specie quest'ultimo nella petizione non ha però addotto alcuna circostanza di fatto da cui si potesse desumere l'esistenza di un atto simulato. Egli si è dapprima limitato ad affermare l'avvenuta sottoscrizione di un contratto di compravendita in forma pubblica, basato su un contratto fiduciario stipulato oralmente. Nonostante abbia in seguito aggiunto che il prezzo della compravendita non gli era mai stato versato e che egli aveva in realtà assunto tutti i costi derivanti dall'immobile (debito ipotecario, imposte, ecc.), egli non ha mai preteso che questa fosse la reale volontà delle parti ab initio. Che poi nel petitum di causa abbia tra l'altro chiesto che fosse accertata la nullità del contratto di compravendita relativo all'immobile, "essendo rimasto ... proprietario di detto fondo" (petizione p. 6), non modifica questo stato di fatto, non avendo addotto le ragioni per cui sarebbe rimasto proprietario, rispettivamente indicato le circostanze che permettevano di concludere per la stipulazione di un atto simulato. Poco importa infine se la teste C_____ possa aver riferito che le parti in realtà non intendevano stipulare un contratto di compravendita, ma semplicemente intestare temporaneamente il fondo a P_____ (verbale 7 maggio 2007 p. 2 segg.). La giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che i fatti venuti alla luce nel corso dell'istruttoria non divengono automaticamente parte della realtà processuale di cui il giudice deve tener conto secondo le modalità previste dal codice di rito, se in precedenza non erano stati allegati dalle parti (Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 42 ad art. 78; NRCP 2004 p. 546; II CCA 4 giugno 2007 inc. n. 12.2006.109 pubb. in NRCP 2007 396, 9 agosto 2005 inc. n. 12.2004.91), a meno che la loro successiva adduzione sia stata ammessa nell'ambito di una domanda di restituzione in intero ai sensi dell'art. 80 cpv. 1 lett. b CPC (II CCA 8 gennaio 2008 inc. n. 12.2006.211, 4 giugno 2007 inc. n. 12.2006.109 pubb. in NRCP 2007 396, 20 dicembre 2006 inc. n. 12.2005.222), ciò che non è stato tuttavia il caso nella presente fattispecie. L'accoglimento della censura, pur impedendo la conferma del giudizio pretorile, non consente però ancora di riformarlo così come richiesto dalle convenute. 9. Dovendosi con ciò ammettere, in assenza della valida adduzione di circostanze a sostegno dell'esistenza di un atto simulato, che le parti avevano effettivamente inteso compravendere il fondo così come stipulato nel relativo atto pubblico con la conseguente validità del trasferimento della proprietà avvenuto in (parziale) esecuzione del contratto fiduciario, si tratta ora di esaminare l'altra censura d'appello, quella con cui le convenute ritengono che il contratto fiduciario sarebbe nullo siccome non concluso nella forma pubblica. Nella misura in cui le convenute sembrerebbero voler contestare la validità della vendita a P_____ in quanto il contratto fiduciario non era stato allestito nella forma pubblica, si osserva che la censura, fosse anche fondata, non migliorerebbe la loro posizione, ritenuto che in tal caso già l'atto stesso di vendita sarebbe nullo e quindi esse sarebbero in ogni caso tenute a ritornare all'attore la proprietà del fondo (art. 975 CC). Ma comunque, anche nella misura in cui esse parrebbero piuttosto voler contestare solo la validità dell'obbligo di ritrasferire il fondo all'attore, la censura è infondata, il Tribunale federale avendo già avuto modo di stabilire che l'impegno del fiduciario di retrocedere al fiduciante la proprietà del fondo - così come del resto quello, precedente, volto a acquistarlo - non deve essere concluso nella forma pubblica notarile (DTF 86 II 40, 81 II 227 consid. 2 seg. con rif. a DTF 65 II 163 seg.; TF 25 giugno 2001 4C.25/2001 consid. 1b; cfr. pure Schlosser/Villa, Les contrats de service, n. 481). 10. Accertata così la validità del contratto fiduciario, è chiaro che l'attore possa di principio

pretendere che le convenute, eredi del fiduciario, abbiano a restituirgli la proprietà del fondo. In base alla giurisprudenza (DTF 81 II 227 consid. 2 seg., 65 II 163 seg.), tale obbligo deriva in effetti dalla legge (art. 1993 Code Civile Fran ç ais, che corrisponde all'art. 400 CO [Fellmann , Berner Kommentar, N. 3 ad art. 400 CO]) rispettivamente dal tenore degli accordi contrattuali (art. 1998 Code Civile Fran ç ais, corrispondente all'art. 394 cpv. 1 CO), in forza dei quali - come addotto dall'attore in petizione (p. 4) e non contestato dalle convenute in risposta, con la conseguenza dell'applicazione dell'art. 170 cpv. 2 CPC - il fiduciario si era impegnato proprio a ritrasferire all'attore la proprietà dell'immobile. 11. Da quanto precede, si ha che la petizione non può trovare accoglimento nella sua richiesta subordinata (in realtà preliminare), volta ad iscrivere l'attore quale proprietario a seguito dell'accertamento della nullità del contratto di compravendita. Quanto alla richiesta formulata in via principale, volta ad iscriverlo quale proprietario in conseguenza del fatto che "la proprietà sull'immobile" gli "è restituita rispettivamente traslata", la stessa può essere accolta solo in modo parziale. Nonostante la sua formulazione assai infelice, è in effetti chiaro che con la stessa l'attore intendeva di fatto riottenere la proprietà del fondo in virtù del contratto fiduciario, ed è in pratica quello che raggiunge, ritenuto che le convenute sono obbligate a restituirgli la proprietà dell'immobile. L'attore è nondimeno soccombente, oltre che sulla questione della nullità del contratto di compravendita, in punto alla richiesta di far ordine all'Ufficio dei registri di iscriverlo quale nuovo proprietario, domanda quest'ultima che al momento attuale risulta prematura. In tali circostanze ben si giustifica di accogliere parzialmente la petizione, nel senso di obbligare le convenute a trasferire la proprietà del fondo all'attore, ritenuto che quest'ultimo va considerato soccombente per 1/3 e le convenute per 2/3. 12. Ne discende il parziale accoglimento dell'appello ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi, calcolate su un valore litigioso di fr. 260'000.-, seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 30 gennaio 2008 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 9 gennaio 2008 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. 2. AP 1 e AP 2 sono condannate a trasferire a AO 1 la proprietà sulla part. n. _____ RFD di _____ e sulla coattiva part. n. _____ RFD di _____. 3. annullato 4. La tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 45.-, già anticipate dall'attore, restano a suo carico per 1/3 e per 2/3 sono poste in solido a carico delle convenute, le quali, pure in solido, rifonderanno all'attore l'importo di fr. 5'700.- per parti di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 2'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 3'000.- da anticiparsi dalle appellanti in solido, restano a loro carico per 2/3 e per 1/3 sono poste a carico dell'appellato, al quale le appellanti, sempre in solido, rifonderanno fr. 2'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna 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). 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.