

TI_GERICHTE 12.2010.96 vom 22. März 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-03-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.96

FR: TI_GERICHTE 12.2010.96 du 22 mars 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2010.96 del 22 marzo 2011

Regeste

Compravendita immobiliare - competenza territoriale internazionale - proroga di foro - esigenze di forma

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.03.2011 12.2010.96

Compravendita immobiliare - competenza territoriale internazionale - proroga di foro - esigenze di forma

Incarto n. 12.2010.96 Lugano 22 marzo 2011 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Rampini (giudice supplente) segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2008.766 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 promossa con petizione 27 novembre 2008 da AO 1 rappr. dall' RA 2 contro AP 1 rappr. dall' RA 1 con cui l'attore ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento della somma di fr. 560'521.-, oltre interessi del 5% dal 30 giugno 2004; domanda avversata dal convenuto, che ha sollevato l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito, e che il Pretore ha respinto con decreto 14 aprile 2010; appellante il convenuto, che con gravame 10 maggio 2010 chiede la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere l'eccezione di incompetenza, protestando spese e ripetibili per entrambe le sedi; mentre l'attore, con osservazioni 9 giugno 2010, postula la reiezione dell'appello con protesta di spese e ripetibili. letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti, considerato in fatto e in diritto: 1. Il 20 gennaio 2003 AO 1, cittadino _____ residente in _____, ha concesso a AP 1, pure cittadino italiano residente in _____, un diritto di compera avente per oggetto la part. n. _____ RFD di V_____ per un prezzo di fr. 3'700'000.- con scadenza 31 maggio 2003 (doc. A). Il diritto di compera è stato prorogato con atto di data 25 aprile 2003 sino al 31 luglio 2003 (doc. B) ed è stato esercitato il 3 giugno 2003 (cfr. doc. D). In progresso di tempo fra le parti sono stati stipulati 3 accordi integrativi di data 30 ottobre 2003 (doc. E3), 30 ottobre 2003 (doc. E4) e 30 dicembre 2003 (doc. E5). Con una convenzione scritta di data 2 giugno 2003 (doc. E2), le parti reducevano il prezzo del diritto di compera a fr. 3'350'000.-, come pure davano atto che l'acquirente aveva corrisposto fr. 468'730.-, nonché che quest'ultimo aveva liquidato un debito ipotecario del venditore presso il _____ e aveva proceduto, per suo conto, al pagamento di una somma di fr. 200'000.- su di un conto intestato alla società _____ s.a.s. Nel contempo l'acquirente si impegnavo a liquidare il saldo del prezzo entro un termine di 30 giorni dall'avvenuta eliminazione di vizi presenti nell'immobile. Le parti soggiungevano che questo accordo manteneva in vita i patti precedenti, purché non fossero stati esplicitamente superati da questo negozio, come pure stabilivano che il contratto sarebbe stato retto dal diritto _____ e che il foro

competente per eventuali controversie sarebbe stato M_____ (doc. E2). Il 30 ottobre 2003, le parti, dopo aver richiamato i patti precedenti, comprensivi quello di costituzione del diritto di compera e di proroga, riducevano ulteriormente il prezzo della vendita in fr. 3'300'000.-, e davano atto che l'acquirente aveva già corrisposto fr. 3'088'730.-, come pure che un ulteriore acconto di Euro 50'000.-, pari a fr. 77'000.-, avrebbe dovuto essere pagato in favore della società _____ s.a.s in due soluzioni e su due diversi conti. Il saldo del prezzo della vendita avrebbe dovuto essere versato entro un termine di 30 giorni dall'eliminazione dei difetti. Con questo atto AO 1 concedeva all'acquirente un diritto di opzione per l'acquisto di gioielli che risultavano essere in pegno, mentre quest'ultimo, avvocato, aveva offerto i suoi servizi a titolo gratuito per la cessione di quote societarie riferite alla società _____ s.a.s. Anche in questo negozio le parti hanno fatto esplicito riferimento ai patti precedenti e hanno confermato la proroga del foro a M_____ (doc. E3). Sempre il 30 ottobre 2003, AO 1 ha venduto a AP 1 tre dipinti e gli arredi che si trovavano nell'immobile compravenduto di V_____ al prezzo di Euro 40'000.- (doc. E4). Mediante un ultimo accordo integrativo di data 30 dicembre 2003, AP 1 consegnava a un rappresentante di AO 1 una somma di fr. 14'660.- da destinare al pagamento di interessi di un debito garantito in pegno dei gioielli che avevano formato oggetto del diritto di opzione e che dovevano essere computati sul prezzo di compravendita dell'immobile di V_____. In pari tempo le parti davano atto che l'acquirente aveva corrisposto una somma di fr. 3'180'730.- sul prezzo di compravendita dell'immobile di fr. 3'300'000.-. Anche per questo negozio le parti hanno fatto riferimento agli accordi pregressi e hanno fissato il foro a M_____ (doc. E5).

2. Con petizione 27 novembre 2008 AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1, chiedendo la sua condanna al pagamento della somma di fr. 560'121.- oltre interessi al 5% a decorrere dal 30 giugno 2004 a saldo del prezzo di compravendita di fr. 3'700'000.-, precisando che gli accordi successivi e concernenti la riduzione del prezzo di compravendita, difettando la forma autentica, erano nulli. L'attore dava atto che il convenuto aveva corrisposto pagamenti per complessivi fr. 3'078'028.-. Col che il saldo in favore del venditore doveva essere di complessivi fr. 560'121.-. Alla petizione si è opposto il convenuto per motivi che qui non occorre ricordare, il quale ha però sollevato l'eccezione di incompetenza territoriale, stante che le parti avevano convenuto il foro di M_____ per risolvere le loro controversie. Con la memoria di replica l'attore ha precisato che gli accordi successivi la conclusione del diritto di compera sono stati perfezionati con "modalità discutibili", non avevano per oggetto il diritto di compera dell'immobile di V_____ e non erano rispettosi della forma pubblica. L'udienza preliminare è stata limitata alla discussione dell'eccezione di incompetenza territoriale.

3. Con decreto 14 aprile 2010 il Pretore del distretto di Lugano, sezione 3, ha respinto l'eccezione di incompetenza territoriale, precisando che la pretesa dell'attore era finalizzata a ottenere il pagamento del prezzo fissato nel rogito di costituzione del diritto di compera, ove non era prevista alcuna proroga del foro. Comunque, anche nell'evenienza in cui si volesse intravedere nell'unico accordo integrativo concernente la riduzione del prezzo a fr. 3'350'000.- un valido complemento all'atto pubblico del 20 gennaio 2003, ancora non si poteva dedurre l'automatica proroga del foro convenzionale. Dalla lettura dell'accordo non sarebbe infatti desumibile ritenere che le parti abbiano inequivocabilmente ed esplicitamente voluto sottoporre la controversia in rassegna al foro _____.

4. Contro il premesso giudizio il convenuto si è aggravato in appello, rilevando che il Pretore, a torto, non ha considerato che le parti, con gli accordi integrativi in atti (doc. E2, E3, E4 ed E5), avevano espressamente previsto una proroga del foro. Con questi patti successivi all'atto di

costituzione del diritto di compera, le parti avevano precisato e aggiornato i reciproci rapporti di diritto fra le parti rispetto al credito iniziale vantato dal venditore, che non comportava una modifica del prezzo di compravendita, poiché la stessa si era già perfezionata e perché l'acquirente era già stato iscritto a registro fondiario il 3 giugno 2003 come nuovo proprietario. Le pretese dell'attore derivanti dal diritto di compera, contrariamente a quanto è stato argomentato dal Pretore, potevano essere modificate in forma scritta e, addirittura verbalmente in conformità dell'art. 115 CO. Il convenuto chiede quindi con l'appello la riforma del querelato decreto, nel senso di accogliere l'eccezione di incompetenza territoriale. Con osservazioni 9 giugno 2010 l'attore ha proposto la reiezione dell'appello. 5. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). La decisione pretorile è stata pronunciata e impugnata prima di questa data, e la procedura ricorsuale rimane dunque disciplinata dal CPC/TI (art. 404 cpv. 1 CPC). 6. Per prassi, il tribunale adito deve esaminare secondo il proprio diritto (lex fori) se deve declinare la propria competenza in favore di un tribunale straniero (DTF 4C.189/2001 del 1° febbraio 2002 consid. 4; Volken, IPRG Kommentar, n. 34 all'art. 5). La competenza del giudice va stabilita in funzione della pretesa che viene fatta valere in causa dall'attore (II CCA 28 ottobre 2005 inc. 12.2005.105 consid. 5), ovvero in concreto dell'incasso del saldo del prezzo di compravendita (del diritto di compera esercitato) avente per oggetto la part. n. _____ RFD di V _____. Alla fattispecie rimane applicabile la Convenzione concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale del 16 settembre 1988 (Convenzione di Lugano: RS 0.275.11, CL, entrata in vigore in Svizzera il 1° gennaio 1992 e in Italia il 1° dicembre 1992), poiché la vertenza è stata avviata prima del 1° gennaio 2011, data alla quale è entrata in vigore la Convenzione concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale del 30 ottobre 2007 (Convenzione di Lugano, CLug, RS 0.275.12, cfr. per le disposizioni transitorie l'art. 63 n. 1 CLug). Fra le parti non è controverso che la materia è qui regolata dall'art. 17 della Convenzione di Lugano (di seguito CL). L'art. 17 CL consente alle parti di un contratto, di cui almeno una domiciliata nel territorio di uno Stato contraente (in concreto entrambe), la facoltà di stabilire preventivamente il foro competente per le cause che dovessero insorgere tra loro. Posto che la proroga di giurisdizione costituisce un'eccezione al principio generale del foro del convenuto, le condizioni poste dall'art. 17 CL vanno interpretate restrittivamente. Si tratta di condizioni formali rigorose tese ad impedire che un simile accordo venga inserito nel testo di un contratto all'insaputa dei contraenti. Esse mirano a garantire l'esistenza di un consenso effettivo in ordine alla stipulazione della clausola. In altri termini, per potersi prevalere di una simile clausola, occorre provare l'esistenza di un consenso effettivo delle parti in relazione alla proroga di foro e, cumulativamente, che tale consenso sia espresso in maniera conforme ai requisiti formali posti dall'art. 17 CL (DTF 131 III 400 consid. 6 con numerosi rif. di dottrina; 4C.422/2005 del 3 aprile 2006 consid. 2). Sempre secondo il Tribunale federale, l'esame della validità della clausola di proroga di foro ai sensi dell'art. 17 CL è indipendente dal contratto principale e avviene in maniera autonoma sulla sola base della regola convenzionale (DTF 131 III 400 consid. 5; II CCA 28 ottobre 2005 cit. qui sopra). Ne discende che l'eventuale nullità di un contratto nel quale figura una proroga di foro, non comporta necessariamente l'invalidità di quest'ultima (per il diritto interno cfr. Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 a ed., n. 204 pag. 55). 7. La materia del contendere non può quindi essere incentrata sul quesito di sapere se le parti avrebbero potuto diminuire il prezzo di compravendita, rispettivamente il credito – come sostiene

parte convenuta – senza osservare la forma autentica. Il tema è quello di sapere se una clausola di proroga di foro costituisce un elemento oggettivamente e soggettivamente essenziale del diritto di compera. L'atto di costituzione di un diritto di compera deve contenere gli stessi elementi che figurano in una compravendita immobiliare (art. 216 cpv. 2 CO). Per adempiere i requisiti minimi del diritto federale in materia di atto pubblico, il contratto deve indicare tutte le circostanze e le dichiarazioni di volontà che sono essenziali per il contenuto materiale del negozio giuridico (DTF 4C.386/2005 del 3 febbraio 2006 consid. 3.1 non pubblicato in DTF 132 III 455; 119 II 138 consid. 2a). Punti oggettivamente secondari, ma soggettivamente essenziali soggiacciono all'atto pubblico se, a causa della loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto. Tuttavia, se le parti si accordano su punti secondari, che anche staccati da un contratto per i quali vi sono esigenze di forma costituiscono un tutto, allora i requisiti di forma non si applicano a questi punti. Ciò vale anche nel caso in cui i punti secondari (o gli accordi aggiuntivi) costituiscono condizione indispensabile per la conclusione del contratto per il quale sussistono esigenze di forma e rappresentano quindi nell'intera struttura contrattuale elementi soggettivamente essenziali. Altrettanto non basta se un obbligo costituisce il motivo di un altro, ossia ad esempio se sussiste connessione fra due contratti (DTF 119 II 138 consid 2a; 113 II 404/405 in alto con rif.). A norma dell'art. 12 CO, allorché la legge stabilisce che un contratto è sottoposto alla legge scritta, questa regola si applica anche alle modifiche del negozio, ad eccezione delle stipulazioni complementari ed accessorie che non sono in contraddizione con l'atto stesso. Questi principi si applicano a tutti i negozi giuridici che sottostanno alla forma pubblica (DTF 5A_251/2010 del 19 novembre 2010 consid. 6.1.2; 123 III 99/100 consid. 2). In altri termini, i punti oggettivamente secondari, anche nel caso in cui sono già stati regolamentati nell'atto pubblico, possono essere modificati senza che vi sia bisogno di rispettare una forma particolare, rispettivamente le disposizioni accessorie che non soggiacciono ad una forma particolare, non devono essere stipulate rispettando una forma particolare (DTF 123 III 100; Schmidlin , Berner Kommentar n. 17 e 3 all'art. 12; Schwenzer, Basler Kommentar, N. 5 all'art. 12; Wiegand/Hurni , Kurzkomentar OR, N. 4 all'art 12; contra una parte della dottrina più datata). Per questa Camera, alla stessa stregua di un patto arbitrale (Mooser , Le droit notarial en Suisse, Berna 2005, n. 526 pag. 254), la clausola di proroga di foro non costituisce un elemento oggettivamente essenziale del contratto di compravendita immobiliare (di un diritto di compera), ma una disposizione accessoria che non deve rivestire obbligatoriamente la forma dell'atto pubblico. Di conseguenza la clausola di proroga di foro poteva senz'altro essere perfezionata dalle parti di un atto di costituzione di diritto di compera immobiliare, separatamente dall'atto stesso nella forma scritta. Sotto questo profilo la controversa clausola non si presta quindi ad alcuna critica. 8. Per il Pretore non sarebbe desumibile dalla controversa clausola di foro che le parti abbiano voluto inequivocabilmente sottoporre la vertenza riferita al pagamento del prezzo di compravendita dell'atto di costituzione del diritto di compera della part. n. _____ RFD di V _____ ai Giudici _____, giacché un simile accordo non emerge né dalla clausola stessa (estremamente stringata), né dalla lettura dell'insieme della convenzione. Orbene, affinché la proroga del foro possa essere operante ai sensi dell'art. 17 CL, occorre che le parti abbiano dato il loro consenso effettivo (DTF 4C.422/2005 del 3 aprile 2006 consid. 2.2; 131 III 400 consid. 6). L'art. 17 CL consente la proroga del foro quando la clausola attributiva di competenza è conclusa per iscritto o verbalmente con conferma scritta oppure in una forma ammessa dalle pratiche che le parti hanno stabilito fra loro od ancora, nel commercio internazionale, in una forma ammessa da un uso,

ampiamente riconosciuto e rispettato nel ramo commerciale considerato, che le parti conoscevano o avrebbero dovuto conoscere (Rep. 1994 pag. 400). La clausola di proroga di foro non deve necessariamente essere menzionata in un determinato atto, ma può trovarsi anche in un atto separato come le condizioni generali di un contratto, purché le parti ne facciano cenno direttamente ad esempio con un rinvio ad una convenzione precedente. Il rinvio deve essere espresso ed essere suscettibile di un controllo delle parti attraverso una normale diligenza (Bucher , Droit International privé suisse, Tome I/1 n. 154 pag. 59 con rif. di giurisprudenza). Nel caso in esame il Pretore ha ritenuto che la clausola fosse estremamente stringata, ma ciò non è ancora sufficiente per impedire all'eccipiente di potersene avvalere. Il Tribunale federale ha già avuto modo di chiarire che la clausola per il foro prorogato, per poter essere identificata, deve contenere l'indicazione di un luogo o di un circondario, come ad esempio il riferimento ai "Tribunali di Singapore" (DTF 4C.189/2001 del 1° febbraio 2002; Bucher , op. cit. n. 175 pag. 166). Nella specie le parti hanno indicato il foro di M _____, e ciò è quindi sufficiente, malgrado il testo sia effettivamente stringato. La clausola di proroga del foro riportata su tutti gli accordi integrativi è stata firmata dalle parti, con la conseguenza che essa è rispettosa della forma prescritta dall'art. 17 CL. Rimane da sapere se le parti abbiano fatto riferimento negli accordi integrativi richiamati in narrativa al contratto di costituzione di diritto di compera del 20 gennaio 2003. Diversamente da quanto è stato stabilito dal Pretore, gli accordi integrativi di cui ai doc. E2, E3, E4 ed E5 (l'ultimo del 3 dicembre 2003), fanno tutti cenno all'atto di costituzione del diritto di compera del 20 gennaio 2003, avente per oggetto la part. n. _____ RFD di V _____ (punti A e B delle premesse). Ogni documento al punto 1 prevede che le premesse fanno parte integrante del contratto, mentre nei punti successivi (ad eccezione del doc. E4, relativo alla vendita dei quadri e dell'arredo ancora presente nell'immobile venduto), si fa riferimento al pagamento del prezzo della compravendita dell'immobile e, nel penultimo patto degli accordi integrativi, si è sempre stabilito che le clausole delle convenzioni pregresse sarebbero rimaste in vita e avrebbero conservato piena e incondizionata efficacia, se non fossero state superate dagli accordi successivi. Se così stanno le cose, non è possibile dedurre che l'attore non fosse a conoscenza del contenuto di questi accordi, delle modifiche che erano intervenute nel corso del tempo ma, specialmente, per quanto qui ci può interessare, del fatto che le parti avevano prorogato il foro per ogni controversia discendente dall'atto di costituzione del diritto di compera avente per oggetto la part. n. _____ RFD di V _____ (quindi, anche quella dedotta qui in giudizio), a M _____. Ne consegue che l'eccezione di incompetenza sollevata dal convenuto con la risposta merita di essere accolta. 9. Ciò posto l'appello deve essere accolto, con conseguente riforma della decisione impugnata. Le spese e la tassa di giustizia in sede di appello e davanti al Pretore seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi richiamati per le spese l'art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili dichiara e pronuncia: I. L'appello 10 maggio 2010 di AP 1 è accolto. Di conseguenza il decreto 14 aprile 2010 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3, è così riformato: 1. L'eccezione di incompetenza territoriale sollevata da AP 1 è accolta. 2. La tassa di giustizia di fr. 500.- e le spese sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 600.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 900.- b) spese fr. 100.- totale fr. 1'000.- già anticipate dall'appellante, sono a carico della parte appellata, la quale rifonderà al convenuto fr. 1'000.- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la

seconda Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente

Il segretario Rimedi giuridici Premesso che il valore di causa è di Fr. 560'521.-, è dato ricorso in materia civile (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF) 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.