

TI_GERICHTE 12.2016.5 vom 23. November 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-11-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.5_d20151123

FR: TI_GERICHTE 12.2016.5 du 23 novembre 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2016.5 del 23 novembre 2015

Regeste

Contratto di riservazione, promessa di compravendita immobiliare. Diritto internazionale. Competenza territoriale, validità di una proroga di foro (in concreto abuso di diritto) e elezione di diritto. Diritto applicabile. Carente motivazione della decisione, violazione del diritto di essere sentito?

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) che trova applicazione in entrambe le sedi siccome la procedura innanzi al Pretore è stata avviata dopo tale data (art. 404 seg. CPC). Per quanto attiene alla richiesta di concessione dell'effetto sospensivo si ricorda all'appellante che in virtù dell'art. 315 cpv. 1 CPC l'atto di appello preclude l'efficacia e l'esecutività della decisione impugnata.

E. 2

È pacifico che la vertenza riveste carattere internazionale ai sensi dell'art. 1 LDIP in quanto vede opposti un cittadino italiano residente in Italia e una società avente la sua sede alle S_____ ed ha per oggetto una pretesa connessa all'acquisto di un appartamento sito in un immobile in costruzione a D_____ negli Emirati Arabi Uniti. Pure incontestata è l'applicabilità al caso di specie della LDIP, ed in particolare degli art. 4 e

E. 5

La censura dell'appellante relativa alla violazione del diritto di essere sentito va trattata preliminarmente. Come accennato sopra, in questa sede, AP 1 rimprovera al Pretore una carente motivazione della decisione. Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., impone all'autorità giudicante di indicare le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi adeguati con cognizione di causa (DTF 134 I 83 consid. 4.1; II CCA 8 agosto 2014 inc. n. 12.2012.185). Nel caso concreto la motivazione adottata dal giudice di prime cure a sostegno della propria competenza territoriale e della non validità della proroga di foro, riassunta sopra, era decisamente chiara e permetteva alla convenuta di capire le ragioni di fatto e di diritto alla base della decisione pretorile e di presentare il rimedio giuridico appropriato con cognizione di causa, come per altro la stessa ha fatto trasmettendo a questa Camera un lungo e finanche prolisso atto di appello (TF 11 agosto 2010 4A_585/2009 consid. 7.1). La censura è pertanto infondata.

E. 6

Fatta questa premessa è necessario ora ricordare che per sua natura l'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve pertanto confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali motivi di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (v. Reetz/Theiler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger, ZPO Kommentar, 2 a ed., n. 36 ad art. 311; ZPO-Rechtsmittel, Kunz , n. 92 ad art. 311; sentenza TF del 7 dicembre 2011, inc. n. 4A_659/2011, consid. 4; sentenza II CCA del 18 aprile 2013, inc. n. 12.2011.119 e riferimenti). L'appello in esame in alcuni punti non contiene una critica puntuale al giudizio di prima istanza ma si limita a fornire una propria tesi e una propria lettura dei fatti. L'appello in oggetto viene quindi esaminato nella misura in cui rispetta i principi sopraindicati e espone critiche circostanziate al giudizio pretorile, mentre non verranno analizzati e sono irricevibili quei passaggi che non contengono alcuna critica al giudizio impugnato.

E. 7

Come accennato sopra, l'appello verte essenzialmente sulla competenza del giudice adito, che l'appellante nega, e sulla validità o meno della proroga di foro, che per l'appunto AP 1 ritiene data. Al riguardo essa ribadisce che la proroga in esame adempie perfettamente i presupposti dell'art. 5 cpv. 1 LDIP. In sintesi, AP 1 critica la decisione pretorile nella misura in cui il magistrato ha ritenuto detta proroga abusiva e ha rimproverato alla qui appellante di non aver adempiuto al proprio obbligo probatorio dimostrando che i tribunali di D_____ avrebbero effettivamente ammesso la loro competenza in relazione alla fattispecie qui in esame.

E. 7.1

A questo stadio della procedura è pacifico che la proroga in esame adempie i presupposti dell'art. 5 cpv. 1 LDIP. Più complessa si presenta invece l'analisi della questione dal punto di vista dell'art. 5 cpv. 2 LDIP, invocato dall'attore che sostiene l'abusività della proroga. Prima di addentrarsi in questa problematica è necessario ricordare che, diversamente da quanto traspare dall'atto di appello, la contestazione concerne un contratto di riservazione, ossia una promessa di compravendita, di un immobile e non già una compravendita immobiliare. Dagli atti risulta che la prestazione contrattuale dovuta da AO 1, ovvero il pagamento degli acconti, doveva realizzarsi in Svizzera, a L_____. Essendo questa la prestazione litigiosa la competenza del foro di L_____ sarebbe data sia quale foro di esecuzione che, sussidiariamente, quale foro del sequestro (art. 4 LDIP). Parallelamente l'esecuzione della promessa di compravendita, prestazione dovuta dalla qui appellante, avendo natura personale, poteva essere eseguita ovunque. Nello specifico, a prescindere da quello che sostiene ora in sede giudiziaria AP 1, dagli atti traspaiono diversi elementi che rivelano l'intenzione dell'appellante di realizzare detta prestazione proprio a L_____, luogo dove - è utile sottolinearlo - lavorava _____ N_____, direttore di AP 1. Suffraga ulteriormente questa intenzione anche il fatto che il documento di accettazione annesso al doc. F ("accettazione di proposta d'acquisto immobiliare di data 15/04/08") è stato sottoscritto dal direttore dell'appellante proprio a L_____ e indica quale conto su cui versare gli acconti quello che AP 1 detiene presso la Banca _____ di L_____. Alla luce di queste considerazioni, l'affermazione del Pretore secondo cui pure l'art. 113 LDIP propugna a favore del foro di L_____ non può essere ritenuta errata. E' innegabile che i legami della fattispecie con L_____ sono molteplici, infatti, come accennato sopra, a L_____ lavorava _____ N_____.

direttore di AP 1, proprio sul conto di una banca di L_____ sono stati versati - su richiesta dell'appellante - gli acconti e, inoltre, su vari scritti agli atti figura quale recapito di AP 1 quello del suo ufficio di rappresentanza sito in via _____ a L_____. A questo vada aggiunto che il doc. F è stato redatto in lingua italiana e che il documento “accettazione di proposta d'acquisto immobiliare di data 15/04/08”) ad esso annesso è stato sottoscritto dal direttore della qui appellante proprio a L_____, in data 29 maggio 2008.

E. 7.2

AP 1, per dimostrare l'infondatezza della tesi di AO 1 secondo cui la proroga di foro la priverebbe abusivamente della protezione conferitale dal foro svizzero del sequestro, avrebbe dovuto, come rettamente osservato dal Pretore, provare che i giudici di D_____ avrebbero certamente ammesso la propria competenza; ciò non è però avvenuto. Infatti, la perizia del 21 maggio 2012 redatta dall'ISDC (cfr. inc. rich. OR.2010.598 della Pretura di Lugano sez. 1, qui data per trascritta) indica che secondo l'art. 21 al. 1 ch. 3 CPC degli EAU “les tribunaux sont competents pour juger d'une action introduite à l'encontre d'un étranger qui n'a ni son domicile ni sa résidence aux EAU lorsque l'action se fonde sur une obligation conclue, exécutée ou qui doit être exécutée aux EAU”; ciò che non è però il caso della prestazione qui in discussione, che - come visto sopra - avendo carattere personale può essere eseguita ovunque. La perizia precisa altresì che “L'état des sources accessibles ne permet toutefois pas une détermination définitive sur le principe de la force obligatoire d'une prorogation en faveur des tribunaux des EAU” (cfr. perizia cit. pag. 3 paragrafo 1 a metà). Non è qui condivisa ed esula comunque dall'analisi peritale la considerazione giuridica espressa nel referto - e poi ripresa dall'appellante nel proprio ricorso a sostegno della propria tesi - secondo cui la promessa di vendita relativa a un immobile sito negli EAU avrebbe dovuto essere eseguita negli EAU. Parallelamente, come giustamente osservato dal primo giudice, non risulta neppure provato che secondo la legge in vigore a D_____ basterebbe la sola forma scritta - e non quella ufficiale - per ammettere la validità dell'accordo qui in esame, carenza probatoria che va posta a carico dell'appellante. Relativamente a questo aspetto è utile ricordare che in base al diritto svizzero il predetto contratto sarebbe nullo per mancanza della prescritta forma pubblica prevista dall'art. 216 CO. Per quanto attiene alle due sentenze di questa Camera del 18 settembre 2012 menzionate da AP 1 (inc. 12.2011.192 e inc. 12.2011.193) a sostegno delle proprie argomentazioni, si osserva che pur essendo le fattispecie analizzate simili le questioni giuridiche trattate divergono sensibilmente. Infatti, nelle sentenze citate la validità della proroga di foro è stata analizzata a titolo pregiudiziale, senza entrata nel merito, e unicamente nell'ottica dell'art. 5 cpv. 1 LDIP mentre che la problematica dell'art. 5 cpv. 2 LDIP non è stata sollevata dalle parti. Nel caso ora in esame, invece, il Pretore è entrato nel merito analizzando, tra l'altro, anche la problematica dal punto di vista della variabile dell'abuso di diritto di cui all'art. 5 cpv. 2 LDIP, argomentazione correttamente sollevata dal patrocinatore di AO 1. Ne consegue, pertanto, che la presente analisi si rivela più approfondita e tratta questioni che non erano state valutate nelle sentenze del 18 settembre 2012 citate dall'appellante. Alla luce di tutto quanto precede è pertanto a giusta ragione che il Pretore ha ritenuto non valida la proroga di foro prevista nell'accordo qui in esame.

E. 8

L'appellante prosegue rimproverando al Pretore di aver applicato in maniera solo parziale il diritto applicabile a D_____ e comunque di averlo applicato in maniera errata.

E. 8.1

La censura si rivela infondata. Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, dalla sentenza impugnata traspare in maniera chiara che il Pretore si è chinato sulla legislazione di D_____, si è confrontato con le risultanze dei referti peritali ed ha correttamente ripreso le stesse nel proprio giudizio. In particolare, il primo giudice, sulla base della perizia di data 13 marzo 2013 allestita dall'ISDC (qui data per trascritta) ha ritenuto legittima la disdetta del contratto per inadempimento. Infatti, contrariamente a quanto sostenuto da AP 1, la fattispecie in esame pare rientrare proprio tra quelle che legittimano una risoluzione del contratto, in particolare sulla base degli art. 271 e 272 CC degli EAU. La tesi appellatoria secondo cui AO 1 non avrebbe potuto legittimamente chiedere la rescissione del contratto, in quanto, da un canto, il ritardo nell'esecuzione dei lavori sarebbe stato giustificato e, dall'altro, una volta terminati gli eventi di forza maggiore AP 1 avrebbe adempiuto agli obblighi che le spettavano per contratto avanzando con la costruzione dell'immobile, non convince. Nel caso in esame, infatti, non si può ignorare che i ritardi nell'edificazione sono stati considerevoli (v. consid. B). A queste condizioni anche secondo il diritto e il buon senso di D_____, come giustamente rilevato dal primo giudice, non può essere precluso all'investitore di recedere dal contratto esigendo la restituzione degli acconti versati. Al riguardo è indispensabile rinviare agli esempi illustrati nella perizia e nella delucidazione peritale dell'ISDC e dai quali traspare che, di regola, conformemente alla giurisprudenza delle Corti degli EAU è ammessa la risoluzione contrattuale in presenza di ritardi superiori a un anno, termine che nel caso concreto è stato largamente superato (cfr. perizia del 13 giugno 2013 pag. 9 seg. e delucidazioni perizia del 14 marzo 2014, pag. 7, qui date per trascritte). A giusta ragione il Pretore ha pertanto riconosciuto il diritto di AO 1 di rescindere l'accordo in parola e di esigere la rifusione degli acconti versati. Anche su questo punto la sentenza pretorile merita pertanto conferma.

E. 9

In virtù di quanto esposto sopra, si può prescindere dall'entrare nel merito delle altre argomentazioni sollevate dall'appellante.

E. 10

In definitiva, l'appello deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza dell'appellante la quale rifonderà a controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Il valore litigioso ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale è superiore a fr. 30'000.-. L'importo di fr. 8'700.- versato dall'appellante a titolo di cauzione per le ripetibili in base alla decisione 12 aprile 2016 del presidente della Camera sarà riversato ad AO 1 ad avvenuta crescita in giudicato di questa sentenza.

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