

TI_GERICHTE 12.2019.175 vom 25. Februar 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-02-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.175

FR: TI_GERICHTE 12.2019.175 du 25 février 2020

IT: TI_GERICHTE 12.2019.175 del 25 febbraio 2020

Regeste

Deposito giudiziale

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 25.02.2020 12.2019.175

Deposito giudiziale

Incarto n. 12.2019.175 Lugano 25 febbraio 2020 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. SO.2018.6386 della Pret con cui l'istante ha chiesto l'autorizzazione a depositare in giudizio, in via principale presso l'UE di Lugano e in via subordinata presso la Pretura, l'importo di fr. 500'000.- oggetto di trattenuta nell'ambito della compravendita di cui al suo rogito n. _____; domanda non contestata da PI 1 (rappr. da PA 4) e avversata da AP 1 , e AP 2 (tutti rappr. da PA 1), che il Pretore aggiunto, con decisione 30 settembre 2019, ha accolto nella sua richiesta subordinata; appellanti AP 1 e AP 2, che con appello 11 ottobre 2019 hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'istante con osservazioni (recte: risposta) 4 novembre 2019 ha postulato la riezione dell'appello, con protesta di spese e ripetibili; preso atto della replica spontanea 18 novembre 2019 di AP 1 e AP 2; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto : che con rogito n. _____ del 18 dicembre 2015 (doc. B) della notaia avv. AO 1 (in seguito: notaia o istante), AP 1 e AP 2 (in seguito: venditori) hanno venduto a PI 1 (in seguito: acquirente) la villa di cui al fondo n. _____ RFD di _____ per un prezzo di fr. 19'800'000.-, a quel momento già bonificato da quest'ultimo sul conto clienti della notaia; nella clausola VI.c, denominata “ trattenuta tempestiva immissione in possesso ”, le parti hanno concordato che “ l'immissione in possesso è pattuita per la data di consegna così come definito in seguito (clausola VII.7 ... che segue” [secondo la quale “l'immissione in possesso è pattuita al massimo per il giorno 29.02.2016 ... Entro al massimo tale data la venditrice si impegna a mettere l'immobile vuoto a disposizione dell'acquirente”] “). Per tale motivo, considerato che il trapasso di proprietà anticipa l'immissione in possesso, verrà trattenuto un deposito di fr. 500'000.- ... a garanzia della tempestiva immissione in possesso. Questo importo sarà svincolato a ricezione del verbale di consegna. Eventuali ritardi non saranno considerati come un rapporto di locazione fra le parti ”; che con e-mail 2 marzo 2016 (doc. 3) la notaia, in vista della consegna delle chiavi della villa concordata per il successivo 4 marzo, ha consigliato ai venditori, per chiarezza, “ di allestire una breve e succinta dichiarazione che conferma la consegna delle chiavi necessarie ”; il 4 marzo 2016, dopo aver consegnato le chiavi a un rappresentante dell'acquirente, i venditori hanno pertanto trasmesso per e-mail alla notaia una copia del relativo verbale di consegna (doc. 3

e 4); che con scritto 25 marzo 2016 (doc. C) l'acquirente, facendo riferimento a un non meglio precisato " non conforme adempimento contrattuale (con evidenze in ambito altresì di responsabilità aquiliana risp. penale) da parte dei venditori ", ha diffidato la notaia a non svincolare / liberare l'importo di fr. 500'000.- trattenuto in virtù della clausola VI.c; da parte loro i venditori, con lettera 31 marzo 2016 (doc. D), hanno preteso l'immediata e integrale liberazione di quella somma; che il litigio tra l'acquirente e i venditori, per il denaro trattenuto dalla notaia, è proseguito innanzi alle autorità giudiziarie ed esecutive: il 31 maggio 2016 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 5, su richiesta dell'acquirente, ha sequestrato tra le altre cose il credito dei venditori verso la notaia, per presunti " danni derivanti dall'asportazione di parti costitutive all'immobile " di fr. 663'991.90 più interessi (doc. E); il 1° giugno 2016 l'UE di Lugano ha notificato alla notaia il sequestro del credito avvisandola che " se e in quanto il debito è esigibile, siete diffidata a pagarlo immediatamente presso l'Ufficio o a dichiarare subito se riconoscete il debito o se lo contestate e per quali motivi " (doc. F); il 25 gennaio 2017 (doc. I) la notaia, che in precedenza aveva contestato l'esigibilità e il buon fondamento del credito (doc. G), ha provveduto a bonificare la somma all'UE di Lugano; il 3 dicembre 2018 (doc. L) l'UE di Lugano, con l'accordo dell'acquirente e dei venditori, ha revocato il sequestro del credito, con le relative notifiche, a seguito della prestazione di altre garanzie da parte di questi ultimi e ha comunicato alla notaia di volerle ritornare il denaro; che con istanza 20 dicembre 2018, promossa in procedura sommaria (art. 248 lett. e e 250 lett. a n. 3 e 6 CPC), la notaia ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, chiedendo di essere autorizzata a depositare in giudizio, in via principale presso l'UE di Lugano e in via subordinata presso la Pretura, l'importo di fr. 500'000.- oggetto della trattenuta; che solo i venditori si sono opposti all'istanza; che con decisione 30 settembre 2019 il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza nella sua richiesta subordinata (dispositivo n. 1), ponendo a carico dei venditori le spese processuali di fr. 250.- e obbligandoli altresì in solido a pagare fr. 1'250.- per ripetibili (dispositivo n. 3): egli ha in sostanza ritenuto che tra tutte le parti in causa si era perfezionato un contratto di escrow e che, come risultava dalla motivazione nella sentenza di merito tra i venditori e la notaia (inc. n. OR.2016.200) da lui resa quel medesimo giorno, i parametri contrattuali per bonificare il denaro ai venditori o all'acquirente, stante pure l'esistenza di una lite tra costoro (inc. n. OR.2017.65), non erano realizzati; che il 3 ottobre 2019 l'UE di Lugano ha bonificato alla Pretura la somma di fr. 500'000.- ancora depositata presso di sé; che con l'appello 11 ottobre 2019 che qui ci occupa, avverso dall'istante con risposta 4 novembre 2019 (a cui ha fatto seguito la replica spontanea 18 novembre 2019), i venditori hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi: essi hanno affermato che l'istante, avendo a suo tempo bonificato all'UE di Lugano la somma litigiosa (doc. I) dopo essere stata informata che " se e in quanto il debito è esigibile, siete diffidata a pagarlo immediatamente presso l'Ufficio" (doc. F) , aveva già implicitamente ammesso di essere debitrice nei loro confronti di quell'importo; e hanno evidenziato che in ogni caso le condizioni per la liberazione a loro favore della somma previste dal tenore del contratto di escrow erano perfettamente adempiute; che, pur non essendo stati formalmente convenuti nella causa di deposito giudiziale (che proceduralmente costituisce una vertenza in materia di volontaria giurisdizione, cfr. Girsberger/Hermann , Basler Kommentar, 6^a ed., n. 4 ad art. 168 CO; Probst , Commentaire Romand, 2^a ed., n. 11 ad art. 168 CO; Weber , Berner Kommentar, 2^a ed., n. 32 ad art. 96 CO con rif. a n. 91 ad art. 92 CO), i venditori, che per altro avevano già presentato le loro osservazioni in prima sede e sono toccati direttamente dal provvedimento

adottato dal Pretore aggiunto, sono di principio legittimati ad appellare la decisione di quest'ultimo (cfr. Seiler , Die Berufung nach ZPO, n. 294; DTF 136 III 178 consid. 5.2; TF 5P.212/2005 del 22 agosto 2005 consid. 2.2; cfr. pure, in tema di deposito giudiziale, II CCA 30 novembre 2016 inc. n. 12.2016.172); ciò premesso, va invece disatteso l'assunto dell'istante, secondo cui il fatto che la decisione pretorile non sia entrata nel merito della vertenza (decisa con un'altra sentenza di pari data), non costituisca re iudicata e sia già stata nel frattempo eseguita, sarebbe tale da far venir meno il loro interesse degno di protezione ad appellare: a parte che la decisione pretorile è in realtà entrata nel merito della lite (tant'è che essa è stata persino accolta) e che la sentenza di merito di cui all'inc. n. OR.2016.200 è nel frattempo pure stata impugnata (per cui il suo esito e le sue motivazioni non possono essere qui vincolanti), è in effetti incontestabile che il fatto che l'UE di Lugano, che per altro nemmeno era debitore solidale con l'istante, abbia nel frattempo provveduto a bonificare alla Pretura la somma di fr. 500'000.- non costituisca un atto di acquiescenza o di desistenza di una parte, rispettivamente non sia tale da far divenire priva d'oggetto o d'interesse la lite; che giusta l'art. 96 CO il debitore può tra le altre cose procedere al deposito giudiziale, se l'adempimento della prestazione dovuta non può aver luogo, né in confronto del creditore né di un suo rappresentante, per un'incertezza non colposa sulla persona del creditore, ritenuto che l'art. 168 CO è invece applicabile, quale norma speciale dell'art. 96 CO, se è controverso a chi spetti il credito (DTF 143 III 102 consid. 2.1); sia l'art. 96 CO sia l'art. 168 CO presuppongono l'esistenza di un'incertezza non colposa sulla persona del creditore (DTF 134 III 348 consid. 5.1); che in base alla dottrina non si è in presenza di un'incertezza non colposa sulla persona del creditore qualora l'insicurezza sia stata provocata dal debitore (segnatamente redigendo un contratto non chiaro, cfr. Staehelin , Die Hinterlegung zu Handen wes Rechtes und der Prätendentenstreit, in: BJM 1972 p. 227; Weber , Berner Kommentar, 2^a ed., n. 24 ad art. 96 CO), qualora il creditore sia in possesso di un documento attestante quella sua qualità (a meno che il debitore abbia motivi fondati per metterne in dubbio la validità, cfr. Weber , op. cit., n. 20 ad art. 96 CO), oppure qualora il debitore possieda un documento da cui risulti in modo univoco chi sia il vero creditore (Staehelin , op. cit., ibidem; Weber , op. cit., n. 20 ad art. 96 CO); atteso che l'incertezza non colposa sulla persona del creditore può essere ammessa solo in presenza di seri dubbi che non possano essere chiariti dal debitore nonostante un diligente esame dei fatti (cfr. Staehelin , op. cit., p. 228; Weber , op. cit., n. 21 ad art. 96 CO; DTF 59 II 226 consid. 2), la dottrina ne ha pure dedotto che un notaio può prevalersi dell'istituto del deposito giudiziale solo in casi eccezionali (cfr. Weber , op. cit., n. 23 ad art. 96 CO, che motiva la conclusione rilevando che un notaio dev'essere in grado di esaminare la situazione giuridica in modo completo); che nella presente fattispecie l'istante, che è una notaia, non poteva in buona fede prevalersi dell'esistenza di una eventuale situazione di incertezza non colposa sulla persona del creditore; che innanzitutto essa, previo esame della situazione giuridica, avrebbe dovuto escludere l'esistenza di una situazione di incertezza sulla persona del creditore (come parrebbe aver già fatto, almeno implicitamente, allorché aveva bonificato all'UE di Lugano la somma litigiosa, dopo essere stata informata che “ se e in quanto il debito è esigibile, siete diffidata a pagarlo immediatamente presso l'Ufficio”); a fronte di una clausola del rogito denominata “ trattenuta tempestiva immissione in possesso ” e in base alla quale le parti, dopo aver premesso che “ l'immissione in possesso è pattuita ” per “al massimo ... il giorno 29.02.2016” (il rinvio alla clausola VII.7 era infatti riferito solo per definire “ la data di consegna ”) e che “per tale motivo, considerato che il trapasso di proprietà anticipa l'immissione in possesso, verrà trattenuto un deposito di fr.

500'000.- ... a garanzia della tempestiva immissione in possesso”, avevano concordato che “questo importo sarà svincolato a ricezione del verbale di consegna”, è in effetti incontestabile che l'immissione in possesso, avvenuta il 4 marzo 2016, come attestato dal verbale di consegna concordato e trasmesso quella data per e-mail alla notaia (doc. 3 e 4), avrebbe giustificato la liberazione della somma a favore dei venditori; come risulta inequivocabilmente già dalla sua denominazione (“trattenuta tempestiva immissione in possesso” e dalla sua finalità (“a garanzia della tempestiva immissione in possesso”)), la clausola VI.c attribuiva alla notaia unicamente la facoltà di verificare se l'immissione in possesso fosse stata “temporalmente” conforme a quanto previsto dal rogito, fermo restando che il mancato ossequio del termine massimo del 29 febbraio 2016 non avrebbe avuto alcuna conseguenza (per gli “eventuali ritardi” è stato solo previsto che non avrebbero dato vita a “un rapporto di locazione”) o al più avrebbe potuto comportare un risarcimento del danno per il ritardo, che tuttavia in concreto non è mai stato evocato in causa dall'istante né è mai stato rivendicato dall'acquirente; essa non attribuiva per contro alla notaia la facoltà di decidere se l'immissione in possesso fosse stata “materialmente” conforme a quanto previsto dal rogito, ovvero se al momento della consegna l'immobile presentasse i presunti “danni derivanti dall'asportazione di parti costitutive all'immobile” rivendicati dall'acquirente (doc. E) e tali da eventualmente far venir meno, in parte o del tutto, il credito dovuto ai venditori; che se, per mera ipotesi, si volesse anche ammettere l'esistenza di una situazione di incertezza sulla persona del creditore, si dovrebbe in ogni caso concludere che la stessa non poteva essere considerata non colposa, essendo stata provocata dalla notaia, rea di aver redatto un rogito non chiaro sul tema; che, per completezza di motivazione, si osserva che l'insistenza della notaia a voler depositare giudizialmente la somma (invece di riversarla ai venditori) appare finanche incomprensibile, se solo si pensa che, prima dell'avvio della causa da parte sua, l'UE di Lugano, con l'accordo dell'acquirente e dei venditori, aveva provveduto a revocare il sequestro richiesto a suo tempo dall'acquirente sul credito litigioso, in conseguenza della prestazione di altre garanzie da parte dei venditori (doc. L): stando così le cose, nulla avrebbe a quel momento ostato alla liberazione a questi ultimi del denaro trattenuto, ritenuto che le contestazioni tra l'acquirente e i venditori in merito ai presunti “danni derivanti dall'asportazione di parti costitutive all'immobile” sarebbero comunque state decise da un giudice nell'ambito della causa di convalida del sequestro (inc. n. OR.2017.65), per altro da tempo già pendente; che, alla luce di quanto precede, il deposito giudiziale ammesso dal Pretore aggiunto deve essere annullato e l'appello dei venditori deve essere accolto, ritenuto che le spese giudiziarie di entrambe le sedi, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 500'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 11 ottobre 2019 di AP 1 e AP 2 è accolto. Di conseguenza la decisione 30 settembre 2019 del Pretore aggiunto del Distretto di Lugano, sezione 1, è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 3. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 250.-, da anticipare così come anticipate, sono poste a carico dell'istante, che rifonderà a AP 1 e AP 2 fr. 1'250.- per ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 1'000.- sono a carico dell'appellata, che rifonderà agli appellanti fr. 1'000.- per ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, e all' Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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