

TI_GERICHTE 12.2021.146 vom 16. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.146

FR: TI_GERICHTE 12.2021.146 du 16 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2021.146 del 16 dicembre 2021

Erwägungen

E. 1

CPC), dalla convenuta, nel caso si specie non si può in effetti ritenere che l'istante, apponendo la sua firma sui due fogli di cui al doc. B riportanti sul bordo sinistro il nome della convenuta e in alto a destra il suo logo, avesse accettato le condizioni proposte da quest'ultima e tra le parti fosse validamente venuto in essere il contratto di riservazione da lei preteso. Questa tesi non tiene in effetti conto del chiarissimo tenore del doc. B, da cui si evince che quel documento costituiva né più né meno la proposta d'acquisto dell'istante (si veda la sua intitolazione ■PROPOSTA D'ACQUISTO■ nonché il fatto che nella stessa egli, agente in qualità di ■proponente■, abbia dichiarato che ■con la presente si propone di acquistare■ e l'abbia a più riprese denominata ■la presente proposta■), tant'è che lo stesso si concludeva con una richiesta di firma ■per accettazione■ da parte del ■venditore■.

8.2. Nelle particolari circostanze, è pertanto a ragione che il giudice di prime cure ha ritenuto che la ■PROPOSTA D'ACQUISTO■ di cui al doc. B non fosse obbligatoria: e ciò non solo per il fatto, da lui addotto con pertinenza, che la proposta dell'istante non era stata oggetto di accettazione da parte dello sconosciuto venditore, ma, si aggiunga qui, anche per il fatto che la ■proposta■ era ■vincolata■ ossia condizionata ■all'ottenimento del finanziamento bancario■, che nel caso concreto non era però stato concesso (essendo evidente che il finanziamento bancario in questione avrebbe dovuto riferirsi a un importo sufficiente a permettere l'acquisto, ciò che non era qui il caso, il credito bancario ottenibile dall'istante, da lui comunque non ottenuto, raggiungendo solo fr. 590'000.-, cfr. doc. C e 6); si aggiunga che il contratto che sarebbe venuto in essere in caso di accettazione della proposta da parte del venditore - che in nessun caso, per il suo contenuto, poteva essere considerato un contratto di riservazione - sarebbe stato in ogni caso nullo siccome non concluso con atto pubblico (art. 216 cpv. 2 CO).

Stando così le cose, la caparra confirmatoria di fr. 20'000.-, versata alla convenuta sulla base di una causa, ovvero la proposta dell'istante (doc. B), risultata poi non obbligatoria, deve essergli restituita integralmente (art. 62 CO), la convenuta non potendo pretendere di trattenerla in ragione di fr. 10'000.- in virtù della clausola a pagina 2 secondo cui ■in caso di annullamento della presente da parte dell'acquirente■ dopo ■7 giorni dalla sottoscrizione della presente, in caso di mancata stipulazione per motivi non imputabili alla parte venditrice, alla parte proponente sarà restituita la caparra previa deduzione difr. 10'000.- a titolo di pena di recesso■. A ben vedere la trattenuta in questione, di cui per altro avrebbe dovuto semmai beneficiare il venditore e non certo la convenuta (non risulta infatti che nel doc. B essa, che aveva svolto il ruolo di mera ■Zahlungsstelle■ della caparra confirmatoria, avesse assunto altri obblighi o diritti per sé), poteva in effetti entrare in linea di conto unicamente ■in caso di annullamento■ della proposta d'acquisto da parte

dell'acquirente e, cumulativamente, in caso di mancata stipulazione dell'atto di compravendita immobiliare per motivi non imputabili alla parte venditrice. Sennonché, ammesso ma non concesso che quella clausola (non sottoscritta né dalla convenuta né dal venditore) fosse vincolante, si osserva che nel caso di specie la proposta d'acquisto non risultava essere stata annullata dall'istante, essendo invece già decaduta a seguito del mancato ottenimento del finanziamento bancario. E in ogni caso nemmeno si era in presenza di un caso di mancata stipulazione dell'atto di compravendita immobiliare riconducibile a motivi non imputabili alla parte venditrice, una tale situazione presupponendo pure che quest'ultima parte avesse dapprima accettato la proposta d'acquisto dell'istante, ciò che nella presente fattispecie, come detto, non era però avvenuto.

9. Essendo i fatti incontestati o immediatamente comprovabili ed essendo la situazione giuridica chiara, l'appello della convenuta deve pertanto essere respinto nella misura in cui è ricevibile.

Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 10'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

Per questi motivi,

richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

I. L'appello 27 settembre 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile.

II. Le spese processuali di fr. 800.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 800.- per ripetibili.

-

-

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

Il vicecancelliere

Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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).

E. 8

La convenuta ha infine censurato l'assunto pretorile secondo cui essa non avrebbe potuto dedurre alcun diritto dal doc. B, visto che la proposta d'acquisto a pagina 1 firmata dall'istante non era stata sottoscritta per accettazione dallo sconosciuto venditore e visto che nemmeno la clausola a pagina 2 con cui essa pretendeva di trattenere parzialmente la caparra confirmatoria era stata firmata da quest'ultimo o da lei, di modo che il suo obbligo

di restituzione era manifesto. In questa sede essa ha ribadito di potersi invece prevalere di quanto stabilito nel doc. B, rilevando che il contratto di riservazione tra lei e l'istante si era perfezionato già dal momento in cui quest'ultimo aveva apposto la sua firma sui fogli riportanti il suo nome e logo.

E. 8.1

La censura è manifestamente infondata. Contrariamente a quanto preteso, oltretutto per la prima volta solo in questa sede e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC), dalla convenuta, nel caso si specie non si può in effetti ritenere che l'istante, apponendo la sua firma sui due fogli di cui al doc. B riportanti sul bordo sinistro il nome della convenuta e in alto a destra il suo logo, avesse accettato le condizioni proposte da quest'ultima e tra le parti fosse validamente venuto in essere il contratto di riservazione da lei preteso. Questa tesi non tiene in effetti conto del chiarissimo tenore del doc. B, da cui si evince che quel documento costituiva né più né meno la proposta d'acquisto dell'istante (si veda la sua intitolazione "PROPOSTA D'ACQUISTO" nonché il fatto che nella stessa egli, agente in qualità di "proponente", abbia dichiarato che "con la presente ... si propone ... di acquistare" e l'abbia a più riprese denominata "la presente proposta"), tant'è che lo stesso si concludeva con una richiesta di firma "per accettazione" da parte del "venditore".

E. 8.2

Nelle particolari circostanze, è pertanto a ragione che il giudice di prime cure ha ritenuto che la "PROPOSTA D'ACQUISTO" di cui al doc. B non fosse obbligatoria: e ciò non solo per il fatto, da lui addotto con pertinenza, che la proposta dell'istante non era stata oggetto di accettazione da parte dello sconosciuto venditore, ma, si aggiunga qui, anche per il fatto che la "proposta" era "vincolata" ossia condizionata "all'ottenimento del finanziamento bancario", che nel caso concreto non era però stato concesso (essendo evidente che il finanziamento bancario in questione avrebbe dovuto riferirsi a un importo sufficiente a permettere l'acquisto, ciò che non era qui il caso, il credito bancario ottenibile dall'istante, da lui comunque non ottenuto, raggiungendo solo fr. 590'000.-, cfr. doc. C e 6); si aggiunga che il contratto che sarebbe venuto in essere in caso di accettazione della proposta da parte del venditore - che in nessun caso, per il suo contenuto, poteva essere considerato un contratto di riservazione - sarebbe stato in ogni caso nullo siccome non concluso con atto pubblico (art. 216 cpv. 2 CO). Stando così le cose, la caparra confirmatoria di fr. 20'000.-, versata alla convenuta sulla base di una causa, ovvero la proposta dell'istante (doc. B), risultata poi non obbligatoria, deve essergli restituita integralmente (art. 62 CO), la convenuta non potendo pretendere di trattenerla in ragione di fr. 10'000.- in virtù della clausola a pagina 2 secondo cui "in caso di annullamento della presente da parte dell'acquirente" dopo "7 ... giorni dalla sottoscrizione della presente, in caso di mancata stipulazione per motivi non imputabili alla parte venditrice, alla parte proponente sarà restituita la caparra previa deduzione di fr. 10'000.- a titolo di pena di recesso". A ben vedere la trattenuta in questione, di cui per altro avrebbe dovuto semmai beneficiare il venditore e non certo la convenuta (non risulta infatti che nel doc. B essa, che aveva svolto il ruolo di mera "Zahlungsstelle" della caparra confirmatoria, avesse assunto altri obblighi o diritti per sé), poteva in effetti entrare in linea di conto unicamente "in caso di annullamento" della proposta d'acquisto "da parte dell'acquirente" e, cumulativamente, "in caso di mancata stipulazione" dell'atto di compravendita immobiliare "per motivi non imputabili alla parte venditrice". Sennonché, ammesso ma non concesso che quella clausola (non sottoscritta né dalla convenuta né dal venditore) fosse vincolante, si osserva

che nel caso di specie la proposta d'acquisto non risultava essere stata annullata dall'istante, essendo invece già decaduta a seguito del mancato ottenimento del finanziamento bancario. E in ogni caso nemmeno si era in presenza di un caso di mancata stipulazione dell'atto di compravendita immobiliare riconducibile a motivi non imputabili alla parte venditrice, una tale situazione presupponendo pure che quest'ultima parte avesse dapprima accettato la proposta d'acquisto dell'istante, ciò che nella presente fattispecie, come detto, non era però avvenuto.

E. 9

Essendo i fatti incontestati o immediatamente comprovabili ed essendo la situazione giuridica chiara, l'appello della convenuta deve pertanto essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 10'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 27 settembre 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 800.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 800.- per ripetibili. III. Notificazione: -
- Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente II
vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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.