

TI_GERICHTE 12.2023.50 vom 28. August 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-08-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.50

FR: TI_GERICHTE 12.2023.50 du 28 août 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.50 del 28 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

Con pubblico istrumento 8 marzo 2021 della notaia AP 1 (doc. 1 della parte PI 1 e doc. 3 delle parti PI 2 e PI 3) PI 2 e PI 3 (in seguito anche: venditori) hanno concesso a PI 1 (in seguito anche: acquirente), che ha accettato, un diritto di compera immobiliare, scadente il 30 giugno 2023 ma in seguito rinnovabile, sulle particelle n. _____ e _____ RFD di _____. Nell'atto pubblico le parti contraenti hanno tra le altre cose concordato che il relativo prezzo di compravendita, fissato in fr. 16'260'000.-, avrebbe dovuto essere soluto secondo le modalità indicate al punto 2.1, stabilendo poi, nel punto 2.2, che " attingendo dall'importo di fr. 1'530'000.- ... di cui al punto 2.1.i ..., il notaio è irrevocabilmente incaricato e autorizzato congiuntamente dalle parti di procedere alle seguenti formalità: a) pagare eventuali imposte cantonali e comunali scoperte ed ogni altro onere oggetto di ipoteca legale ...; b) versare sul conto ... intestato all'Ufficio esazione e condoni ... l'importo di fr. 650'400.- ...; c) pagare la provvigione di intermediazione come da punto 2.6 ... che segue; d) versare il saldo alla parte venditrice secondo sue istruzioni " e, nel punto 2.3, che " qualora la parte acquirente dovesse esercitare il ... diritto di compera prima del 30 ... giugno 2023 ..., essa dovrà versare sul conto del notaio rogante il saldo del prezzo, dedotti gli acconti già versati fino a quel momento; il notaio sarà incaricato di procedere con le incombenze di cui al punto 2.2 ... nonché, se del caso, a trattenere e pagare l'importo necessario per l'estinzione del debito ipotecario, comprensivo di capitale e interessi, esistente presso Banca _____ ... ".

E. 2

Avendo ricevuto sul suo conto, il 30 novembre 2022, l'importo di fr. 5'920'000.- necessario per l'esercizio del diritto di compera, la notaia AP 1, con riferimento a quanto previsto nel punto 2.3 dell'atto pubblico, il 30 dicembre 2022 ha provveduto ad estinguere il debito ipotecario esistente presso Banca _____ (fr. 3'850'879.90, cfr. doc. 6 delle parti PI 2 e PI 3) e in seguito, nei primi giorni di gennaio 2023, ha versato all'Ufficio esazione e condoni il deposito TUI (fr. 650'400.-) e ha pagato la provvigione di intermediazione (fr. 461'871.45, cfr. doc. 5 e 7 delle parti PI 2 e PI 3). Il 9 gennaio 2023 (doc. B), prima che il saldo del prezzo di compravendita ancora in suo possesso (fr. 956'848.65) potesse essere versato a PI 2 e PI 3, PI 1, ritenendo che, contrariamente a quanto a lei promesso nei punti 5.2 e 5.3 dell'atto pubblico, i fondi compravenduti fossero difettosi e i costi di eliminazione dei difetti di cui nel frattempo aveva chiesto il pagamento alla controparte a titolo di minor valore ammontassero a fr. 2'329'617.17 (somma successivamente aumentata a fr. 3'329'617.17, cfr. doc. C), ha diffidato la notaia a provvedere a qualsiasi versamento. Il 10 gennaio 2023 (doc. B, cfr. doc. 7 delle parti PI 2 e PI 3) PI 2 e PI 3 le hanno sollecitato il pagamento del saldo.

E. 3

Con istanza 12 gennaio 2023, promossa in procedura sommaria (art. 248 lett. e e 250 lett. a n. 6 CPC), AP 1, sostenendo che fosse controverso a chi spettava il credito e che tale incertezza sulla persona del creditore non le fosse imputabile, ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, chiedendo di essere autorizzata a depositarvi giudizialmente la somma di fr. 956'648.65 (recte : fr. 956'848.65). Mentre PI 2 e PI 3 si sono opposti all'istanza, PI 1 ha aderito alla stessa.

E. 4

Con decisione 6 aprile 2023 il Pretore ha respinto l'istanza di deposito giudiziale, ponendo a carico dell'istante le spese processuali di complessivi fr. 300.-, senza assegnare ripetibili o indennità d'inconvenienza. Egli ha in sostanza ritenuto che nell'atto pubblico l'istante, autorizzatavi a trattenere gli importi depositati sul suo conto al solo scopo di garantire il pagamento degli impegni descritti nel punto 2.2 con il chiaro e incondizionato impegno di versare poi ai venditori il residuo del prezzo di vendita, non fosse però stata obbligata a trattenere quegli importi a seguito della difettosità dei fondi compravenduti o di altre inadempienze dei venditori riferite a quanto da loro promesso nei punti 5.2 e 5.3 nell'atto. In tali circostanze l'istante non poteva dunque pretendere di trovarsi in uno stato di incertezza non colposa sulla persona del creditore.

E. 5

Con l'appello 21 aprile 2023 che qui ci occupa, formalmente avverso, con risposta 11 maggio 2023, dai soli PI 2 e PI 3 (PI 1, con risposta 9 maggio 2023, ha invece dichiarato di non opporsi allo stesso), l'istante ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, protestando spese e ripetibili. Successivamente, il 25 maggio 2023 rispettivamente il 15 giugno 2023, PI 1 rispettivamente PI 2 e PI 3 hanno poi prodotto due allegati spontanei. Nel gravame l'istante, dopo aver premesso che nel caso di specie sarebbe venuto in essere un contratto di escrow nell'ambito del quale a garanzia di entrambe le parti le era stata demandata l'esecuzione del sinallagma contrattuale (pagamento del residuo del prezzo contro consegna dell'immobile in uno stato conforme agli intendimenti), ha sostenuto che a fronte della presunta difettosità dei fondi compravenduti e delle altre presunte inadempienze dei venditori riferite a quanto da loro promesso nell'atto, e dunque a fronte della disputa tra loro circa la destinazione della somma depositata, essa, non volendo entrare nella vertenza in essere, si fosse venuta a trovare in uno stato di incertezza non colposa sulla persona del creditore. Ed ha escluso che questa incertezza potesse essere stata ingenerata da lei sulla scorta di un contratto non chiaro.

E. 5.3

nell'atto pubblico), fosse risultato un saldo positivo (ossia a favore dei venditori), l'istante avrebbe senz'altro potuto e dovuto corrisponderlo ai venditori; se, invece, a seguito dell'espletamento di quelle medesime formalità fosse risultato un saldo negativo (ossia a favore dell'acquirente), essa, in assenza di un'esplicita pattuizione tra le parti in tal senso, non avrebbe potuto e dovuto versare nulla a nessuno, ma semmai solo trattenere quell'importo presso di sé (ciò che l'acquirente le aveva chiesto di fare con il doc. B) in attesa di istruzioni congiunte delle parti contraenti o di una decisione giudiziaria. In definitiva, in assenza nell'atto pubblico di un'esplicita clausola contrattuale che permetteva e imponeva all'istante di corrispondere all'acquirente un eventuale saldo a suo favore, essa, che oltretutto era una notaia per cui poteva prevalersi dell'istituto del deposito giudiziale

solo in casi eccezionali, avrebbe dovuto rilevare che al momento attuale le uniche persone a cui avrebbe eventualmente potuto corrispondere il saldo, e che dunque eventualmente potevano essere i suoi creditori, sia pure per un importo non certo, erano i venditori.

E. 6

Ai sensi dell'art. 96 CO il debitore, tra le altre cose, può 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. L'art. 168 CO è invece applicabile, quale norma speciale dell'art. 96 CO, se a seguito di una cessione è controverso a chi spetti il credito (cfr. 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 (cfr. DTF 134 III 348 consid. 5.1). In base alla dottrina non si è segnatamente in presenza di un'incertezza non colposa sulla persona del creditore, qualora il debitore o il creditore possiedano un documento da cui risulti in modo univoco chi sia il vero creditore (cfr. Staehelin, *Die Hinterlegung zu Handen wes Rechtes und der Prätendentenstreit*, in: *BJM* 1972 p. 227; Weber, *Berner Kommentar*, 2^a ed., n. 20 ad art. 96 CO; Schraner, *Zürcher Kommentar*, 2^a ed., n. 19 ad art. 96 CO), qualora vi sia solo incertezza sull'esistenza del debito (cfr. Schraner, *op. cit.*, *ibidem*), oppure qualora l'insicurezza sulla persona del creditore sia stata provocata dal debitore (segnatamente redigendo un contratto non chiaro, cfr. Staehelin, *op. cit.*, *ibidem*; Weber, *op. cit.*, n. 24 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, il quale motiva la conclusione rilevando che un notaio dev'essere in grado di esaminare la situazione giuridica in modo completo).

E. 7

Nel caso di specie l'appello dell'istante - la quale, contrariamente a quanto preteso da PI 2 e PI 3, è senz'altro legittimata a impugnare la decisione pretorile, disponendo, nella sua qualità di parte che aveva promosso la procedura e di destinataria di quella pronuncia, a lei sfavorevole, del necessario interesse degno di protezione (cfr. Tribunal cantonal de Vaud, *Court d'appel civile*, HC / 2015 / 839 del 24 settembre 2015; cfr. pure per analogia TF 5A_441/2020 dell'8 dicembre 2020 consid. 1.2) - dev'essere innanzitutto dichiarato irricevibile per il fatto che essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è minimamente confrontata con l'argomentazione, riassunta al consid. 4, che il giudice di prime cure aveva posto alla base del proprio giudizio. Oltretutto in questa sede la stessa ha pacificamente dato atto che “ nel testo del rogito non sia prevista alcuna trattenuta per inadempienze ” dei venditori (appello p. 7).

E. 8

L'appello sarebbe comunque stato da respingere anche laddove, per mera ipotesi, fosse stato sufficientemente motivato. La prima tesi ricorsuale, quella secondo cui nel caso di specie sarebbe venuto in essere un contratto di escrow nell'ambito del quale all'istante era stata demandata l'esecuzione del sinallagma contrattuale (pagamento del residuo del prezzo contro consegna dell'immobile in uno stato conforme agli intendimenti) e pertanto le era stato conferito il ruolo di “ garante del funzionamento del sinallagma contrattuale ” (appello

p. 7), è in effetti stata evocata per la prima volta, e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede. E per altro nemmeno è stata provata. La seconda (e ultima) argomentazione ricorsuale, quella con cui l'istante ha escluso che l'esistenza di un'incertezza non colposa sulla persona del creditore potesse essere stata ingenerata da lei sulla scorta di un contratto non chiaro, non è invece pertinente, visto e considerato che il giudice di prime cure mai, nel suo giudizio, aveva menzionato una tale motivazione.

E. 9

La decisione pretorile sarebbe in ogni caso stata da confermare anche nel caso in cui l'argomentazione che il giudice di prime cure aveva posto alla base del proprio giudizio non avesse potuto essere confermata, e ciò in quanto l'istante, confrontata con una clausola contrattuale, come quella contenuta nel punto 2.2 dell'atto pubblico, nell'ambito della quale “ il notaio è irrevocabilmente incaricato e autorizzato congiuntamente dalle parti di procedere alle seguenti formalità: ... d) versare il saldo alla parte venditrice ... ”, non potrebbe sostenere di trovarsi in uno stato di incertezza non colposa sulla persona del creditore. In effetti, se a seguito dell'espletamento delle formalità di sua competenza (e ciò, ma solo a titolo di ipotesi, anche a seguito della presunta difettosità dei fondi compravenduti o di presunte altre inadempienze dei venditori riferite a quanto da loro promesso nei punti 5.2 e

E. 10

Ne discende che l'appello dell'AP 1 dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile, senza che sia necessario esprimersi sull'ammissibilità o meno della replica spontanea presentata da PI 1. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate tenendo conto di un valore litigioso di fr. 956'848.65, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). A PI 2 e PI 3, che in questa sede erano rappresentati da un avvocato e sono risultati vincenti, può essere attribuita un'indennità per ripetibili (cfr. Tribunal cantonal de Vaud, Court d'appel civile, HC / 2015 / 839 del 24 settembre 2015). Non così invece a PI 1, che in questa sede, pur essendo stata rappresentata da un avvocato, ha visto respinta la sua richiesta di adesione all'appello. Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 21 aprile 2023 dell'AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 2'000.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà a PI 2 e PI 3 complessivi fr. 2'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - , - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 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.