

TI_GERICHTE 16.1995.94 vom 29. August 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1995.94

FR: TI_GERICHTE 16.1995.94 du 29 août 1996

IT: TI_GERICHTE 16.1995.94 del 29 agosto 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 29.08.1996
16.1995.94

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 16.95.00094 Lugano 29 agosto 1996 /kc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Chiesa, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione 10 maggio 1995 presentato da COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL _____ patr. dallo studio legale _____ contro la sentenza 5 aprile 1995 del Pretore della giurisdizione di Mendrisio nord nella causa a procedura ordinaria inappellabile promossa con istanza 20 settembre 1994 nei confronti di _____ e _____ in seguito dimessa dalla lite entrambi patr. dallo studio legale _____ con la quale l'istante ha chiesto la condanna dei convenuti in solido al pagamento di fr. 3'997.35 oltre accessori nonchè il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE no. _____ dell'UE di Lugano, domande respinte dal primo giudice, ricevuto dalla ricorrente atto di formale legittimazione a stare in lite con data 31 maggio 1996; letti ed esaminati gli atti, considerato in fatto e in diritto: 1. Con istanza 20 settembre 1994 la Comunione dei comproprietari del _____ ha convenuto in giudizio _____ - dimessa dalla lite con decreto 22 novembre 1994 - e _____, proprietario della PPP no. _____ (fondo base n. _____ RFD) di _____, acquistata per aggiudicazione all'incanto pubblico in data 1° settembre 1992 (doc. 6). Scopo dell'azione era anche quello di ottenere la convalida dell'ipoteca legale iscritta in via provvisoria sul menzionato fondo con decreto supercautelare 26 luglio 1994, domanda alla quale l'istante ha in seguito rinunciato (cfr. verbale 12 gennaio 1995) postulando unicamente la condanna di _____ al pagamento di fr. 3'997.15 oltre accessori. Tale importo si riferisce alle spese condominiali dovute per il periodo 1989-1992 e che il precedente proprietario, _____, ha lasciato insolute. L'istante fonda la propria pretesa sull'art. 4 del Regolamento della PPP (doc. F), secondo il quale: "L'acquirente di una quota di PPP è tenuto responsabile per le spese condominiali non corrisposte dai precedenti proprietari delle quote acquistate". Il convenuto si è opposto alla pretesa avversaria contestando innanzi tutto la validità di questa clausola del Regolamento, a suo dire nulla nella misura in cui prevede l'assunzione di un debito di importo indeterminato e alla sottoscrizione del quale egli non ha partecipato. Osserva inoltre che avendo acquistato la sua quota di PPP nell'ambito di una procedura esecutiva di realizzazione forzata del fondo, egli è responsabile unicamente per i debiti menzionati nell'elenco oneri, tra i quali non

figura quello oggetto della presente procedura giudiziaria. 2. Con il querelato giudizio il pretore ha respinto l'istanza ritenendo il convenuto responsabile unicamente dei debiti menzionati nell'elenco oneri, tra i quali non figura quello controverso. 3. Con il presente tempestivo gravame la Comunità dei comproprietari del _____ legittimata a stare in giudizio in virtù della decisione assembleare 28 maggio 1996 (trasmessa a questa Camera in data 31 maggio 1996) con la quale è stato ratificato l'operato del suo amministratore in entrambe le sedi giudiziarie (Gillioz , L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage in SJZ 1984, 287), è insorta contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. La ricorrente rimprovera al primo giudice di aver erroneamente applicato il diritto materiale, in particolare per aver risolto il caso alla luce dei principi giurisprudenziali contenuti nella DTF 106 II 184 nonostante si trattasse di una diversa fattispecie, anziché applicare l'articolo 4 del Regolamento della PPP e al quale l'art. 649a CC riconosce carattere vincolante indipendentemente dal modo di acquisto della quota. L'insorgente rimprovera inoltre al pretore di aver erroneamente concluso all'obbligatorietà della menzione della spesa controversa nel capitolato d'asta, partendo dall'errato presupposto che si trattasse di una spesa di amministrazione del fondo ai sensi dell'art 46 RRF. Con osservazioni 13 giugno 1995 la controparte postula la reiezione del gravame. 4. Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente erronea di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 121 I 114 consid. 3a; 119 Ia 32 consid. 3, 119 Ia 117 consid. a). 5. La censura ricorsuale secondo la quale il primo giudice avrebbe erroneamente ritenuto applicabili alla fattispecie i principi contenuti nella decisione di cui alla DTF 106 II 183 segg., è fondata. Ciò nondimeno, e come si dirà in seguito, il ricorso non può essere accolto avendo il pretore correttamente concluso alla reiezione dell'istanza. Nella decisione DTF 106 II 183 segg. il Tribunale federale ha esaminato il principio dell'effetto propter rem dell'ipoteca legale a garanzia dei contributi condominiali maturati negli ultimi tre anni (art. 712 i CC) e la sua eventuale applicazione in caso di acquisto di una quota di PPP nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata, giungendo alla conclusione che qualora l'importo garantito dall'ipoteca non venga coperto con la realizzazione della quota, il diritto di costituire un'ipoteca legale si estingue e non può quindi essere fatto valere nei confronti del deliberatario della quota. Questa fattispecie non corrisponde a quella in esame; infatti, a fondamento della sua pretesa, la comunità dei comproprietari del _____ ” invoca l'applicazione del Regolamento condominiale, in particolare l'art. 4 secondo il quale: “L'acquirente di una quota di PPP è tenuto responsabile per le spese condominiali non corrisposte dai precedenti proprietari delle quote acquistate”. Oggetto di controversia è quindi la validità di questa clausola approvata dai condomini in occasione della prima assemblea costitutiva (cfr. teste _____). Scopo del regolamento di una PPP è quello

di disciplinare l'amministrazione e l'uso della medesima (art. 712g cpv. 2 CC; Meier-Hayoz/Rey , in Commentario bernese, n. 78 ad art. 712g CC), richiamando o precisando le norme di legge che la reggono (art. 712a segg. CC), oppure proponendo una diversa regolamentazione nei limiti dei principi generali e delle disposizioni di carattere imperativo ai quali soggiace qualsiasi ordinamento di tipo contrattuale (Weber , Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, p. 31; DTF 111 II 336 consid. 4). Secondo l'art. 649a CC il regolamento per l'uso e l'amministrazione della PPP è vincolante anche per il successore d'un comproprietario e per l'acquirente d'un diritto reale su una quota di comproprietà, indipendentemente dal modo di acquisto della quota di PPP (Meier-Hayoz , Commentario bernese, n. 14 ad art. 649a CC) e dall'eventuale annotazione a RF, formalità peraltro rispettata nella fattispecie (doc. E). Il carattere vincolante del regolamento, rispettivamente la sua opponibilità anche nei confronti dei futuri acquirenti delle singole quote, dipende dal suo contenuto, nel senso che solo le clausole che servono a disciplinare l'amministrazione e l'uso della PPP sono vincolanti mentre quelle che esulano da questi contenuti lo sono unicamente per i comproprietari che le hanno accettate al momento dell'adozione del regolamento o che hanno successivamente manifestato la loro approvazione (Meier-Hayoz , op.cit., n. 18 ad art. 649a CC; Meier-Hayoz/Rey , op.cit., n. 98 ad art. 712g CC). 6. Nel caso concreto, trattandosi di spese condominiali, il regolamento è vincolante anche per i futuri acquirenti se si limita a definire queste spese e l'eventuale chiave di riparto delle stesse (art. 712h CC; Friedrich , Das Stockwerkeigentum, 1972, § 17, n. 1). Per contro, così come per una clausola compromissoria (Rep 1981 146), una clausola d'assunzione di debito quale quella contenuta al punto 4 del regolamento che ci occupa non è vincolante per chi, avendo acquistato solo in un secondo tempo la quota - indipendentemente dal modo di acquisto della stessa - non ha espressamente manifestato di averne accettato il contenuto. Alla stessa conclusione si giungerebbe qualora si considerasse "insolita" la clausola in esame. Secondo l'analogia regola non sono vincolanti, salvo espressa accettazione, le clausole di contenuto insolito, ossia quelle inabitualmente vincolanti o che si discostano dal contenuto al quale la parte poteva ragionevolmente attendersi (DTF 108 II 418 consid. 1b; Koller , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 1996, n. 1580 segg.). Trattandosi come in concreto di un regolamento condominiale, è indubbio che il convenuto, nuovo acquirente della quota di PPP, non poteva attendersi la presenza nel regolamento di una clausola di assunzione di debito quale quella menzionata all'art. 4, ciò a maggior ragione se si considera che questa clausola è inserita nel testo del regolamento in modo generico e non evidenziato sotto il titolo "incasso dei contributi e degli acconti". Abbondanzialmente va rilevato che a garanzia dei contributi condominiali scaduti negli ultimi tre anni la comunione dei comproprietari già dispone di due mezzi di garanzia opponibili anche nei confronti dei terzi acquirenti che sono: il diritto alla costituzione di un'ipoteca legale (art 712i CC) e il diritto di ritenzione (art. 712k CC), diritti di cui l'istante non si è avvalsa di modo che le spese condominiali lasciate insolute dal precedente proprietario della quota acquistata dal convenuto, non possono che essere ripartite tra gli altri condomini (Friedrich , op.cit., § 18, n. 5, § 21, n. 2 e § 22, n. 1). 7. Visto quanto sopra, diviene superflua, poichè ininfluenza ai fini del presente giudizio, la verifica della censura ricorsuale circa l'errata applicazione da parte del primo giudice dell'art. 46 RRF, con particolare riferimento alla qualifica delle spese controverse quali spese di amministrazione del fondo. Questo disposto fornisce infatti unicamente indicazioni circa le modalità di pagamento di determinate spese, mentre nulla ha a che vedere con la problematica che oppone le parti. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327

segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la vigente LTG pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 10 maggio 1995 della Comunione dei comproprietari del _____ ” è respinto. 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) taxa di giustizia _____ fr. 200.- b) spese _____ fr. 50.- fr. 250.- già anticipate dalla ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere ad _____ l'importo di fr. 350.- a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ La segretaria

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