

Cassazione civile sez. II, 21/05/2012, n. 8011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 3.7.03 (*omissis*) cit² al giudizio del Tribunale di Firenze (*omissis*), (*omissis*) e (*omissis*), al fine di sentir pronunciare sentenza ex art 2932 c.c., di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare stipulato in data 13.2.03 con i primi due, prevedente la vendita ad esso attore di un fondo sito in (*omissis*), spiegando di aver convenuto anche il terzo, in quanto impegnatosi, con distinta coeva scrittura privata, ad intervenire nell'atto pubblico onde regolare, in quella sede, la titolarit² reciproca dei diritti di propriet² sulle particelle catastali corrispondenti ad un'ex strada vicinale interessata dal terreno promesso in vendita.

Si costituirono (*omissis*) e (*omissis*), nonch², separatamente, (*omissis*), contestando la fondatezza della domandaci terzo altres² dolendosi della relativa trascrizione, per cui propose domanda riconvenzionale risarcitoria ex art. 96 c.p.c..

Nel corso del giudizio l'attore ed i primi due convenuti dichiaravano di aver raggiunto un accordo stragiudiziale, provvedendo al trasferimento del fondo, dato atto del quale il Tribunale, con sentenza n. 4509/04, accertata l'ammissibilit² della domanda proposta dall'attore contro (*omissis*), rigett² la domanda riconvenzionale di quest'ultimo e dichiar² interamente compensate le spese tra tutte le parti.

Avverso tale sentenza (*omissis*) propose appello nei confronti del (*omissis*), che si costitu² resistendo al gravame.

Con sentenza del 7/5-3/6/10 la Corte di Firenze dichiarava, â?¿dâ?¿ufficio, cessata la materia del contendere in ordine alla domanda proposta â?¿ dal C. contro il convenuto appellante, di cui rigettava il gravame, â?¿perch² in parte infondato e, in parte, inammissibile â?¿, confermando nel resto la sentenza impugnata, ordinando â?¿dâ?¿ufficio, la cancellazione della trascrizione â?¿ della domanda e condannando l'appellante alle spese del grado.

Tali le essenziali ragioni della suddetta decisione:

a) non avendo il Tribunale provveduto nel merito della domanda, pur ritenuta ammissibile, proposta contro (*omissis*) dal (*omissis*), n² quest'ultimo proposto appello contro l'omessa pronuncia, essendo sopravvenuta la carenza d'interesse delle parti alla relativa decisione, doveva provvedersi dâ?¿ufficio alla relativa declaratoria;

b) conseguentemente inammissibile risultava il motivo di gravame con il quale l' (*omissis*) aveva lamentato la mancata dichiarazione d'inammissibilit² o reiezione della domanda attrice nei propri confronti, assumendo di essersi impegnato a partecipare al contratto definitivo solo ad abundantiam, non essendo titolare di alcun diritto sui beni oggetto del contratto preliminare;

c) i rimanenti due motivi di gravame, insistenti sulla tesi dell'â??illegittimità della trascrizione e sulla conseguente domanda ex art. 96 c.p.c., erano manifestamente infondati, considerato che lo stato d'â??incertezza sulla proprietà dell'â??area di sedime dell'â??ex strada vicinale e l'â??impegno sottoscritto dall'â?? (*omissis*) ne avevano giustificato la citazione in giudiziari fine di rendergli opponibili gli effetti della richiesta sentenza ex art. 2932 c.c..

d) conseguentemente giustificata era la trascrizione della domandare, solo nell'â??ipotesi in cui questa fosse risultata in concreto infondata, avrebbe potuto dar luogo a responsabilità ex art. 96 c.p.c., per eventuali danni, il che era comunque da escludere nella specie, in cui la trascrizione era stata eseguita su particelle delle quali l'â??appellante stesso aveva â??strenuamenteâ? negato di â??essere mai stato proprietarioâ?;

e) nondimeno, l'â??ordine di cancellazione della trascrizione andava disposto di ufficio ex art. 2668 c.c., comma 2, quale effetto della cessazione della materia del contendere.

Avverso la suddetta sentenza (*omissis*) ha proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi, cui ha resistito il C. con controricorso. Il ricorrente ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso vengono dedotte violazione degli artt. 100 e 306 c.p.c. ed omessa motivazione, censurandosi la dichiarazione di ufficio di cessazione della materia del contendere. Si sostiene, essenzialmente, che non vi sarebbero stati gli estremi per l'â??emissione di siffatta pronuncia, non essendo cessata ogni ragione di contrasto tra le parti, poichè (*omissis*) aveva impugnato la sentenza di primo grado, deducendo che, a seguito della rinuncia dell'â??attore all'â??azione e agli atti del giudiziaria domanda avrebbe dovuto essere rigettata nel merito, con conseguente ordine di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli; dal che sarebbe derivato anche l'â??interesse dell'â??appellante al gravame, erroneamente escluso dalla corte territoriale.

Con il secondo motivo si deduce violazione dell'â??art. 112 c.p.c., per essere stata emessa la censurata pronuncia di ufficio, senza alcuna richiesta in tal senso delle parti, che avevano rassegnato contrastanti conclusioni.

I suesposti motivi, da esaminare congiuntamente per la stretta connessione, non meritano accoglimento.

La Corte d'â??Appello non ha dichiarato cessata la materia del contendere su tutte le questioni originariamente controverse tra le parti, ma soltanto con riferimento alla domanda ex art. 2932 c.c., in ordine alla quale l'â??attore e gli altri due convenuti avevano dichiarato di aver raggiunto un accordo al riguardo, cui era rimasto estraneo (*omissis*), essendo sì la relativa partecipazione resa superflua, per avere il medesimo sostenuto le costituirsi, di non vantare alcun diritto sulle particelle, oggetto della scrittura coeva al contratto preliminare, che pur aveva sottoscritto, cos'â??

fornendo spunto alla propria citazione in giudizio. In siffatto contesto è nel quale la radicale rinuncia all'azione costituisce una mera e non riscontrata asserzione del ricorrente caratterizzata dall'avventata conclusione del contratto definitivo tra le parti che avevano stipulato il preliminare e dalla sopravvenuta assenza di ragioni di contrasto, quanto all'intestazione di quelle particelle menzionate nella coeva scrittura, tra gli attori e l'altro convenuto (la cui posizione processuale aveva reso superfluo ogni accertamento al riguardo), correttamente i giudici di appello hanno ravvisato la sopravvenuta cessazione dell'interesse (originariamente correlato all'esigenza di far chiarezza sull'appartenenza dei due mappali) ad alcuna pronunzia nel merito.

Tanto non solo sulla domanda ex art. 2932 c.c., ma anche sull'eventuale necessità, originariamente prospettata ed ex ante resa plausibile dall'avvenuta sottoscrizione di quella dichiarazione, di alcuna pronunzia sulla sussistenza di eventuali diritti dell'odierno ricorrente sul bene promesso in vendita e sul conseguente obbligo del medesimo di tener fede all'impegno a suo tempo assunto.

Le sole ragioni di persistente contrasto, su cui si rendeva necessaria una pronunzia, attenevano alla legittimità, per i riflessi sulla domanda riconvenzionale ex art. 96 c.p.c., della domanda giudiziale e della relativa trascrizione nei confronti di (*omissis*); ma al riguardo i giudici di merito non si sono sottratti a tale compito, affermando, quello di primo grado, e confermando quelli di secondo, l'ammissibilità (senza spingersi all'esame del merito, non più necessario per quanto in precedenza evidenziato) della vocazione in giudizio del suddetto, la cui giustificazione aveva trovato inequivoco riscontro documentale.

Al corretto rigetto del gravame, relativo alla domanda riconvenzionale, proposto dall'odierno ricorrente, la cui affermazione di aver solo ad abundantiam sottoscritto la dichiarazione non poteva esimerlo dal partecipare al giudizio, sia pure al fine di chiarire, finalmente, la propria non titolarità delle particelle menzionateci affiancata altrettanto corretta declaratoria di cessazione della materia del contendere in ordine alla domanda principale, anche nella parte rivolta nei confronti di (*omissis*), che, omessa dal primo giudice ed attenendo al sopravvenuto difetto di una condizione preliminare dell'azione, ben avrebbe potuto, come lo è stato, essere pronunziata di ufficio nel grado successivo, anche in assenza di richieste di parte.

Con il terzo motivo si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1425, 1350, 1418 c.c., per non avere i giudici di merito considerato che la scrittura in questione, in quanto firmata dal solo (*omissis*), non avrebbe potuto essere considerata un contratto, che peraltro sarebbe stato privo di causa, mancando l'accettazione scritta delle controparti, nei confronti delle quali era stato assunto l'impegno.

La censura, che non risulta essere stata proposta in sede di merito (non ve ne è menzione nella sentenza impugnatale nella narrativa dello stesso ricorso, dove, solo successivamente si assume,

del tutto genericamente, di avere al riguardo â??ampiamente argomentato nei due precedenti gradi di giudizioâ?•), oltre ad essere agevolmente superabile, in considerazione dellâ??idoneit  della domanda giudiziale, sottoscritta dal (*omissis*), ad integrare lâ??accettazione, risulta comunque assorbita dalla sopravvenuta cessazione della materia del contendere, derivante dalla dichiarazione dello stesso (*omissis*) di non avere alcun diritto sui due mappali, con conseguente venir meno di ogni interesse hinc et inde ad una pronunzia sulla validit  ed efficacia dellâ??impegno in questione e della relativa concreta coercibilit  ex art. 2932 c.c..

Per analoghe considerazioni deve ritenersi reiettivamente assorbito il quarto motivo, con il quale si lamenta violazione dellâ??art. 2932 c.c. e art. 100 c.p.c., per mancata allegazione o prova da parte attrice dellâ??inadempimento del deducete allâ??impegno assunto con la scrittura in questione, prova che non si rendeva necessaria, non solo perch  la preventiva intimazione di una diffida ad adempiere non costituisce condizione dellâ??azione ex art. 2932 c.c., ma anche perch  il rifiuto dell'(*omissis*) di intervenire nella stipula risultava sostanzialmente confermato dalla posizione assunta nel processoci dichiarare la sua estraneit  ad ogni diritto sui mappali in questione. Inammissibile  , infine, il quinto motivo, con il quale si lamenta contraddittoria ed insufficiente motivazione sul fatto decisivo, costituito dallâ??indebita e pregiudizievole trascrizione della domanda giudiziale su beni di propriet  esclusiva del convenuto, odierno ricorrente, sostenendosi che lâ??ordine di cancellazione emesso di ufficio dalla stessa corte di merito smentirebbe la reiezione della doglianza al riguardo.

Lâ??affermazione secondo cui le trascrizioni pregiudizievoli sarebbero state effettuate, oltre che sui due mappali oggetto della dichiarazione (le p.lle 487 e 488), anche su altri due (le p.lle 489 e 481), di propriet  esclusiva di (*omissis*) e non oggetto del contratto preliminare, oltre a risultare priva di â??autosufficienzaâ?•, laddove fa riferimento ad una â??semplice lettura degli attiâ?• che ne avrebbe dimostrato la fondatezza, si risolve in una palese censura in fatto, che non risulta specificamente proposta anche nei precedenti gradi di merito e che, quandâ??anche fondata, avrebbe dovuto essere denunciata con lâ??appropriato rimedio revocatorio ex art. 395 c.p.c., n. 4, in quanto frutto di una dedotta svista percettiva del giudice su di una circostanza documentale, quella dellâ??appartenenza dei mappali gravati dalla trascrizione, che non risulta aver costituito uno specifico punto controverso. N  lâ??ordine di cancellazione, che il giudice ha di ufficio adottato in osservanza di un inderogabile obbligo derivante dallâ??art. 2668 c.c., comma 2, pu  costituire elemento di contraddittoriet  della decisione, avendo la statuizione riguardato la trascrizione, che cos  come eseguita giudice aveva ritenuta, quandâ??anche riferita anche al convenuto odierno ricorrente, avere ad oggetto soltanto gli immobili oggetto del contratto preliminare e della coeva scrittura.

Il ricorso va conclusivamente respinto.

Giusti motivi, tuttavia, tenuto conto delle connotazioni del tutto particolari della vicenda, allâ??origine della quale vi   stata la sottoscrizione, ascrivibile non al solo odierno ricorrente, di un atto, poi rivelatosi inutile, comportano la compensazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e dichiara interamente compensate le spese del giudizio. Cos'è deciso in Roma, il 3 aprile 2012.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2012

Campi meta

Giurispedia.it

Massima : *In tema di azione per esecuzione specifica di contratto preliminare (ex art. 2932 c.c.) estesa a un terzo per la regolazione di diritti su beni correlati, la sopravvenuta definizione transattiva del rapporto tra le parti originarie comporta la dichiarazione di nei confronti del terzo. Tale declaratoria pu  essere pronunciata d'ufficio in ogni grado di giudizio, inclusa l'appello, qualora si verifichi un sopravvenuto difetto di una condizione preliminare dell'azione, come l'interesse a una pronuncia nel merito.*

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso)   un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati aggiornati del Catasto e la data del contratto definitivo.   opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare.   obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Per garantire la massima tutela al futuro acquirente   molto opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari. Nelle altre ipotesi, l'opportunit  della trascrizione pu  essere valutata con l'assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non   pi  soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente   opponibile nei confronti dei terzi) e il venditore, di conseguenza, non potr  vendere l'immobile a qualcun altro, n  concedere un'ipoteca sull'immobile, n  costituire una servit  passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscrivere un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, n  pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile   riservato al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti. Con la sentenza n. 4628 del 2015 la Corte di Cassazione a Sezioni unite ha riconosciuto validit  al cosiddetto preliminare di preliminare. Si tratta di quell'accordo con cui le parti formalizzano il contenuto di una prima fase della trattativa contrattuale e con cui si obbligano a proseguire nella stessa. In questo modo danno spazio alla formazione progressiva del contratto e puntualizzano con un successivo accordo il contenuto giuridico dell'affare.