

Cassazione civile sez. II, 29/09/2020, n.20533

FATTI DI CAUSA

1. Il giudizio trae origine dalla domanda proposta da T.G. nei confronti di L.R.C., avente ad oggetto la domanda di esecuzione specifica, ex art. 2932 c.p.c., di un contratto preliminare avente ad oggetto un fabbricato sito in (OMISSIS).

1.1. La domanda giudiziale veniva trascritta in data 21.1.2010.

1.2. L.R.C. si costituiva, dichiarando di voler adempiere al preliminare e produceva la copia dell'atto di citazione notificata al suo procuratore speciale L.C..

1.3. Nel giudizio interveniva P.V., che con la L.R. aveva sottoscritto altro contratto preliminare avente ad oggetto lo stesso immobile, eccependo la nullità dell'atto di citazione perché la procura rilasciata dalla L.R. al L. non comprendeva la possibilità di quest'ultimo di ricevere le notifiche relative a detto immobile.

1.4. In data 22.7.2010, a seguito della conciliazione tra T. e L.R., il Tribunale dichiarava cessata la materia del contendere e l'estinzione del giudizio.

1.5. A seguito della successiva istanza del P., rimasto estraneo al verbale di conciliazione, il Tribunale di Siracusa, sez. distaccata di Avola, con sentenza N. 83/2013, rigettava la richiesta di declaratoria di cessazione della materia del contendere ed accoglieva l'eccezione di nullità della notifica dell'atto di citazione alla convenuta L.R., perché effettuata al suo procuratore speciale.

1.6. Avverso detta sentenza proponeva appello la T., insistendo per la dichiarazione di cessazione della materia del contendere perché l'atto aveva raggiunto lo scopo cui era destinato.

1.7. Con successiva sentenza N. 3232/2013, il Tribunale accoglieva la domanda ex art. 2932 c.c., proposta in separato giudizio da P.V. nei confronti di L.R.C., relativamente all'obbligo di contrarre derivante dal preliminare del 26.6.2009.

1.8. L.R.C. impugnava detta sentenza.

1.9. In entrambi i giudizi, P.V. si costituiva per resistere all'appello.

1.10. La Corte d'appello di Catania, riuniti gli appelli per connessione soggettiva e pregiudizialità, con sentenza depositata il 12.11.2015, accoglieva l'appello proposto dalla T., dichiarava l'estinzione del giudizio rgn. 56/2010, rigettava l'appello proposto dalla L.R. e dichiarava inopponibile al P. il trasferimento a favore della T., compensava tra tutte le parti le

spese del doppio grado di giudizio.

1.11. La Corte d'appello rilevava che della nullità della notifica dell'atto di citazione, avvenuta nelle mani del procuratore speciale, poteva dolersi soltanto L.R., che, invece, si era costituita in giudizio, sanandone il vizio. Il P. non era, invece, legittimato ad eccepire la nullità di un atto che riguardava il terzo, sicché riformava la sentenza di primo grado N. 83/2013, che aveva dichiarato la nullità della notifica dell'atto di citazione.

1.12. Risolvendo la questione relativa alla sottoscrizione dei due contratti preliminari, la corte di merito osservava che la trascrizione della domanda giudiziale ha effetto prenotativo ai sensi dell'art. 2652 c.c., n. 2 e che la sentenza ex art. 2932 c.c., retroagisce al momento della domanda mentre non ha tali effetti la sentenza di declaratoria della cessazione della materia del contendere. Nella specie, mentre il verbale di conciliazione era stato trascritto il 3.9.2010, la trascrizione della domanda da parte del P. era avvenuta in data 16.2.2010, sicché a tale data retroagivano gli effetti prenotativi della trascrizione.

2. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso T.G. sulla base di tre motivi.

2.1. Ha resistito con controricorso P.V., che, in prossimità dell'udienza, ha depositato memoria illustrativa.

2.2. L.R.C. non ha svolto attività difensiva.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91,99,112 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, per avere la corte di merito pronunciato oltre i limiti della domanda del P., con la quale era stata chiesta la declaratoria di nullità dell'atto di citazione notificato al procuratore speciale di L.R.C. mentre invece la corte di merito avrebbe statuito anche in ordine all'inopponibilità dell'atto di trasferimento L.R. a T. nei confronti del detto P.. Tale statuizione, oltre che in violazione del principio tra il chiesto ed il pronunciato, sarebbe avvenuta in violazione del divieto di proposizione di nuove domande in appello.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91,99,112,345 c.p.c. e art. 2652 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, in quanto il P. non avrebbe mai chiesto una pronuncia sull'inopponibilità nei suoi confronti del trasferimento in favore di T.G. sicché la corte di merito avrebbe dovuto statuire unicamente in ordine all'estinzione del giudizio per intervenuta conciliazione. Nell'ambito del medesimo motivo, si censura l'erronea e contraddittoria decisione della corte di merito sulla perdita di

efficacia dell'effetto prenotativo del verbale di conciliazione in quanto i precedenti richiamati si riferirebbero non al contratto preliminare ma al contratto definitivo ed al reclamo fallimentare.

2.1. I motivi, che vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione, sono infondati.

2.2. T.G. aveva impugnato la sentenza di primo grado che aveva rigettato la dichiarazione di cessazione della materia del contendere per intervenuta conciliazione giudiziale in relazione al contratto preliminare concluso con L.R.C..

2.3. L'oggetto dell'appello proposto dalla L.R. avverso la sentenza del Tribunale di Siracusa N. 323/2013 era relativo al suo obbligo di trasferimento del bene a P.V., in adempimento del contratto preliminare del 26.6.2009 avente ad oggetto il medesimo bene.

2.4. L'accoglimento dell'appello della T. e la conseguente validità del verbale di conciliazione concluso con la L.R., investiva il 19 giudice d'appello dell'ulteriore profilo del trasferimento del medesimo bene al P., censurato dall'appello proposto dalla L.R.. Posta la validità del contratto preliminare concluso tra la L.R. ed il P., la corte distrettuale era tenuta, anche per l'effetto devolutivo del giudizio d'appello, a verificare la possibilità di disporre il trasferimento del bene a mezzo della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.. Per stabilire a chi dovesse essere trasferito l'immobile, oggetto di due distinti contratti, è stato correttamente applicato l'art. 2652 c.p.c., n. 2, sull'efficacia prenotativa della trascrizione della sentenza.

2.5. Ne consegue che il ricorso all'art. 2652 c.c., era funzionale alla decisione sulla domanda ex art. 2932 c.c., proposta dal P. ed ai motivi d'appello avverso la sentenza di primo grado, impugnata dalla L.R..

2.6. A tal fine, la corte distrettuale ha correttamente applicato la giurisprudenza di questa Corte secondo cui, in caso di trascrizione della domanda giudiziale, mentre la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., retroagisce al momento della domanda, non ha tali effetti la sentenza di declaratoria della cessazione della materia del contendere a seguito di conciliazione, mancando un accertamento giudiziale sul punto (così, specificamente, la pronuncia 5/03/2014, n. 5102, ed in senso conforme, la successiva sentenza 11/2/1999, n. 11633 ha statuito che l'opponibilità della trascrizione di una domanda giudiziale di adempimento in forma specifica ex art. 2932, è condizionata alla emanazione di una sentenza che, in accoglimento dell'istanza, tenga luogo del negozio non concluso dichiarando trasferito il bene oggetto della controversia, con la conseguenza che, ove le parti abbiano, in corso di giudizio, amichevolmente stipulato il contratto definitivo, rinunciando, per l'effetto, alla lite, l'originaria trascrizione resta priva di effetti).

2.7. Nella specie, mentre il verbale di conciliazione era stato trascritto il 3.9.2010, la trascrizione della domanda da parte del P. era avvenuta in data 16.2.2010, sicché a tale data retroagivano gli effetti prenotativi della stessa.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 99, 112, 345 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la corte di merito compensato le spese di lite di tutti i gradi di giudizio, nonostante la ricorrente fosse vittoriosa in relazione alla domanda proposta dal P. di nullità della notifica dell'atto di citazione alla L.R..

3.1. Il motivo è inammissibile.

3.2. Ai sensi dell'art. 92, nella formulazione introdotta dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 45, comma 11, applicabile *ratione temporis*, il giudice può compensare, parzialmente o per intero, le spese in caso di soccombenza reciproca o nel concorso di altre gravi ed eccezionali ragioni, esplicitamente indicate nella motivazione.

3.3. Nella specie, la Corte del merito, a base della disposta compensazione, ha rilevato non solo il profilo della soccombenza reciproca, ma ha anche dato atto della complessità delle vicende processuali trattate, e su detto argomento la ricorrente non ha fatto valere alcuna censura.

4. Il ricorso va pertanto rigettato.

4.1. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

4.2. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

Respinge il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, il 14 febbraio 2020.

Depositato in Cancelleria il 29 settembre 2020

Campi meta

Massima : *In caso di trascrizione della domanda giudiziale, mentre la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. retroagisce al momento della domanda, non ha tali effetti la sentenza di declaratoria della cessazione della materia del contendere a seguito di conciliazione, mancando un accertamento giudiziale sul punto.*

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso) Ã 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, lâ?indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati aggiornati del Catasto e la data del contratto definitivo. Ã opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dellâ?immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. Ã obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio nella forma dellâ?atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Per garantire la massima tutela al futuro acquirente Ã 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, lâ?opportunità della trascrizione puÃ essere valutata con lâ?assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dellâ?acquisto dellâ?immobile. Non Ã piÃ soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente Ã â?opponibile nei confronti dei terzi?) e il venditore, di conseguenza, non potrÃ vendere lâ?immobile a qualcun altro, nÃ concedere unâ?ipoteca sullâ?immobile, nÃ costituire una servitÃ passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscrivere unâ?ipoteca sullâ?immobile promesso in vendita, nÃ pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, lâ?immobile Ã â?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 validitÃ al cosiddetto preliminare di preliminare. Si tratta di quellâ?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 dellâ?affare.