

Tribunale di Reggio Emilia 10 marzo 2009 – Est. Morlini.

Inadempimento del promissario acquirente - Azione di riduzione per lesione di legittima - Rivendica.

Il semplice fatto che un bene immobile provenga da donazione e possa quindi essere teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione per lesione di legittima con rivendica del bene ex art. 563 c.c., non legittima il promissario acquirente alla mancata stipula del contratto definitivo, occorrendo invece a tali fini che il pericolo di evizione sia effettivo, cioè non meramente presuntivo o putativo, e che detto pericolo emerga da elementi oggettivi o comunque da indizi concreti. (gm)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

IL CASO.it

Promuovendo la presente controversia, N. P. conveniva in giudizio C. G..

Esponiva in particolare l'attore che tra le parti era stato stipulato un contratto preliminare di compravendita; che, come promissario acquirente, aveva versato alla convenuta la somma di € 15.600,00 a titolo di caparra confirmatoria; che tuttavia, solo dopo la stipula del preliminare, aveva avuto contezza del fatto che l'immobile oggetto del contratto era pervenuto alla promittente venditrice per donazione, effettuata a suo favore dal figlio della promissaria stessa; che la circostanza per la quale l'immobile oggetto di compravendita era pervenuto alla promittente venditrice per donazione, esponeva l'acquirente alla possibilità di rivendica, da parte del legittimario e nel caso di esperimento vittorioso dell'azione di riduzione, ai sensi dell'art. 563 c.c.; che pertanto, la provenienza del bene da un atto di donazione, rappresentava "un vizio insanabile del contratto" (pag. 2 citazione), vizio che "era stato occultato" (pag. 4 citazione) ed era "non idoneo a determinare il trasferimento della piena proprietà" (pag. 3); che per tali ragioni, i notai interpellati, avevano sconsigliato la stipula del definitivo, e la banca contattata aveva rifiutato di concedere il finanziamento richiesto per l'acquisto; che quindi, il N. aveva chiesto alla C. di formalizzare lo scioglimento della donazione per mutuo consenso, al fine di procedere poi alla stipula del contratto definitivo di compravendita, essendo lo scioglimento del contratto di donazione atto "indispensabile per fare acquistare la piena proprietà dell'immobile" (pag. 7 e 8 citazione) e per consentire il "perfezionamento dell'acquisto immobiliare" (pag. 8 citazione); che tuttavia, non si era addivenuti allo scioglimento della donazione, stante la pretesa della convenuta di ottenere il ristoro dei maggiori oneri fiscali che avrebbe eventualmente dovuto sopportare il donante, figlio della C., in quanto intestatario di altro immobile e già precedentemente fruitore dell'Iva agevolata per la prima casa; che quindi, pur convocato davanti ad un notaio, il N. non aveva stipulato il contratto definitivo, e controparte aveva allora provveduto a recedere dal contratto preliminare ed a trattenere, ex art. 1385 comma 2 c.c., la somma ricevuta a titolo di caparra.

Sulla base di tale narrativa, l'attore domandava la declaratoria dell'illegittimità del recesso ex adverso, la pronuncia della risoluzione del contratto preliminare per inadempimento ex adverso, la restituzione della somma versata a titolo di caparra e la condanna di controparte al ristoro dei danni subiti.

Costituendosi in giudizio, resisteva parte convenuta, sul presupposto che nessun vizio poteva dirsi sussistente in relazione al semplice fatto che l'immobile oggetto di causa era pervenuto all'alienante in forza di un contratto pubblico di donazione, e che comunque l'esistenza di tale donazione era stata tempestivamente comunicata a controparte al momento delle trattative. Quanto alla richiesta di controparte di procedere allo scioglimento della donazione, la C. confermava che aveva fornito il proprio consenso solo subordinatamente al fatto che controparte avesse sollevato il donante, cioè il proprio figlio, dai maggiori oneri fiscali derivanti dal fatto che nel frattempo egli aveva acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa; e che l'accordo non era stato raggiunto per il rifiuto di controparte di

fornire tale garanzia.

La causa è stata istruita con l'audizione dei testi indotti dalle parti, e cioè R. F. (moglie dell'attore), M. A. (mediatore che aveva messo in contatto le parti) e D. S. (notaio avanti al quale avrebbe dovuto stipularsi l'atto di vendita).

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL CASO.it

a) E' manifestamente priva di pregio giuridico la tesi, sostenuta dalla difesa di parte attrice, a tenore della quale la vendita di un immobile pervenuto da una donazione, integra "un vizio insanabile del contratto" rendendo lo stesso "non idoneo a determinare il trasferimento della piena proprietà", di talché la C. risulterebbe inadempiente alle obbligazioni assunte per avere promesso in vendita un bene prevenuto da una donazione.

In realtà, è facile replicare che non esiste nell'ordinamento alcun principio che sancisce l'incomerciabilità dei beni pervenuti da donazione, i quali, contrariamente a quanto sembra ritenere la difesa attorea, non possono certo, di per sé e per il solo fatto della loro provenienza donativa, essere ritenuti viziati ex art. 1490 c.c., gravati da vincoli o garanzie reali ex art. 1482 c.c. o da oneri o diritti di godimento di terzi ex art. 1489 c.c.

Né può opinarsi che l'astratto rischio di un'ipotetica azione, ex art. 563 c.c., di rivendica del bene da parte dell'erede che ha vittoriosamente esperito l'azione di riduzione nei confronti del donatario (id est il promittente venditore), legittimi di per sé solo la richiesta di risoluzione del contratto preliminare da parte del promissario acquirente. Invero, è insegnamento della Suprema Corte, che questo Giudice condivide dal quale non ha motivo di discostarsi, quello per il quale "il diritto previsto dall'art. 1481 cod. civ., per cui il compratore può sospendere il pagamento del prezzo o pretendere idonea garanzia quando abbia ragione di temere che la cosa possa esser rivendicata da terzi, presuppone che il pericolo di evizione sia effettivo e cioè non meramente presuntivo o putativo, onde esso non può risolversi in un mero timore soggettivo che l'evizione possa verificarsi, ma, anche quando si abbia conoscenza che la cosa appartenga ad altri, occorre che emerga da elementi oggettivi o comunque da indizi concreti che il vero proprietario abbia intenzione di rivendicare, in modo non apparentemente infondato, la cosa. Ne consegue che il semplice fatto che un bene immobile provenga da donazione e possa essere teoricamente oggetto di una futura azione di riduzione per lesione di legittima, esclude di per sé che esista un pericolo effettivo di rivendica e che il compratore possa sospendere il pagamento o pretendere la prestazione di una garanzia" (Cass. n. 2541/1994, conformi le precedenti Cass. n. 3323/1987 e Cass. n. 2463/1985).

Il principio, statuito dalla Suprema Corte in via generale e con riferimento alla mancata conoscenza da parte del compratore della provenienza donativa della res, deve, ovviamente ed a maggior ragione, essere affermato anche nel caso in cui il compratore aveva conoscenza della provenienza donativa del bene promesso in vendita.

Ed è proprio questo il caso di specie, atteso che il mediatore che ha messo in contatto le parti, ha confermato che "io stesso gli sottoposi la donazione" e "dissi chiaramente che l'immobile era stato donato a chi glielo avrebbe dovuto vendere" (cfr. deposizione teste A.). La circostanza che la provenienza donativa dell'immobile è stata esplicitata al promittente venditore, è solo apparentemente smentita dalla deposizione della teste F., moglie dell'attore, che si limita in realtà a riferire semplicemente che la documentazione attestante la donazione è stata ritirata il giorno dopo la visita dell'immobile, ma non nega che l'informazione è stata resa (cfr. capo 4 della memoria ex art. 184 c.p.c. e deposizione testimoniale: "alla richiesta di visionare la documentazione relativa all'immobile, il sig. A. riferì che si trovava in ufficio").

Pertanto, alla luce di quanto sopra, deve concludersi nel senso che il semplice fatto che l'immobile oggetto di un preliminare di vendita provenga da una donazione, non legittima il promissario acquirente alla mancata stipula del contratto definitivo, ex art. 1481 c.c. e per il mero timore soggettivo di una rivendica ai sensi dell'art. 563 c.c., occorrendo piuttosto che il pericolo di evizione sia effettivo e cioè non meramente presuntivo o putativo, e che detto pericolo emerga da elementi oggettivi o comunque da indizi concreti.

Nel caso che qui occupa, parte attrice non ha provato, ed in verità nemmeno dedotto, l'esistenza di tali motivi, pretendendo invece di giustificare il proprio mancato consenso alla stipula del definitivo, sulla mera base del fatto che l'immobile oggetto di compravendita tra le parti provenisse da una, in realtà del tutto legittima, donazione. Anzi, il fatto che il donante fosse figlio senza legittimari della donataria, rende oggettivamente del tutto attenuato e marginale il rischio della rivendica.

IL CASO.it

Quanto poi al fatto che il notaio interpellato dall'attore avrebbe sconsigliato l'acquisto, si

osserva che la circostanza non è stata in nessun modo confermata dal notaio stesso, sentito come teste (cfr. deposizione teste S.). E circa infine il fatto che la banca avrebbe rifiutato il finanziamento per il timore di una rivendica del bene, trattasi di circostanza non solo non provata, ma addirittura resa inverosimile dal fatto che risulta per tabulas come la stessa banca indicata da parte attrice, ha poi provveduto a concedere il finanziamento al terzo a cui parte convenuta ha venduto l'immobile oggetto di causa dopo la risoluzione del contratto con il N. (cfr. all. 2 fascicolo di parte convenuta).

IL CASO.it

b) Né può essere accolta la tesi, sostenuta in sede di discussione dalla difesa di parte attrice, a tenore della quale l'inadempimento del convenuto deriverebbe dal fatto di avere disatteso un accordo, intercorso tra le parti successivamente alla stipula del preliminare, a tenore del quale le parti stesse avrebbero pattuito un impegno della C. a risolvere il contratto di donazione intercorso tra lei ed il figlio.; e di averlo disatteso pretendendo un impegno del N. a ristorare il figlio della convenuta da eventuali oneri fiscali conseguenti a detta risoluzione.

Infatti, è ben vero che di tale risoluzione del contratto di donazione le parti hanno certamente discusso all'epoca dei fatti; e parimenti è vero che la C. ha ritenuto di non procedere alla risoluzione in assenza di un impegno del N. a sopportare gli oneri fiscali che fossero stati eventualmente richiesti al figlio, il quale a seguito della risoluzione della donazione si sarebbe trovato intestatario di due immobili e non avrebbe quindi più avuto diritto a godere dell'IVA agevolata prima casa, della quale aveva in precedenza già fruito.

Ciò detto, deve però osservarsi che non vi è prova alcuna di quanto la difesa di parte attrice sembra dare per scontato (ed è invece contestato da parte convenuta), cioè che dapprima tra le parti sarebbe stato raggiunto un accordo per la risoluzione della donazione, e solo dopo parte convenuta avrebbe richiesto l'impegno di controparte di sopportare gli eventuali oneri fiscali. In realtà, in mancanza di tale prova, deve ritenersi che, così come sempre dedotto da parte convenuta, la convenuta stessa abbia sin dall'inizio subordinato il suo impegno a risolvere il contratto di donazione, al contestuale impegno di parte attrice a sopportare i maggiori oneri fiscali eventualmente dovuti; e poiché, pacificamente, tale impegno non è mai stato assunto dall'attore, nessun accordo in tal senso si è mai perfezionato.

c) In base a tutto quanto sopra argomentato, nessuna censura può essere mossa al comportamento dell'alienante. Deve invece essere ritenuto ingiustificato il rifiuto del promissario acquirente di addivenire al contratto definitivo, e pertanto è del tutto legittimo il recesso operato dal promissario alienante ex art. 1385 comma 2 c.c.

Ne discende che la domanda attorea va integralmente rigettata.

In accoglimento della domanda riconvenzionale, va invece accertato l'inadempimento del N. rispetto alle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 25/10/2002, e parimenti va accertata la legittimità del recesso contrattuale di C. G., con conseguente declaratoria del suo diritto a trattenere la caparra confirmatoria versatale.

Non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo in aderenza alla nota presentata, sono quindi poste a carico della soccombente parte attrice ed a favore della vittoriosa parte convenuta.

Si dà atto che il presente fascicolo è per la prima volta pervenuto a questo Giudice, applicato al Tribunale di Reggio Emilia a far data dal 3/12/2008, all'udienza del 12/2/2009, ed alla successiva udienza del 10/3/2009 è stato deciso con sentenza contestuale ex art. 281 sexies c.p.c.

P.Q.M.

IL CASO.it

il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- rigetta la domanda attorea;

- in accoglimento della domanda riconvenzionale, accerta l'inadempimento di N. P. rispetto alle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 25/10/2002 e la legittimità del recesso di C. G., con conseguente declaratoria del suo diritto a trattenere la caparra confirmatoria versatale;

- dichiara tenuto e condanna N. P. a rifondere a C. G. le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 55,00 per spese, € 1.625,00 per diritti, € 3.340,00 per onorari, oltre IVA, CPA ed art. 14 TP.

Reggio Emilia, 10/3/2009