

Cassazione Civile, sez. II, 09 maggio 2011, n. 10148

La cancellazione di un'ipoteca ben può essere differita al momento della riproduzione per atto pubblico del consenso definitivo già prestato, potendo la parte acquirente garantirsi in altro modo, ad esempio attraverso l'eccezione dilatoria d'inadempimento per paralizzare la pretesa di pagamento del prezzo.

Testo della sentenza:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

F.M., in proprio e quale procuratore generale del figlio, R., conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Lametia Terme A.G., M.B., C. M.M. e U.A., per sentirli condannare alla restituzione in suo favore di un terreno con entrostante fabbricato rurale sito in (OMISSIS), detenuto sine titulo, nonchè al risarcimento dei danni, al pagamento dell'indennità per il godimento del bene e al rendiconto dei frutti percepiti. A sostegno della domanda deduceva che la detenzione dell'immobile da parte dei convenuti traeva origine da un contratto preliminare di vendita del (OMISSIS), con il quale egli aveva promesso di trasferire loro detto bene per il prezzo di L. 350 milioni, preliminare non seguito dal definitivo di vendita in quanto i promissari acquirenti ne avevano rifiutato la stipula lamentando (i) che non era stata cancellata l'ipoteca che l'ISVEIMER aveva iscritto sul bene; (ii) che quest'ultimo era stato nelle more donato al figlio, R.; e che, infine, (iii) contro tale atto dispositivo era stata proposta azione revocatoria da parte di alcuni creditori. Precisava, per contro, che l'ISVEIMER aveva prestato il proprio consenso alla cancellazione subordinatamente al pagamento della somma di L. 200 milioni, da effettuarsi al momento del rogito di vendita, e che pur avendo donato l'immobile al figlio, si era fatto rilasciare da lui una procura a vendere.

Nel resistere in giudizio i convenuti proponevano domanda riconvenzionale di accertamento del carattere immediatamente traslativo del contratto del 13.3.1991, di nullità o annullamento della predetta donazione e di accertamento che l'obbligazione di pagamento del residuo prezzo era subordinata alla cancellazione dell'ipoteca. In subordine, ove ritenuta valida ed efficace la donazione, e di natura preliminare il contratto del 13.3.1991, chiedevano di risoluzione di quest'ultimo per gli inadempimenti del promittente, consistiti nella mancata cancellazione dell'ipoteca, nella donazione del bene al figlio, con atto assoggettato ad azione revocatoria dai creditori, e nella mancata comunicazione della vendita ai proprietari coltivatori diretti dei terreni limitrofi; il tutto con conseguente condanna dell'attore alla restituzione del doppio della caparra versata e al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Lametia Terme accoglieva la domanda principale di rilascio del fondo, rigettando ogni altra domanda rispettivamente proposta dalle parti.

Sull'impugnazione principale dei convenuti e incidentale dell'attore, la Corte d'appello di Catanzaro con sentenza non definitiva del 12.7.2001 riformava parzialmente la sentenza di primo grado, rigettando la domanda principale di rilascio del fondo e dichiarando la risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore. Quindi, con sentenza definitiva dell' 11.2.2004 condannava F.M. a restituire agli appellanti la somma di _ 36.151,98, corrisposta a titolo di acconto sul prezzo del bene immobile promesso, rigettava la domanda di danni proposta dai promissari. che condannava a restituire l'immobile e a pagare la somma di Euro 13.188,76 a titolo di corrispettivo del godimento del bene.

Riteneva, in particolare, il giudice d'appello, che la corretta interpretazione dell'atto del 13.3.1991, segnatamente in base al tenore complessivo delle clausole e alla condotta susseguente delle parti, inclusa la stipula di un successivo accordo integrativo del 4.7.1993, che regolava diversamente il pagamento del residuo prezzo, deponesse nel senso della natura preliminare e non già immediatamente traslativa del contratto, e che il rifiuto dei promissari di stipulare il definitivo era del tutto giustificato in considerazione degli inadempimenti del F..

Per la cassazione di entrambe le sentenze anzidette ricorrono A.G., M.B., C.M. M. e U.A., articolando sei motivi di annullamento.

Resistono con controricorso gli intimati M. e F. R., che propongono a loro volta impugnazione incidentale basata su di un unico motivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo d'impugnazione parte ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. in connessione con il vizio di motivazione su di un punto decisivo della controversia, assumendo che la Corte d'appello nel l'interpretare il contratto del 13.3.1991 ha fatto arbitrariamente ricorso a criteri ermeneutici sussidiari, senza spiegare per quali ragioni il dato letterale fosse da ritenere ambiguo o insufficiente o divergente dallo spirito dell'accordo.

Per contro, tutte le espressioni adoperate dalle parti, dal nome iuris, che parla di "scrittura privata di vendita", alle altre impiegate nel testo, quali " F.M. vende ai sigg.ri ... che acquistano"; "la vendita viene fatta a corpo e non a misura"; "sul terreno oggetto della vendita grava ipoteca"; "il venditore ... si obbliga a provvedere a sue spese alla cancellazione della formalità"; "il prezzo viene concordato in lire ... che gli acquirenti versano con le seguenti modalità e seguenti termini";

"dopo la sottoscrizione della presente gli acquirenti acquistano il possesso del terreno"; il mancato rispetto dei termini ... determina automaticamente la risoluzione del contratto e il venditore rientrerà nel pieno diritto e godimento del terreno venduto"; depongono incontrovertibilmente nel senso dell'efficacia immediatamente traslativa del contratto.

Gli elementi valorizzati dalla Corte d'appello ai fini interpretativi del contratto, quali l'obbligo di provvedere alla cancellazione di un'ipoteca gravante sul bene; le prescritte comunicazioni ai proprietari limitrofi che siano coltivatori diretti; la stipula dell'atto notarile entro il termine ultimo concesso per la cancellazione dell'ipoteca; l'immissione degli acquirenti nel possesso del bene, invece della dichiarazione di trasferimento della proprietà su di esso; il diritto del venditore di recedere dal contratto prima della stipula dell'atto notarile, previo versamento del doppio della caparra; tutti tali elementi non possono, invece, ragionevolmente considerarsi "sintomatici" di una volontà delle parti difforme da quella così chiaramente esplicitata nella scrittura. In particolare, l'immediata immissione in possesso è semmai omogenea alla natura traslativa del contratto, e la previsione di una caparra non è incompatibile con il carattere definitivo di esso.

Tanto meno decisiva appare l'argomentazione della Corte lì dove ha fatto riferimento alla circostanza che nella scrittura integrativa del 4.7.1993 le parti, nel convenire una proroga del termine di pagamento, avevano parlato non già di "vendita", bensì di "compromesso". Tale scrittura, proseguono i ricorrenti, è riferibile non alle parti, ma al solo F.M., essendo stata redatta e sottoscritta solo da quest'ultimo, il quale, a distanza di più di due anni dalla precedente scrittura, era ormai evidentemente determinato a non adempiere le obbligazioni assunte, avendo già donato il terreno, in data 5.5.1993, al figlio R..

1.1. - La censura è fondata.

E' noto che nella giurisprudenza di questa Corte, in materia di interpretazione dei contratti, il fondamentale e prioritario criterio ermeneutico è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate, con la conseguente preclusione del ricorso ad altri criteri interpretativi, quando la comune volontà delle parti emerga in modo certo ed immediato dalle espressioni adoperate e sia talmente chiara da precludere la ricerca di una volontà diversa e quindi il ricorso a criteri sussidiari (fra le tante e più recenti, v. Cass. nn., 9786/10, 18180/07, 12400/07); e che va comunque privilegiato, in tale operazione, il coordinamento delle varie clausole contrattuali, prescritto dall'art. 1363 c.c. anche quando l'interpretazione possa essere compiuta sulla base del senso letterale delle parole, senza residui di incertezza, poichè l'espressione "senso letterale delle parole" deve intendersi come riferita all'intera formulazione letterale della dichiarazione negoziale e non già limitata ad una parte soltanto, qual è una singola clausola del contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e confrontare fra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (v. Cass. nn. 3685/10, 4670/09 e 6641/04).

Entrambi gli indirizzi ricordati, dunque, assegnano valore preminente e fondamentale al senso delle espressioni adoperate, da cui non è lecito prescindere senza chiarire in maniera adeguata le ragioni in virtù delle quali l'interpretazione letterale non pervenga, nello specifico, a risultati appaganti.

1.1.1. - Tali prescrizioni di indole generale poste a presidio del corretto esercizio dell'attività ermeneutica contrattuale, mantengono inalterata la loro validità anche nell'interpretazione dei contratti preliminari o definitivi di vendita, nei quali pure si registra spesso l'impiego di espressioni letterali in maniera non coerente, nel contesto complessivo dell'atto, al loro significato tecnico-giuridico. Così è stata ritenuta sufficiente ed esente da vizi logici e giuridici la motivazione del giudice di secondo grado che aveva accertato che le parti avevano dato vita ad un contratto preliminare di vendita di immobili, per la denominazione in tal senso assegnata nelle scritture ed il solo impiego dell'espressione "vende" e non anche "compera", anche in relazione alla condotta successiva (Cass. n. 24150/07); allo stesso modo, è stata confermata la decisione di merito la quale aveva accertato che le parti avevano dato vita ad un contratto preliminare sul rilievo che le espressioni usate, univoche nel senso della non definitività della vendita, erano confermate dal concreto regolamento del rapporto, in particolare dalla natura del bene oggetto del contratto - un villino ancora in corso di costruzione - e dal differimento del trasferimento del possesso al momento della stipula notarile, essendo prevista la concessione della detenzione, a titolo precario, al termine dei lavori eseguiti secondo progetto; ed aveva escluso che l'integrale pagamento del prezzo prima del definitivo contraddicesse la natura di contratto preliminare in considerazione dell'interesse rispettivo dalle parti, consistente nel finanziamento del progetto edificatorio e nel beneficio di evitare la lievitazione dei prezzi (Cass. n.564/01).

1.2. - Nella specie la Corte territoriale ha ritenuto non significativo il fatto che nella scrittura fossero contenute espressioni quali "vendita" e "venditore", ostandovi singole clausole contrattuali e la condotta complessiva delle parti, senza, però, verificare se nel loro insieme le espressioni adoperate nelle varie pattuizioni fossero di senso equivoco, e giudicando inconciliabili con l'effetto traslativo immediato clausole, in realtà, tutte compatibili con esso.

Ed infatti, la cancellazione di un'ipoteca ben può essere differita al momento della riproduzione per atto pubblico del consenso definitivo già prestato, potendo la parte acquirente garantirsi in altro modo (ad esempio, attraverso l'eccezione dilatoria d'inadempimento per paralizzare la pretesa di pagamento del saldo prezzo); come pure la comunicazione ai proprietari confinanti per l'eventuale esercizio della prelazione agraria conserva il valore di denunciatio anche se effettuata allegando il contratto definitivo di vendita sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione stessa (cfr. Cass. n. 1348/09); altresì, l'effetto reale non è escluso dalla clausola d'immissione nel possesso del bene, che di per sé non

costituisce tacita giustapposizione rispetto al trasferimento immediato del diritto corrispondente; infine, il recesso del venditore previo pagamento del doppio della caparra ricevuta è compatibile anche con la struttura del contratto definitivo, qualora non vi sia contemporaneità tra la conclusione del contratto e la completa esecuzione degli obblighi che da esso derivano (cfr. Cass. nn. 9079/02 e 4902/98), non senza considerare, inoltre, che dalla sentenza impugnata non si ricavano gli elementi in base ai quali è stata, implicitamente, ritenuta la natura confirmatoria, e non penitenziale, della caparra stessa.

Deve, pertanto, ritenersi che nell'interpretazione della natura giuridica del contratto stipulato dalle parti, la Corte territoriale abbia mal governato il criterio ermeneutico dell'art. 1362 c.c., di cui è stata denunciata la violazione.

3. - L'accoglimento del primo motivo assorbe l'esame delle restanti censure - consistenti nell'allegato difetto di motivazione in ordine alla domanda di adempimento contrattuale; nella violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato quanto all'accoglimento della domanda, in realtà subordinata, di risoluzione del contratto; nell'insufficiente e contraddittoria motivazione nonchè nella violazione degli artt. 1453 ss. e 1223 e 2043 ss. c.c. in ordine al rigetto della domanda di risarcimento dei danni da risoluzione del contratto; nel vizio di extrapetizione e falsa applicazione degli artt. 99 e 345 c.p.c., con riguardo alla pronuncia di condanna al pagamento dell'equivalente pecuniario del godimento del bene tra consegna e restituzione; e nel regolamento delle spese -, così come assorbe l'esame del ricorso incidentale, diretto ad ottenere l'annullamento della pronuncia di risoluzione, gli uni e l'altro presupponendo la natura preliminare del contratto in oggetto.

4. - In conclusione, deve essere accolto il primo motivo del ricorso principale, assorbiti tutti gli altri motivi nonchè il ricorso incidentale, cassata la sentenza non definitiva impugnata in relazione al motivo accolto (ovviamente travolta anche quella definitiva, per l'effetto espansivo esterno della cassazione ai sensi dell'art. 336, cpv. c.p.c.), con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che provvederà anche sulle spese della presente fase.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo motivo del ricorso principale, dichiara assorbiti i restanti motivi e il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia a d altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, che provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

<http://www.consultalex.it/content/giurisprudenza/cassazione-civile-sez-ii-09-maggio-2011-n-10148>