

ESAME AVVOCATO 2008

Prima traccia del parere di diritto civile e soluzione proposta

TRACCIA:

Tizio, in data 10 gennaio 2008, conclude un contratto preliminare di vendita a Caio – con previsione della stipula del contratto definitivo in data 10 marzo 2009 – avente ad oggetto un terreno che Caio, ingenuamente, ritiene sia di proprietà di Tizio per aver osservato quest'ultimo, da una dozzina d'anni, esercitare di fatto su di esso, pacificamente, i diritti del proprietario. Nell'occasione Caio corrisponde a Tizio la somma di denaro stabilita a titolo di acconto.

Nel novembre 2008 Caio scopre che il diritto di proprietà sull'immobile spetta a Sempronio, fratello di Tizio. Il terreno, in effetti, si trova tra due fondi, l'uno di proprietà di Tizio e l'altro di proprietà di Sempronio, e quest'ultimo non aveva contrastato Tizio allorquando questi aveva allargato la sfera del proprio possesso, ricomprendendo in esso il terreno intermedio di Sempronio.

Caio decide di agire prontamente in giudizio, chiedendo, in via principale, l'annullamento del contratto per vizio del consenso costituito da errore e, in via subordinata, la risoluzione del contratto stesso per inadempimento, e chiedendo, altresì, la restituzione della somma versata ed il risarcimento del danno subito, avendo egli rinunciato ad acquistare un altro terreno di valore equivalente, sito nella stessa zona, di proprietà di Mevio, che frattanto lo ha venduto ad altri.

Tizio si reca dal proprio avvocato. Il candidato – assunte le vesti del legale – rediga motivato parere, illustrando gli istituti e le problematiche sottesi alla fattispecie in esame.

PERCORSO: a cura dell'avv. Lucia Baraldi

SENTENZA DI RIFERIMENTO:
Cass. Civ. S.U. N°11624/2006

ISTITUTI DA TRATTARE:

- 1. ANNULLAMENTO PER ERRORE (ART.1428 C.C.)**
- 2. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO (ART.1453C.C.)**
 - 2a. RESTITUZIONE CAPARRA**
 - 2b. RISARCIMENTO DEL DANNO**

3. ART.1478C.C. (VENDITA DI COSA ALTRUI)

4. ART.1479C.C.(BUONAFEDE DEL COMPRATORE)

1. ANNULLAMENTO PER ERRORE (ART.1428 C.C.)

L'errore per essere ESSENZIALE e (riconoscibile) e dunque causa di annullamento del contratto, deve principalmente essere RILEVANTE, ossia tale che il contraente è indotto a contrarre proprio per una falsa rappresentazione della realtà.

Nel caso di specie, l'errore -come sostiene la controparte- consiste nell'individuazione del reale proprietario.

2. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO (ART.1453C.C.)

Si discute se nella compravendita si applichi interamente la disciplina di cui agli artt.1492 c.c. e ss. o se questa trovi applicazione nelle sole ipotesi ivi previste, dovendosi invocare- in mancanza- la disciplina generale dell'art. 1453 c.c.

Nel caso di specie, ci si deve chiedere se- trattandosi di un preliminare- si applichi analogicamente l'art.1479 c.c. o l'art. 1453 c.c. o se addirittura non è data alcuna azione di risoluzione.

3. ART.1478C.C. (VENDITA DI COSA ALTRUI)

La vendita di casa altrui è una vendita OBBLIGATORIA in cui il promittente si obbliga a procurare l'acquisto al compratore: o acquista il bene e poi lo trasferisce (cd doppio trapasso), oppure procura il trasferimento del bene direttamente dall'effettivo proprietario.

Nel caso di specie, si discute se l'art. 1478 c.c. si applichi analogicamente al preliminare di vendita.

4. ART.1479C.C.(BUONAFEDE DEL COMPRATORE)

Il compratore che in buona fede ignorava l'altruità del bene- e comunque qualora il venditore non gli ha fatto acquisire la proprietà- può chiedere la risoluzione per inadempimento ed il risarcimento dei danni.

Nel caso di specie, occorre indagare si discute se l'art. 1479 c.c. si applichi analogicamente al preliminare di vendita.

La traccia aveva, per così dire, dei percorsi obbligati: infatti il legale di Tizio ha davanti a sé un atto di citazione contenente domande ben precise e dunque -esclusa la possibilità di una riconvenzionale occorre porsi in posizione “ difensiva”, ossia di contrasto rispetto a quanto chiesto da Caio.

In tal senso, anche se prima face la presente traccia poteva apparire più articolata dell'altra, tuttavia richiedeva meno impegno risolvendosi, in definitiva, in una argomentata demolizione delle tesi avversarie.

Anche stavolta vi era una precisa sentenza di riferimento (S.U. n°11624/2006), pur se la fattispecie proposta presentava una peculiare problematica, legata alla estensibilità analogica della normativa dettata per la compravendita alle promesse di vendita.

Un approccio senz'altro vincente era rappresentato dalla indicazione dell'atto giudiziario-ossia la comparsa di costituzione e risposta, contenente tutte le eccezioni alle domande di Caio, ovviamente svolte nella forma di un parere.

Innanzitutto, occorre resistere alla domanda di annullamento per errore- verosimilmente invocato sulle qualità del contraente.

Orbene, secondo consolidata giurisprudenza (Cass. Civ 15035/01), la conclusione del contratto definitivo non esaurisce gli effetti di un preliminare di cosa altrui, nel senso che è pur sempre il promittente alienante che ha l'obbligo di procurare il consenso del proprietario alla stipula del definitivo.

Da tale obbligo discende che il proprietario effettivo non assume alcun obbligo diretto nei confronti del promittente acquirente, ma si limita a riconoscere un preesistente obbligo nei confronti del promittente alienante.

Dunque, è quest'ultimo che resta responsabile per le garanzie ed i vizi della vendita.

In ordine, poi, alla domanda di inadempimento era agevole argomentare come non possa estendersi l'art. 1479 c.c. al caso di specie, in quanto tale norma presuppone un inadempimento già verificatosi: l'effetto traslativo delle compravendite, infatti, è impedito proprio dalla altruità della cosa della cosa.

Nel caso del preliminare, invece, le parti si impegnano ad un FACERE ossia prestare il consenso per il definitivo ed un DARE, ossia trasmettere la proprietà.

Ne deriva che nessun pregiudizio- fino alla scadenza del termine per il definitivo- possa essere sofferto da Tizio, nemmeno IN ITINERE, poiché il promittente- venditore a procurare l'acquisto della proprietà della cosa.

A sostegno della esclusiva responsabilità del promittente alienante per la garanzia per i vizi e la consegna della cosa, è utile ricordare che sarebbe sempre quest'ultimo obbligato verso Caio, sia nel caso in cui questi decida di trascrivere il preliminare, sia nel caso in cui gli eventuali acquirenti di Sempronio trascrivano prima della data prevista per il definitivo.

Infatti la trascrizione del preliminare consentirebbe a Tizio di prevalere su eventuali successivi acquirenti del promittente venditore, ma non su eventuali acquirenti del proprietario che abbiano trascritto il loro acquisto dovendo, in tal caso, Caio risarcire interamente il danno.

Si poteva, altresì, concludere che- non essendo ancora trascorsi i termini per la stipula del definitivo e dunque per l'adempimento del preliminare di vendita di casa altrui- l'art. 1478c.c., applicabile al caso di specie, impone unicamente di far ottenere l'acquisto del bene dal proprietario e non anche la sua modalità.

Infatti ciò può avvenire sia acquistando il bene e ritrasmettendolo al promissario acquirente, sia facendolo alienare direttamente dal proprietario (CASS. Civ., n°24782/05).