

Cassazione civile, sezione. III, 11 ottobre 2005, n. 19757

Pres. Vittoria P - Rel. Perconte Licatese R - P.M. Scardaccione EV (Conf.)
– C. c. R. ed altri

Contratti in genere – Caparra - Confirmatoria – Preliminare di vendita – Inadempimento Condanna alla restituzione del doppio della caparra - Richiesta avanzata dalla parte adempiente - Implicita proposizione della domanda di recesso - Configurabilità - Condizioni.

Nella domanda di restituzione del doppio della caparra, ai sensi dell'art. 1385, comma secondo, c.c., è già implicita, la domanda di recesso (Cass, 1 marzo 1994, n. 2032). Pertanto, fin quando resta ferma la prima, permane inevitabilmente anche la seconda.

Contratti in genere – Caparra - Confirmatoria – Esercizio del recesso della parte non inadempiente – Estinzione del contratto – Sostanziale equiparazione alla domanda di risoluzione .

Il recesso del contraente non inadempiente produce l'estinzione del contratto, ossia un effetto analogo alla risoluzione per inadempimento disciplinata dagli artt. 1453 e ss. c.c. Ne risulta che anche il recesso è uno strumento di risoluzione del contratto, che trova una condizione legittimante nell'importanza concreta dell'altrui inadempimento, ai sensi dell'art. 1452 c.c.

Procedimento civile - Litisconsorzio necessario – In genere - Preliminare di vendita concluso dai comproprietari di un bene - Indivisibilità della loro obbligazione - Recesso del promissario acquirente - Relativa domanda di accertamento - Litisconsorzio necessario fra tutti i promissari venditori - Sussistenza - Fondamento.

Poiché la promessa di vendita di un bene in comunione da parte dei comunisti dà luogo ad un'obbligazione indivisibile a loro carico ed il relativo contratto non può subire modificazioni se non in confronto di tutti, l'azione con la quale il promissario acquirente chieda l'accertamento del proprio diritto di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1385, comma secondo, c.c. deve svolgersi nel contraddittorio di tutti i comunisti promissari venditori, in quanto detto accertamento determina l'estinzione del rapporto contrattuale, che è concepibile soltanto nei riguardi di tutti detti soggetti. Ne consegue che il giudizio è soggetto alla regola di litisconsorzio necessario.

il fatto

Il 27 dicembre 1989 B. R., G. L., D. B. J. e D., B. S. e C. S. e G. promettevano di vendere, ciascuno per la quota di rispettiva proprietà, a R. A., il quale prometteva di acquistare, un immobile sito ad Ancona e denominato "Trave".

Il prezzo veniva stabilito in lire 1.000.000.000, di cui 370.000.000 a titolo di caparra confirmatoria, da versare in diverse soluzioni (l'ultima rata di 60.000.000 entro il 3 luglio 1990), e il saldo in 630.000.000, da pagare al momento del contratto definitivo.

Il 3 luglio 1990 questo non venne però rogato, perché il notaio rilevò l'incompletezza del certificato di destinazione urbanistica, dovuta a un errore materiale dell'ufficio comunale che l'aveva rilasciato.

Stante il rifiuto del promittente acquirente a versare l'ultima rata della caparra, i promittenti venditori, il 5 luglio 1990, notificavano al R. la volontà di valersi, per tale inadempimento, della clausola risolutiva espressa pattuita nell'art. 5 del contratto preliminare.

Il R., a sua volta, conveniva tutti i promittenti venditori (senza però notificare la citazione D. B.), innanzi al Tribunale di Ancona, per sentirli condannare, atteso il loro inadempimento, al pagamento del doppio della caparra o quanto meno alla restituzione di quanto avevano ricevuto.

Dopo una serie di vicende che non occorre rievocare, e segnatamente dopo che l'attore aveva anche chiesto l'accertamento del suo diritto ad esercitare il recesso dal contratto per l'inadempimento dei convenuti, veniva disposta, con ordinanza del 23 marzo 1999, l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei D. B., alla quale nessuna delle parti dava corso nel termine all'uopo fissato.

Con sentenza del 31 agosto 2000, il Tribunale dichiarava, per tale ragione, l'estinzione del processo.

Con sentenza del 9 giugno 2000, la Corte d'Appello di Ancona ha rigettato il gravame principale dei B., dei C. e della G. e, in accoglimento del gravame incidentale del R., revocata l'ordinanza di integrazione del contraddittorio per l'assenza del litisconsorzio necessario, ha accertato il diritto dell'attore all'esercizio del recesso, ai sensi dell'art. 1385 2° comma c.c., dal contratto preliminare, per inadempimento dei convenuti; ha condannato gli appellanti, in solido, al pagamento, in favore dell'appellato, di lire 740.000.000 (370.000.000 x 2), oltre agli accessori.

Per la cassazione di tale sentenza hanno proposto separati ricorsi i C. (n. 20521/2004 R.G.) e i B. e la G. (n. 20642/2004 R.G.), i primi con otto e i secondi con sette motivi.

Resiste con controricorso ad entrambi i ricorsi il R., mentre i C. aderiscono al secondo ricorso, associandosi alle censure ivi articolate.

I ricorrenti hanno depositato una memoria.

La motivazione

È preliminare, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., la riunione dei ricorsi.

Tutti i ricorrenti, col primo motivo, denunciano la violazione degli artt. 24 della Costituzione, 101, 102 e 307 c.p.c. e 1292 e segg., 1385 e 1453 c.c. nonché vizio di motivazione (art. 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c.).

Sostengono che il contratto preliminare di compravendita del 27 dicembre 1989 aveva ad oggetto un immobile in comunione per quote indivise e

vedeva quale promittente acquirente un'unica persona fisica e quale parte promittente venditrice una pluralità di soggetti, ovvero tutti i comproprietari dell'immobile, ciascuno in relazione e in proporzione alla rispettiva quota. Dal punto di vista sostanziale la vendita aveva una pluralità di promittenti venditori, ma come oggetto un unico fondo considerato nella sua interezza, sicché, con la sottoscrizione del contratto, le parti hanno dato vita ad un unico rapporto inscindibile comune a più soggetti, obbligandosi ad adempiere reciproche ma indivisibili prestazioni.

È fuori discussione quindi, ad avviso di tutti i ricorrenti, l'esistenza del litisconsorzio necessario, malamente negato dal giudice di appello, in presenza di un'azione costitutiva volta a conseguire lo scioglimento del contratto, o anche, in via semplicemente dichiarativa, l'accertamento del diritto del promittente acquirente al recesso per l'asserito inadempimento dei promittenti venditori. Questo configura infatti uno speciale strumento risolutivo equiparabile a quello che consegue all'esercizio dell'azione di cui agli artt. 1453 e segg. c.c.. Di qui l'esigenza che il contratto si sciogla o perduri per tutti i soggetti componenti la parte promittente venditrice e che dunque la questione controversa sia decisa nel contraddittorio di tutti i singoli promittenti venditori.

La sentenza di appello, emessa all'esito di un giudizio al quale non hanno partecipato i D. B., ovvero a contraddittorio non integro, è pertanto 'inutiliter datà.

Con le residue censure i ricorrenti deducono: l'assenza dell'asserito inadempimento dei promittenti venditori (2° motivo del 1° ricorso e 4° motivo del 2° ricorso); l'impossibilità di esercitare il recesso da un contratto già risolto per effetto della clausola risolutiva espressa (3° motivo del 1° e del 2° ricorso); l'ultrapetizione, essendo stato dichiarato il recesso in assenza di un'espressa domanda (4° motivo del 1° ricorso); l'inammissibilità del mutamento dell'originaria domanda di accertamento dell'inadempimento in domanda di accertamento del diritto ad esercitare il recesso (5° motivo del 1° ricorso e 3° motivo del 2° ricorso); l'intervenuta remissione del debito, per effetto della rinuncia agli atti, verso i D. B., con la conseguente liberazione anche degli altri condebitori (6° motivo del 1° ricorso e 2° motivo del 2° ricorso); l'indebito cumulo di interessi e rivalutazione in un debito di valuta (7° motivo del 1° ricorso e 6° motivo del 2° ricorso); l'erronea condanna alla restituzione del doppio della caparra stabilita nel contratto (lire 740.000.000) invece del doppio della caparra versata (lire 620.000.000) (8° motivo del 1° ricorso e 6° motivo del 2° ricorso); il difetto di motivazione sulle vere cause della mancata stipulazione, riferite dal teste T. (5° motivo del 2° ricorso); l'illegittima, e pertanto inesequibile e nulla condanna in lire e non in euro (7° motivo del 2° ricorso).

Le prime censure sono fondate.

Ad avviso della sentenza impugnata, "non sussiste alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti dei signori D. B., trattandosi di domanda di condanna alla restituzione di somme, che dà luogo ad un'obbligazione solidale". E pertanto il giudice di appello ha revocato l'ordinanza di integrazione del contraddittorio nei confronti dei predetti e ha dichiarato la nullità della sentenza, nella parte in cui ha pronunciato l'estinzione del giudizio.

È manifesta l'erroneità di tale decisione.

Il R. ha esercitato il recesso dal contratto preliminare di vendita, allegando l'inadempimento della controparte promittente venditrice che ha ricevuto la

caparra e chiedendo, ai sensi dell'art. 1385 2° comma c.c., la restituzione del doppio della caparra.

Nella domanda di restituzione del doppio della caparra, proposta dalla parte adempiente contro la parte inadempiente, ai sensi dell'art. 1385 2° comma c.c., è già implicita, del resto, la domanda di recesso (Cass. 1° marzo 1994 n. 2032); cosicché, fin quando resta ferma la prima, permane inevitabilmente anche la seconda.

Ciò premesso, è noto che il recesso del contraente non inadempiente produce l'estinzione del contratto, ossia un effetto analogo alla risoluzione per inadempimento disciplinata dagli artt. 1453 e segg. c.c.; è, in altri termini, anch'esso uno strumento di risoluzione del contratto, che trova una condizione legittimante nell'importanza concreta dell'altrui inadempimento, ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Orbene, il litisconsorzio necessario ricorre, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio debba essere necessariamente decisa in maniera unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne sia partecipe, onde non privare la decisione dell'utilità connessa all'esperimento dell'azione proposta, indipendentemente dalla natura del provvedimento richiesto, non essendo di per sé solo rilevante il fatto che la parte istante abbia richiesto una sentenza costitutiva, di condanna o meramente dichiarativa (Cass. 26 ottobre 1992 n. 11626).

Segnatamente, la promessa di vendita di un bene oggetto di comunione e considerato dalle parti come un 'unicum' inscindibile dà luogo ad un'obbligazione indivisibile, con conseguente litisconsorzio necessario, attesa l'impossibilità giuridica che una qualsiasi modificazione del rapporto intervenga nei confronti soltanto di talune delle parti e non di tutte cfr. Cass. 6 febbraio 1999 n. 1050 e 11 febbraio 1997 n. 1258; altresì, in tema, Cass. 26 novembre 2002 n. 16678 e 8 luglio 1993 n. 7481).

La Corte d'Appello ha dichiarato inadempienti i convenuti promittenti venditori (per aver fornito un certificato di destinazione urbanistica incompleto); ha accertato che "legittimamente l'attore ha esercitato il diritto di recesso dal contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1385 2° comma c.c., pretendendo la restituzione del doppio della caparra versata"; ha infine emesso la condanna conseguenziale al pagamento.

In sostanza, ha dato atto che, per effetto del recesso, il contratto plurilaterale si è sciolto (o risolto o estinto che dir si voglia); ma è chiaro che una pronuncia siffatta, dichiarativa dell'effetto estintivo, attesa la ricordata funzione unitaria del contratto, non è concepibile se non nei confronti di tutte le parti di esso.

L'esistenza del litisconsorzio necessario, a torto negato con un incongruo rinvio alle obbligazioni solidali, con la conseguente necessità della partecipazione al giudizio dei D. B., per un verso impediva dunque l'esame del merito; per altro verso basta, di per sé, a caducare la sentenza impugnata, siccome emessa su un presupposto erroneo, e, per la sua assoluta pregiudizialità, assorbe tutti gli altri motivi, sostanziali e processuali, di entrambi i ricorsi.

La sentenza va in definitiva cassata, col rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, al giudice di pari grado designato nel dispositivo.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi; accoglie il primo motivo di entrambi i ricorsi; dichiara assorbiti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, alla Corte d'Appello di Bologna.