

Tribunale di Nola, 19 maggio 2010 – Pres. Caccaviello – Est. Quaranta.

Vendita di beni immobili – Evizione – Cosa gravata da garanzie reali o altri vincoli – Sospensione del pagamento del prezzo – Fissazione di un termine al venditore per la liberazione dai vincoli – Risoluzione del contratto.

Vendita – Evizione – Risarcimento del danno – Valore dei frutti pagati al terzo e delle spese.

Vendita di bene immobile – Evizione – Ipoteca – Pagamento dei creditori iscritti – Diritto di rivalsa – Sussistenza.

Fallimento – Vendita di immobili – Fallimento del venditore – Obbligo del curatore di liberare l'immobile dall'ipoteca – Esclusione – Rivalsa del terzo con surroga nell'ipoteca.

Fallimento del venditore di immobili – Evizione del terzo acquirente – Pagamento del debito ipotecario – Credito condizionale – Esclusione.

Fallimento – Credito condizionale – Partecipazione al concorso – Norma eccezionale – Applicazione analogica esclusione.

In tema di obbligazioni dell'acquirente d'immobili, il compratore può sospendere il pagamento del prezzo se la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro non dichiarati dal venditore e dal compratore stesso ignorati. Egli può inoltre far fissare dal giudice un termine, alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto con obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'art. 1479 codice civile. Se, però l'esistenza delle garanzie reali o dei vincoli sopra indicati era nota al compratore, questi non può chiedere la risoluzione del contratto e il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione. (eq) (riproduzione riservata)

A norma dell'art. 1483, codice civile, se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritto che un terzo ha fatto valere su di essa, il venditore è tenuto al risarcimento del danno a norma dell'art. 1479. Egli deve inoltre corrispondere al compratore il valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, le spese che egli abbia fatte per la denuncia della lite e quelle che abbia dovuto rimborsare all'attore. (eq) (riproduzione riservata)

Il compratore evitto, nel caso che il titolo della evizione sia costituito dalla ipoteca, ha il diritto di rivalsa ex art. 2866, codice civile, norma secondo la quale "il terzo che ha pagato i creditori iscritti ovvero ha rilasciato l'immobile o sofferto l'espropriazione ha ragione di indennità verso il suo autore". (eq) (riproduzione riservata)

In caso di fallimento del venditore, il curatore non soggiace all'obbligo di liberare l'immobile dell'ipoteca. In tale ipotesi, l'unico mezzo a disposizione dell'acquirente in bonis per rivalersi in nei confronti della venditrice è il pagamento del creditore iscritto e la conseguente azione di rivalsa contro la curatela, con annessa surrogazione legale nel credito. (eq) (riproduzione riservata)

Il pagamento del debito ipotecario ad opera del compratore evitto agisce come atto causale della relativa fattispecie legale, la quale costituisce un tipico diritto potestativo, e non come sua condizione sospensiva, posto che il menzionato elemento potestativo integra l'essenza stessa della situazione giuridica in questione e non si limita a condizionare semplicemente la

efficace operativa di una situazione già perfetta nella sua struttura giuridica. Prima di tale pagamento non ricorre l'ipotesi del credito condizionale di cui agli artt. 55 e 95 della legge fallimentare. (eq) (riproduzione riservata)

La norma dell'art. 55, legge fallimentare, che prevede la partecipazione al concorso con riserva ex artt. 95 e 113 della stessa legge dei crediti condizionali, è di natura eccezionale, deviano dal principio generale della cristallizzazione operata dalla dichiarazione di fallimento sulla situazione del passivo dell'imprenditore, e come tale non suscettibile di applicazione analogica a diritti i cui elementi costitutivi non si siano integralmente realizzati anteriormente alla detta dichiarazione, in tal caso versandosi in ipotesi, non già di mera inesigibilità della pretesa, ma di credito non ancora sorto ed eventuale. Deve quindi escludersi l'ammissione con riserva ove l'evento condizionale costituisca diversamente elemento costitutivo della fattispecie. (eq) (riproduzione riservata)

IL CASO.it

omissis

Fatto e Motivi della Decisione

La controversia dai ricorsi depositati dai coniugi A. B. e S. S. l'11 marzo 2008, tempestivamente notificati al curatore ed iscritti a ruolo nei termini di rito, con i quali i predetti allegavano:

- a) che, con scrittura privata autenticata dal notaio M. l'11.10.1993, trascritta il 28.10.1993 ai nn. 33304/25660 alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, il A. B. - in comunione legale con la S. S., aveva acquistato dalla V. Srl un appartamento posto al piano 1, int. 2, dell'edificio realizzato dalla venditrice in C., alla Via * n. *, con annesso box n. 3 al piano terra;
- b) che l'immobile era stato acquistato come "libero", giacché l'alienante aveva taciuto ed il notaio non aveva rilevato un'ipoteca iscritta l'8.10.1992 (sul terreno e sul fabbricato non ancora censito) per £. 900.000.000 a favore dell'Banca, a garanzia di un mutuo fondiario di £. 300.000.000, concesso dall'istituto alla V. Srl con atto a rogito dello stesso notaio M.;
- c) che nel 1996 la mutuataria era stata assoggettata a procedura espropriativa da parte del Banca e, nel corso dell'esecuzione, il GE aveva disposto la vendita anche del bene loro riferibile;
- d) che entrambi avevano proposto opposizione di rito, a seguito delle quali il GE aveva sospeso la vendita.

Volendo prevenire gli effetti negativi conseguenti ad eventuali rigetti delle opposizioni proposte in sede di esecuzione singolare, essi chiedevano:

Il A. B.:

- 1 - in caso di rigetto dell'opposizione e di vendita del bene di proprietà, di essere ammesso al passivo del fallimento, con riserva, per la somma ricavata dalla vendita del bene per il quale egli vantava rivalsa nei riguardi del fallimento, con privilegio;
- 2 - in via subordinata e, nella denegata ipotesi di mancata ammissione dell'importo corrisposto al creditore ipotecario, in virtù della subita evizione e sempre con riserva, per l'importo pari al prezzo pagato di € 91.929,33, sia pure per la quota competente, rivalutato ed oltre interessi, nonché per l'ammontare dei danni patrimoniali e non subiti.

La S. S., dal suo canto:

- 1 - in caso di rigetto dell'opposizione e di vendita del bene di proprietà, di essere ammesso al passivo del fallimento, con riserva, per la somma ricavata dalla vendita del bene per il quale egli vantava rivalsa nei riguardi del fallimento, con privilegio;
- 2 - in via subordinata e, nella denegata ipotesi di mancata ammissione dell'importo corrisposto al creditore ipotecario, in virtù della subita evizione e sempre con riserva, per l'importo pari al prezzo pagato di € 91.929,33, sia pure per la quota competente, rivalutato ed oltre interessi, nonché per l'ammontare dei danni patrimoniali e non subiti.

Nella fase amministrativa della lite, il curatore esprimeva parere negativo in ordine all'ammissibilità del credito e, pertanto, il G.D. rinviava per la fase contenziosa all'udienza del 17.1.2006.

In tale fase si costituiva il fallimento, chiedendo il rigetto delle domande, poiché nulle, inammissibile e/o infondate.

Esaurita la trattazione, nell'ambito della quale provvedeva alla riunione dei giudizi, sulle

conclusioni rassegnate dalle parti a verbale il 12 gennaio 2010, il GI assegnava le cause a sentenza, con concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

IL CASO.it

Ciò premesso, la domanda dei ricorrenti va rigettata.

Invero coglie nel segno la difesa della curatela, quanto all'inammissibilità delle richieste formulate per il difetto di un elemento estrinseco condizionante il credito surrogatorio, di rivalsa o risarcitorio degli istanti.

In particolare, il pagamento del creditore ipotecario ovvero la piena e totale evizione subita dall'acquirente rappresentano elementi costitutivi delle indicate ragioni di credito e non, piuttosto, fattori eventuali condizionanti l'insorgere delle pretese.

Sul punto può farsi rinvio alle parole espresse dalla Suprema Corte, nel decidere una controversia insorta proprio quanto all'ammissione al passivo del credito dell'acquirente di un immobile ceduto da un soggetto poi fallito, sul falso presupposto dell'insussistenza di gravami a pregiudizio del bene. Sostiene la Corte che " per l'art. 1476 c.c., tra "le obbligazioni principali del venditore", rientra "quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa" (N.3). Per il successivo art. 1482 "il compratore può...sospendere il pagamento del prezzo, se la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, non dichiarati dal venditore e dal compratore stesso ignorati" (Com.1°). "Egli può inoltre far fissare dal giudice un termine, alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto con obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'art. 1479" (com. 2°). "Se (però) l'esistenza delle garanzie reali o dei vincoli sopra indicati era nota al compratore, questi non può chiedere la risoluzione del contratto, e il venditore è tenuto verso di lui solo pre il caso di evizione" (com.3°). Per l'art. 1483 c.c., "se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritto che un terzo ha fatti valere su di essa il venditore è tenuto al risarcimento del danno a norma dell'art.1479" (com. 1°) "Egli deve inoltre corrispondere al compratore il valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, le spese che egli abbia fatte per la denuncia della lite e quelle che abbia dovuto rimborsare all'attore" (com. 2°). Nel caso che il titolo della evizione sia costituito dalla ipoteca, il diritto di rivalsa dell'acquirente viene ribadito dall'art. 2866 c.c., secondo il quale "il terzo che ha pagato i creditori iscritti ovvero ha rilasciato l'immobile o sofferto l'espropriazione ha ragione di indennità verso il suo autore....." Per l'articolo 1203 c.c., infine, "la surrogazione (nei diritti del creditore soddisfatto) ha luogo di diritto 3) a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo". Secondo la dottrina e la giurisprudenza più accreditate, rivalsa e surrogazione concorrono, perché, sebbene non obbligato personalmente, il terzo acquirente è tuttavia soggetto alla espropriazione; ed, a questo effetto, il pagamento forzoso equivale, sul piano pratico, a quello volontario. Ora, da questo quadro normativo d'insieme risulta evidente che il terzo acquirente, prima della evizione, ha mezzi di difesa limitati; e ciò, perché, a differenza di quanto avviene nella vendita di cosa altrui (1478, 1479), egli ha acquistato il diritto di proprietà oggetto del contratto ed è solo esposto al pericolo di perderlo. La azione di risarcimento, quindi, contro il suo autore è condizionata dalla eventuale risoluzione del rapporto, che, come si è visto, è ammessa solo, nelle rigorose forme dell'art. 1482, com. 2°, c.c., in favore dell'acquirente in buona fede; mentre quello in malafede non può far altro che attendere impotente gli sviluppi della situazione. L'alternativa tra rimedio contrattuale, prima della evizione, e rivalsa con annessa surrogazione, dopo la evizione, era tuttavia esclusa nella fattispecie, posto che, in caso di fallimento del venditore, il curatore non soggiace all'obbligo di liberare l'immobile dell'ipoteca. Non potendo, quindi, l'acquirente R. R. conseguire la risoluzione del contratto di vendita ex art. 1482, com.2°, c.c. ad esercitare verso la società venditrice fallita la conseguente azione di risarcimento di cui al precedente art. 1479, e non avendo, d'altro canto, ancora subito la evizione da parte della banca creditrice, lo unico mezzo a sua disposizione per rivalersi in qualche modo nei confronti della venditrice era il pagamento della creditrice iscritta e la conseguente azione di rivalsa contro di quella, con annessa surrogazione legale nel credito di quest'ultima. Elemento sostitutivo di entrambi questi mezzi di difesa è, come si è visto, il pagamento del debito ipotecario (1) agisce come atto causale della relativa fattispecie legale, la quale costituisce un tipico diritto potestativo, e non come sua condizione sospensiva, posto che il menzionato elemento potestativo integra l'essenza stessa della situazione giuridica in questione, e non si limita a condizionare semplicemente la

efficace operativa di una situazione già perfetta nella sua struttura giuridica. Prima del pagamento, infatti, non vi è un concreto diritto del terzo acquirente in attesa di divenire operativo in coincidenza con un suo atto potestativo, ma un'astratta situazione di legittimazione, realizzata in concreto con il compimento di tale atto. Il giudice d'appello, pertanto, non poteva ammettere la signora R. R. al passivo fallimentare, condizionatamente al pagamento del credito ipotecario della Banca *, non versandosi, per quel che si è detto, nell'ipotesi di credito condizionale di cui agli artt.55 e 95 della legge fallimentare. La soluzione data al quinto motivo, preclude l'esame del quarto, di valore subordinato, con il quale la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt.1203 e 2866 c.c., nonché omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, assumendo che nella fattispecie non ricorresse l'ipotesi di surrogazione legale ex artt. 1203, N.3; c.c.; ma la semplice garanzia per evizione ex art. 2866 c.c.. " (pronunzia così massimata: "Nel caso previsto dall'art. 1203, n. 7, c. c. il pagamento del credito ipotecario fa parte dell'acquirente dell'immobile ipotecato costituisce non condizione sospensiva ma elemento costitutivo della surrogazione legale talché prima del pagamento non vi è un diritto del detto acquirente dell'immobile ipotecato in attesa di divenire operativo in coincidenza con un suo atto potestativo, ma un'astratta situazione di legittimazione che si realizza con il compimento di tale atto; ne consegue che l'acquirente dell'immobile ipotecato non può essere ammesso al passivo del fallimento del venditore condizionatamente al pagamento del credito ipotecario, non versandosi nelle ipotesi di credito condizionato di cui agli art. 55 e 95 l. fall." Cass. civ., Sez. I, 05/12/1987, n. 9051, Fall. soc. gen. costruz. C. R. R., Mass. Giur. It., 1987).

Nella fattispecie, come visto, non ricorre ancora l'espropriazione, allo stato sospesa sino alla definizione delle opposizioni promosse dai ricorrenti in sede esecutiva e, quindi, il presupposto della rivalsa degli acquirenti. D'altro canto non ha avuto ancora luogo il pagamento del creditore ipotecario, ovvero il presupposto della surrogazione esaminata in sede di legittimità.

IL CASO.it

Il superiore avviso dei Supremi Giudici va del resto totalmente condiviso, soprattutto in ragione dell'esatto inquadramento della condizione di cui all'art. 55 l.f.

Tale disciplina, nel prevedere la partecipazione al concorso con riserva ex artt. 95 e 113 della stessa legge dei crediti condizionali, è norma eccezionale, che devia dal principio generale della cristallizzazione operata dalla dichiarazione di fallimento sulla situazione del passivo dell'imprenditore, e come tale non suscettibile di applicazione analogica a diritti i cui elementi costitutivi non si siano integralmente realizzati anteriormente alla detta dichiarazione, in tal caso versandosi in ipotesi, non già di mera inesigibilità della pretesa, ma di credito non ancora sorto ed eventuale.

Deve quindi escludersi l'ammissione con riserva ove l'evento condizionale costituisca diversamente elemento costitutivo della fattispecie (così Cass. civ., Sez. I, 08/08/2003, n. 11953, Fall. Gestione Imprese Agricole Sviluppo Aziendale C. Vomero, Mass. Giur. It., 2003, Arch. Civ., 2004, 788, Fallimento, 2004, 10, 1091, DI CORRADO, Gius, 2004, 3, 333), quali il pagamento o la totale espropriazione di cui qui si discute.

I ricorsi riuniti vanno quindi rigettati; in considerazione della peculiarità delle ragioni del contendere - laddove pongono l'acquirente leso dalle false attestazione del venditore in merito alla condizione del bene nella situazione di potenziale evizione e, comunque, d'impossibilità di fruire di tutela sino alla espropriazione o alla soddisfazione del creditore privilegiato - paiono sussistere giusti motivi per la integrale compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nola, prima sezione civile, pronunciando in via definitiva sulle domande riunite d'insinuazione tardiva allo stato passivo del Fallimento V. s.r.l. (*/1997) proposte da A. B. e S. S., con ricorsi depositati l'11 marzo 2008, tempestivamente notificati al curatore ed iscritti a ruolo nei termini di rito, disattesa ogni altra istanza, difesa o eccezione così provvede:

- rigetta i ricorsi;
- compensa le spese.

Così deciso in Nola nella camera di consiglio del 19 maggio 2010.