

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato N [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari dell'immobile sito in [redacted] facente parte del complesso denominato "[redacted]", dopo aver premesso di avere ottenuto un provvedimento di sequestro conservativo sui beni mobili ed immobili di proprietà della società [redacted] lamentavano l'inadempimento di quest'ultima all'obbligo di cancellazione dell'ipoteca, iscritta in data 12.7.1994 a garanzia di mutuo, assunto con il contratto di vendita dell'immobile citato stipulato in data 14.10.1997.

Gli attori convenivano in giudizio la società [redacted] davanti il Tribunale di Milano per sentire condannare la società convenuta alla esecuzione delle obbligazioni assunte con il contratto di compravendita, in particolare alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto e comunque alla manleva da qualsiasi pretesa fatta valere da [redacted] istituto procedente dal quale avevano ricevuto la notifica di precetto e, nell'ipotesi di espropriazione, per sentire condannare la convenuta alla restituzione delle somme versate all'atto di compravendita e comunque di un importo non inferiore a [redacted] euro.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per eccepire di avere adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e negare ogni responsabilità nella mancata cancellazione della trascrizione. Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa senza alcuna attività istruttoria veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

La domanda va rigettata per i motivi di seguito esposti.

La garanzia prevista a carico del venditore dall'art. 1489 c.c. per oneri e diritti dei terzi gravanti sul bene venduto presuppone la non conoscenza dei medesimi da parte del compratore, mentre esulano dalla sua operatività gli oneri ed i diritti dei terzi noti all'acquirente, come un'ipoteca iscritta sull'immobile alienato a garanzia di un mutuo concesso al venditore e portata a conoscenza dell'acquirente stesso, per la quale la violazione dell'obbligo di provvedere alla cancellazione, assunto dal venditore nel contratto di compravendita nell'ambito dell'autonomia negoziale, rientra nella disciplina non della norma indicata, ma dell'inadempimento (Cass. n. 6034 del 10.11.1980).

Recita ancora l'art. 1482 c.c. in tema di cosa compravenduta gravata da garanzie reali o da altri vincoli:

"Se l'esistenza delle garanzie reali o dei vincoli sopra indicati era nota al compratore questi non può chiedere la risoluzione del contratto ed il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione".

Nel caso di specie l'esistenza della trascrizione ipotecaria gravante sul bene compravenduto era nota agli attori, come si evince dall'atto di compravendita in atti e dalla pattuizione in base alla quale la parte venditrice si impegnava alla cancellazione nel termine ivi indicato.

La norma citata prevede come forma di tutela del compratore a conoscenza della sussistenza di garanzie reali o vincoli sul bene compravenduto la garanzia per evizione disciplinata dall'art. 1483 c.c..

La norma va coordinata con quella prevista dall'art. 2858 c.c. in tema di effetti dell'ipoteca rispetto al terzo in base alla quale il terzo acquirente dei beni ipotecati, che ha trascritto il suo titolo di acquisto e non è personalmente obbligato, se non preferisce

pagare i creditori iscritti, può rilasciare i beni stessi, ovvero liberarli dalle ipoteche seguendo specifica procedura.

In mancanza l'espropriazione segue contro di lui secondo le forme prescritte dal codice di procedura civile.

In caso di mancata liberazione della cosa compravenduta gravata da garanzia reale la cui esistenza era nota al compratore il venditore, come si è detto, è tenuto verso il compratore solo per il caso di evizione.

Alla luce di tali norme risulta inammissibile la domanda di condanna della società convenuta alla cancellazione dell'ipoteca o alla manleva.

Va comunque rilevato che la domanda di condanna della convenuta alla cancellazione dell'ipoteca sarebbe in ogni caso inammissibile poiché la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria può aver luogo solo dopo il pagamento del debito a garanzia del quale sia stata in precedenza iscritta e la prestazione del consenso che il creditore soddisfatto è tenuto a dare ai sensi dell'art. 1200 c.c. nelle forme prescritte dalla legge (artt. 2882 comma secondo, 2821 e 2835 c.c.) (Cass. n. 10893 dell'1.10.1999).

La fondatezza dell'ulteriore domanda formulata dagli attori per il caso di espropriazione immobiliare non va verificata avendo gli stessi attori attestato in comparsa conclusionale la pendenza della procedura esecutiva.

Sussistono giusti motivi stante la natura della causa per compensare tra le parti le spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa e contraria istanza così provvede:

rigetta

la domanda

dichiara
compensate tra le parti le spese di lite

Così deciso in Milano il 22 novembre 2005

Il Giudice

