



Sent. 649/2012
Rep. 526/2012

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, Sezione IV, in persona della:

Dott. Daniela Marconi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 77544 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2009, promossa da

_____ e _____, elettivamente domiciliati a Milano presso lo studio dell'avv. _____ che li rappresenta e difende per procura speciale a margine dell'atto di citazione,

attori

contro

_____, con sede a _____, in persona del liquidatore avv. _____.

convenuta contumace

All'udienza del 5.10.2011, la causa è stata assegnata a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse degli attori : voglia il Tribunale, nel merito:

a) accertare e dichiarare che, in ottemperanza alla sentenza n. 6804/2006 del Tribunale di Roma, gli odierni attori hanno offerto il versamento del saldo del

N. _____ Sent.
N. _____ R.G.C.
N. _____ Cron.
N. _____ Rep.

OGGETTO:

Udienza Collegiale:

Deposito minuta:

Fatto avviso il

Il Cancelliere

prezzo dell'immobile sito a [REDACTED], [REDACTED], e che, comunque, nuovamente offrono di pagare il saldo del prezzo nel presente giudizio nella misura che dovesse risultare in corso di causa e di giustizia; conseguentemente ordinare la trascrizione/annotazione dell'emananda sentenza di accertamento nel registro della competente conservatoria;

b) condannare la società convenuta a voler immettere gli attori nel possesso giuridico del predetto immobile, attualmente detenuto dagli attori solo in via di fatto;

c) condannare altresì la società convenuta, per ogni giorno di ritardo nell'immissione nel possesso giuridico dell'immobile, al pagamento dell'indennità di cui all'art. 614 bis c.p.c. e, comunque, dichiarare che il possesso sin qui intervenuto ha prodotto e produce gli effetti della consegna di diritto dell'immobile;

d) accertare e dichiarare che gli attori non hanno mai richiesto il mutuo contratto dalla società convenuta con Efibanca, per il quale è stata iscritta ipoteca sull'intera palazzina di [REDACTED].

In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari, ivi compreso il rimborso forfettario.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dagli attori per ottenere l'accertamento della validità dell'offerta reale e del successivo deposito della somma dovuta, eseguiti a favore del società convenuta in relazione al credito per il residuo pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile oggetto del contratto preliminare stipulato in data 6.11.2000, derivante dalla sentenza costitutiva, pronunciata ai sensi

dell'art. 2932 c.c., impugnata e non ancora passata in giudicato, è priva di fondamento.

Il giudizio c.d. di convalida dell'offerta reale e del deposito, a cui il debitore deve ricorrere, ai sensi degli art. 1207 ultimo comma e 1210 ultimo comma c.c., per determinare gli effetti della mora del creditore ed ottenere la successiva liberazione, ha ad oggetto, non solo l'accertamento giudiziale della validità formale dell'offerta e del deposito, ma anche, preliminarmente, l'accertamento dell'esistenza ed del contenuto dell'obbligazione oltre che dell'inesistenza di motivi legittimi di rifiuto della prestazione, che costituiscono imprescindibili presupposti della mora del creditore.

La giurisprudenza di legittimità che da sempre annovera l'illiquidità del debito o, comunque, la sua contestazione, fra i motivi che giustificano il rifiuto della prestazione da parte del creditore, è consolidata nell'affermare che l'offerta reale per essere valida, nell'ipotesi di controversia, deve essere relativa a credito accertato con sentenza passata in giudicato (v. fra le più recenti Cass. 31.5.2006 n. 13009 in motivazione).

Nel caso in esame, dalla documentazione acquisita, risulta che con sentenza del 22.3.2006 n. 6804 il Tribunale di Roma, adito dagli attori per ottenere la pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c. della sentenza costitutiva che tenga luogo del contratto non concluso a fronte dell'inadempimento dell'obbligo assunto dalla società convenuta con il contratto preliminare di vendita dell'immobile sito a [REDACTED] n. stipulato in data 6.11.2000, ha disposto il trasferimento della proprietà dell'appartamento subordinatamente al pagamento da parte degli attori della somma di € 56.293,80, a cui l'offerta reale ed il deposito si riferiscono.

329
2° ottobre

U

U

La pronuncia in questione, destinata a costituire il rapporto negoziale che avrebbe dovuto derivare dalla conclusione del contratto definitivo a cui le parti si erano obbligate con la stipulazione del contratto preliminare, sostituendo il contratto che avrebbe dovuto concludersi non può avere contenuto diverso da quello del contratto preliminare e, dovendo rispecchiare integralmente e fedelmente le convenzioni negoziale stabilite dalle parti nel contratto preliminare, non può che determinare il trasferimento della proprietà del bene a tutte le condizioni già pattuite dalle parti, ivi comprese quelle contenute nelle clausole vessatorie di cui gli attori hanno contestato la validità.

X La sentenza in questione risulta appellata dagli stessi attori nella parte in cui non ha provveduto sulla domanda di accertamento della nullità delle clausole del contratto preliminare n. 4, 10 e 11 d) del contratto preliminare che, in violazione della disciplina a tutela del contraente consumatore, hanno previsto l'obbligo per gli acquirenti di accettare le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio predisposti dalla società venditrice nonché il riconoscimento da parte degli acquirenti del diritto della società venditrice di apportare alle parti comuni del fabbricato ed alle unità invendute qualsiasi trasformazione sia interna che esterna e di concedere il passaggio veicolare agli aventi diritto alle porzioni pubbliche o asservite al pubblico, attraverso l'area di pertinenza del fabbricato condominiale (v. documento n. 13 allegato al fascicolo di parte attrice).

L'impugnazione della sentenza sostitutiva del contratto definitivo in relazione al contenuto del rapporto contrattuale risultante dal contratto preliminare a cui ha dato esecuzione, non consente di ritenere intervenuto il passaggio in giudicato della pronuncia traslativa del diritto di proprietà subordinata

al pagamento del residuo prezzo, avvenuta si ribadisce alle condizioni risultanti anche dalle clausole oggetto della domanda di nullità su cui pende l'appello. X

La domanda di accertamento della validità dell'offerta reale e del deposito eseguiti dagli attori per ottenere la liberazione dall'obbligazione pecuniaria a cui è subordinato l'effetto traslativo scaturente da una sentenza non ancora passata in giudicato deve, pertanto, essere respinta, essendo, peraltro, evidentemente inconferente il richiamo degli attori ad altra sentenza emessa dal Tribunale in relazione ad una fattispecie in cui era già intervenuto il passaggio in giudicato della pronuncia di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (v. documento n. 14 allegato al fascicolo di parte attrice).

Allo stesso modo priva di fondamento deve essere ritenuta la domanda di accertamento del possesso dell'immobile da parte degli attori che devono ritenersi detentori del bene sulla base del contratto preliminare sino al passaggio in giudicato della sentenza costitutiva che determina in loro favore il trasferimento della proprietà del bene.

Quanto, infine, alla domanda di accertamento del fatto che "gli attori non hanno mai richiesto il mutuo contratto dalla società convenuta con Efibanca, per il quale è stata iscritta ipoteca sull'intera palazzina di [redacted]", formulata, tardivamente, per la prima volta all'udienza di precisazione delle conclusioni avendo gli attori nell'atto di citazione e nella memoria ex art. 183 c.p.c. richiesto invece "la declaratoria che l'immobile non è gravato da alcuna ipoteca per il mutuo contratto da [redacted] con [redacted] ancorché frazionato", deve essere dichiarata inammissibile, perché proposta successivamente alla maturazione della preclusione processuale prevista

dall'art. 183 c.p.c. per la proposizione di nuove domande e, comunque, formulata in difetto della condizione dell'azione costituita dall'interesse ad agire, posto che l'ipoteca, quale diritto reale di garanzia che assicura al creditore il c.d. diritto di sequela, continua a gravare sul bene a prescindere dal fatto che l'acquirente si sia o meno accollato il debito nei confronti del creditore garantito.

Tutte le domande proposte dagli attori devono, pertanto, essere respinte.

La soccombenza degli attori e la contumacia della società convenuta implica la pronuncia di integrale irripetibilità delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa n. 77544/2009 promossa da [redacted] e [redacted] contro [redacted] in liquidazione, con atto di citazione notificato in data 11.11.2009, così provvede:

- 1) rigetta tutte le domande proposte dagli attori;
- 2) dichiara integralmente irripetibili le spese processuali.

Così deciso a Milano il 11.1.2012.

Il giudice

Dott. Daniela Marconi
Daniela Marconi

