

Tribunale di Cagliari - Sezione civile - Sentenza 17 febbraio 2016 n. 506

TRIBUNALE DI CAGLIARI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cagliari, in persona del Giudice istruttore dott. Donatella Satta, in funzione di Giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 6756 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2012, promossa da

PE.LU., residente in Quartucciu, ed elettivamente domiciliato in Cagliari, presso lo studio dell'avvocato Ma.Cu., che lo rappresenta e difende congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato Ge.Ca. per procura speciale resa a margine del ricorso ex art. 702 bis,

attore

contro

PE.SI., residente in Quartucciu, ed elettivamente domiciliato in Cagliari, presso lo studio dell'avvocato M.Cr.Xi., che lo rappresenta e difende in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta, convenuto

DISPOSITIVO

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. rigetta la domanda di annullamento del contratto di compravendita stipulato in data 15/06/2011;

2. condanna l'attore alla rifusione delle spese processuali, che liquida in complessivi Euro 7.254,00, di cui Euro 4.477,00 in lavoro dell'Erario ed 6 2.777,00 in favore di Pe.Si., oltre spese generali ed accessori di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato, l'attore ha citato in giudizio il sig. Pe.Si. al fine di ottenere l'annullamento del contratto di compravendita da quest'ultimo stipulato, in data 15/06/2011, con la sig.ra Cu.Ma., in evidente conflitto d'interessi.

Compravendita, quest'ultima, avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile sito nel Comune di Quartucciu e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio (...) Mappale (...) insistente nell'area distinta in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio (...).

Il suddetto immobile, in costanza di matrimonio tra la Cu. e l'attore, faceva parte della comunione legale, ed era stato adibito a residenza familiare.

Al fine di veder accolta la propria domanda il Pe. ha asserito: - di aver rilasciato alla Cu., in data 07/09/2006 - quando ancora sussisteva il vincolo di matrimonio tra i coniugi, e non vi era alcun segno di crisi - con scrittura privata autenticata dal Notaio dott. Ma.Va., procura a vendere l'immobile di cui è causa.

- che, la data 28.01.2011, la Cu. avrebbe depositato ricorso per separazione giudiziale, richiedendo rassegnazione della casa coniugale e affermando di essere intenzionata a servirsi della procura in suo possesso, alienando l'immobile;

- che la suddetta richiesta sarebbe stata accolta dal Presidente f.f., dell'intestato tribunale, il quale in data 20/04/2011 avrebbe emesso i provvedimenti ex art. 708 c.p.c. autorizzando i due coniugi a vivere separati ed assegnando provvisoriamente la casa familiare alla sig.ra Cu.,

- che, in data 15/06/2011, la Cu., mentre il marito si trovava in sei" vizio sui mercantili, avrebbe venduto l'immobile al figlio convivente per una cifra pari a Euro 50.000,00 da corrispondersi in dieci rate annuali dell'importo di Euro 5.000,00,

- che dell'avvenuta compravendita egli sarebbe venuto a conoscenza diverso tempo dopo essere sbarcato dalla nave mercantile in data 31/08/2011.

- di non aver mai ricevuto dalla Cu. il 50% del ricavato della vendita dell'immobile;

- che la Cu. avrebbe concluso la vendita con il figlio Pe.Si. al solo fine di togliere l'immobile dalla disponibilità del coniuge, tanto che all'udienza del 04/11/2011 avrebbe chiesto la modifica delle condizioni provvisorie emesse dal presidente, richiedendo una somma a titolo di mantenimento per il figlio Si. privo di reddito, oltre che manifestare l'esigenza che il Pe. spostasse la sua residenza in modo tale da non apparire nello staio di famiglia suo e del figlio.

- che la Cu., in qualità di sua rappresentante, avrebbe concluso il contratto di compravendita suddetto in evidente conflitto d'interessi rilevante ex art. 1394 c.c.

Il convenuto, regolarmente costituitosi in giudizio ha chiesto il rigetto delle domande di parte attrice affermando come, la domanda di annullamento dei contratto per cui è causa non avrebbe potuto essere accolta.

Nello specifico il Pe., al fine di escludere l'effettiva sussistenza di un conflitto d'interessi tra rappresentante e rappresentato, che potesse legittimare l'accoglimento della domanda di annullamento ex art. 1394 c.c. ha assunto:

- di aver acquistato la proprietà dell'immobile sito in Quartucciu, Loc. (...), distinto in catasto fabbricati al F. (...), in data 15/06/2011, dalla madre Ma.Cu., la quale il 07/09/2006, aveva ricevuto da Pe.Lu. valida procura a vendere;

- che l'immobile, costruito abusivamente, era stato sanato, a seguito di istanza presentata dalla Cu., solo in data 23/11/2010 e, pertanto, solo da tale data, avrebbe potuto essere alienato
- che il prezzo stabilito per la vendita dell'immobile non fosse per nulla irrisorio rispetto al valore di mercato dell'immobile realizzato per cui è causa, il quale, sito in (...), avrebbe una rendita catastale di soli Euro 369,27 e una consistenza di soli tre vani;
- di aver pagato soltanto la prima delle rate pattuite a causa della perdita del posto di lavoro e di aver conseguentemente concordato con la Cu. la dilazione del pagamento;
- che la Cu., stante l'ampio contenuto dei poteri a lei conferiti dal Pe. con la procura a vendere e la validità della stessa, ha potuto, noti solo concludere la compravendita, ma anche concedere dilazioni di pagamento e differire il pagamento delle ulteriori rate.

La causa è stata istruita unicamente con prove documentali.

L'art. 1394 c.c., invocato da parte attrice a sostegno della domanda di annullamento della compravendita, tutela l'interesse del rappresentato, il quale sia stato danneggiato dalla conclusione da parte del rappresentante di un contratto nell'esclusivo interesse proprio o del terzo, contemperandolo con quello del terzo contraente, richiedendo, affinché il contratto possa essere annullato., che il conflitto d'interessi fosse da quest'ultimo astrattamente conoscibile.

In tema di conflitto d'interessi la Suprema Corte di Cassazione richiede, affinché possa essere accolta la domanda di annullamento del contratto che il suddetto conflitto si estrinsechi in "un rapporto d'incompatibilità tra gli interessi del rappresentato e quelli del rappresentante, da dimostrare non in modo astratto od ipotetico ma con riferimento al singolo atto o negozio che, per le sue intrinseche caratteristiche, consenta la creazione dell'utile di un soggetto mediante il sacrificio dell'altro" (Cass. Civ., Sez. HI 30/05/2008, n. 14481).

Sussiste un rapporto di incompatibilità rilevante ex art. 1394 c.c., quando il rappresentante "sia portatore di interessi incompatibili con quelli del secondo, cosicché la salvaguardia di detti interessi gli impedisca di tutelare adeguatamente l'interesse del dominus con la conseguenza che non ha rilevanza, di per sé, che l'alto compiuto sia vantaggioso o svantaggioso per il rappresentato e che non è necessario provare di aver subito un concreto pregiudizio perché il rappresentato possa domandare o eccepire l'annullabilità del negozio" (Cass. civ., 15981/2007; in questo senso anche Cass. civ. sez. II, 15/03/2012, n. 4143).

Premesso che la situazione di conflitto, così come individuata dalla Cassazione deve poter essere riscontrabile nel momento perfezionativo del contratto di cui si invoca l'annullamento (Cass. civ. sez. III, 08/11/2007. n. 23300), nel caso di specie tale conflitto sembra essere inesistente.

La Cu. ed il Pe.Lu., infatti, decisero di comune accordo di alienare la propria abitazione familiare e, a questo scopo, il 07/09/2006, venne conferita alla Cu. procura a vendere. Procura che l'odierno attore non ha mai provveduto a revocare, mostrando, dunque, di continuare ad

avere un interesse all'alienazione del bene, il quale non può ritenersi essere venuto meno neppure in forza dell'incapacità di sostenere le spese necessarie ad uno spostamento dalla casa familiare, da lui asserita nella propria memoria difensiva di cui al procedimento di separazione personale nella quale si opponeva all'assegnazione della casa familiare alla Cu.

Incapacità economica che poi, peraltro, sarebbe in seguito venuta meno, stante l'affermazione per cui al momento dell'alienazione egli si trovasse imbarcato e - quindi stesse svolgendo il suo lavoro di marinaio,

È fuor di dubbio che la Cu. avesse un interesse personale nella vendita, posto che la stessa ha concluso la compravendita non solo in qualità di rappresentante degli interessi dell'odierno attore, ma anche quale comproprietaria dell'immobile alienato.

Seppure sia indubbio che la Cu. si sia avvantaggiata dalla scelta del contraente, in quanto ha potuto continuare a godere dell'immobile alienato al figlio convivente, deve ritenersi come il suddetto vantaggio non sia stato di per sé causa di alcun sacrificio per il Pe.

La lamentata sottrazione del bene alienato alla divisione del patrimonio comune dei coniugi, e all'utilizzo da parte del Pe.Lu. - effetto che sarebbe in ogni caso conseguito all'alienazione, indipendentemente dal contraente prescelto - ed il concorrente vantaggio di aver potuto continuare a vivere in quella che era stata la residenza della famiglia, poi assegnata in sede di separazione alla Cu., non sono di per loro espressione di interessi incompatibili con la tutela rappresentato.

L'interesse dell'odierno attore - per il soddisfacimento del quale egli ha rilasciato procura a vendere all'allora coniuge e comproprietaria Ma.Cu. - deve ritenersi consistente nel trasferire la proprietà dell'immobile oggetto di causa al fine di percepire il prezzo della vendita.

Il suddetto interesse non è stato leso al momento della stipula del contratto di cui è stato chiesto l'annullamento, quanto piuttosto nella fase di esecuzione dello stesso.

Dalla fase istruttoria della controversia emerge come, ai momento della compravendita Pe.Si. esercitasse la sua attività professionale e fosse astrattamente in grado di adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto di compravendita.

Il convenuto, infatti, ha dato prova di aver pagato la prima delle rate pattuite con la Cu. per l'acquisto dell'immobile; della cessazione della sua attività lavorativa, infatti, si dà atto solo all'udienza del 04/11/2011 del procedimento di separazione, quando la Cu. chiede un assegno di mantenimento per il figlio convivente, mentre la compravendita è del 15/06/2011.

Se il convenuto non si fosse reso inadempiente alla sua obbligazione di pagare il prezzo di vendita nessuna lesione dell'interesse del comproprietario si sarebbe verificata.

Al fine di poter accogliere la domanda di annullamento, il conflitto d'interessi avrebbe dovuto rinvenirsi nel momento in cui il potere di rappresentanza della Cu., che ha trovato fondamento nella procura a vendere rilasciata dal Pe.Lu., è stato esercitato.

A tale scopo si mette in evidenza come il rapporto di parentela tra la Cu., nella sua qualità di rappresentante, e il Pe.Si., terzo contraente, così come il prezzo della vendita, che a detta di parte attrice sarebbe stato irrisorio, non sono elementi idonei a dimostrare l'esistenza del conflitto d'interessi ex art. 1394 c.c.,

Il rapporto di parentela, infatti, rappresenta solo uno dei possibili elementi, che unitamente ad altri, possono condurre il giudice a ritenere sussistente il conflitto d'interessi, in questo senso si esprime la Suprema Corte di Cassazione la quale afferma; i vincoli di solidarietà e la comunanza di interessi fra rappresentante ed il terzo, unitamente ad altri elementi, sono indizi che consentono al giudice del merito di ritenere secondo l'id quod plerumque accidit, sia il proposito del rappresentante di favorire il terzo, sia la conoscenza effettiva o quanto meno la conoscibilità della situazione da parte del terzo - (Cass. civ. n. 15981/2007).

In conclusione si afferma come parte attrice, nel momento in cui ha rilasciato procura a vendere alla Cu., non ha inteso vincolare in alcun modo l'esercizio del potere di rappresentanza, sia in riferimento alla scelta dell'acquirente, sia alla determinazione del prezzo.

Al contrario mediante la suddetta scrittura privata il Pe. ha conferito procura speciale alla Cu.: "perché in suo nome vece e conto, venda a chi vorrà, per il prezzo che riterrà più conveniente ..." ed ancora: "Conferisce pertanto alla nominata procuratrice la facoltà di (..)convenire e riscuotere il prezzo, o dichiararlo già pagato, concedere dilazioni al pagamento assumendo le garanzie che riterrà opportune.

Parte attrice, dunque, lamenta l'irrisorietà del prezzo stabilito dalla Cu. dimenticando di averle fornito ampi poteri in tal senso.

Pertanto, questo giudice ritiene, in forza delle motivazioni sopra esposte, che nella fattispecie oggetto di causa non possa essere riconosciuto un conflitto di interessi che possa condurre all'accoglimento della domanda di annullamento del contratto di compravendita".

Quanto esposto dal Pe.Lu. (circa la scelta della Cu. di esercitare la procura a vendere solo dopo l'inizio del procedimento di separazione personale, e per di più per alienare l'unico bene della comunione per un prezzo irrisorio al Pe.Si., convivente della Cu.), sembrerebbe, tutt'al più, alludere all'intento della Cu., con l'esercizio della procura a vendere, di dissimulare attraverso la stipula di una vendita fittizia, la volontà di addivenire ad altro contratto.

Tuttavia la domanda formulata da parte attrice attiene unicamente all'annullamento del contratto stipulato in data 15/06/2011 per conflitto d'interessi, ai sensi dell'art. 1394 c.c., e non consente a questo giudice di pronunciarsi su una eventuale simulazione,

L'attore, in considerazione del criterio della soccombenza, deve essere condannato ai sensi dell'art. 91 c.p.c., alla rifusione delle spese processuali.

Nello specifico, dall'analisi degli atti di causa si rileva che il convenuto, originariamente ammesso al gratuito patrocinio (delibera dell'Ordine degli Avvocati di Cagliari prot. N. 00045/2013), ha perso il diritto a tale ammissione in data 01.01.2015.

Pertanto, la rifusione delle spese processuali dovrà essere ripartita tra l'Erario ed il convenuto, Pe.Si. - in relazione alla sola fase decisoria - così come specificatamente indicata in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva fra le parti, ai sensi dell'art. 282 c.p.c.

La sentenza, ai sensi dell'art. 281 - sexies c.p.c., si intende pubblicata con la sottoscrizione da parte del giudice del presente verbale, che la contiene, ed è immediatamente depositata in Cancelleria.

Così deciso in Cagliari il 17 febbraio 2016.

Depositata in Cancelleria 17 febbraio 2016.