

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 19 giugno – 12 ottobre 2017, n. 23996

Presidente Petitti – Relatore Cosentino

Fatti di causa

I coniugi D.P. e D.R.G. - premesso che, con atto del 7.10.03, avevano acquistato da D'.As. , A. , S. , I. , G. , An. , S. e C. , tutti fratelli di P. , le rispettive quote ereditarie della proprietà del fabbricato sito in (*omissis*) - convennero in giudizio la suddetta D.A. per sentirla condannare al rilascio dell'appartamento posto al primo piano del detto fabbricato, che ella aveva continuato ad occupare pur dopo aver venduto la propria quota di comproprietà dello stabile.

La convenuta resistette alla domanda degli attori sulla scorta di una duplice argomentazione.

In primo luogo ella dedusse la simulazione relativa del contratto di compravendita del 7.10.03, affermando che la controprestazione del trasferimento della proprietà della sua quota ereditaria sarebbe stata convenuta tra le parti non nel pagamento di un prezzo, come risultante dal contratto simulato, ma nel conferimento alla venditrice del diritto di abitare vita natural durante nella porzione di fabbricato da lei occupata al momento della vendita stessa.

In secondo luogo la medesima D.A. dedusse quale mezzo di eccezione, per paralizzare la domanda di rilascio degli attori, l'annullabilità per errore del contratto di compravendita; in proposito la convenuta riferì che dopo la conclusione di tale contratto ella aveva scoperto un testamento materno che le attribuiva un terzo dei diritti spettanti alla de cuius sull'appartamento da lei attualmente occupato e argomentò che, se ella avesse avuto contezza dei propri diritti prima della conclusione del contratto di compravendita del 7.10.03, certamente non avrebbe venduto la propria quota ereditaria del fabbricato, ma avrebbe chiesto la divisione di quest'ultimo con l'assegnazione in suo favore, ai sensi dell'articolo 720 c.c., della porzione da lei occupata.

Il tribunale di Napoli accolse la domanda degli attori e la corte di appello di Napoli, adita da D.A. , confermò la sentenza di primo grado.

Avverso tale sentenza D.A. ha proposto ricorso per cassazione con due motivi.

D.P. e D.R.G. non hanno svolto attività difensiva.

A seguito di un rinvio concesso al patrono della ricorrente alla udienza del 23.11.16, in ragione dell'impedimento dal medesimo manifestato, la causa è stata discussa nella pubblica udienza del 19 giugno 2017, per la quale non sono state depositate memorie e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

Ragioni della decisione

Con il primo motivo di ricorso si censura la statuizione della corte d'appello che ha giudicato inammissibile ex articolo 1417 c.c. la prova testimoniale sulla simulazione relativa del contratto di compravendita.

Il motivo va rigettato, essendosi la corte territoriale attenuta al principio, più volte espresso da questa Corte (cfr. sentt. n. 7246/07, n. 21442/10, n. 3234/15) che la pattuizione con cui le parti di una compravendita immobiliare abbiano convenuto un prezzo diverso da quello indicato nell'atto scritto, soggiace, tra le stesse parti, alle limitazioni della prova testimoniale stabilite dall'art.2722 cod. civ., avendo la prova ad oggetto un elemento essenziale del contratto che deve risultare per iscritto.

Con il secondo motivo si censura la statuizione la corte d'appello che ha disatteso l'eccezione di annullamento del contratto di compravendita sull'assunto della non riconoscibilità dell'errore in cui era incorsa la parte venditrice; secondo la ricorrente, nella specie, trattandosi di errore bilaterale, non sarebbe stato necessario il requisito della riconoscibilità dell'errore.

Il motivo è fondato, giacché la statuizione impugnata si pone in contrasto con il principio, più volte affermato da questa Corte (sentt. n. 5829/79, n. 26974/11) che, nell'ipotesi di errore bilaterale, che ricorre quando esso sia comune a entrambe le parti, il contratto è annullabile a prescindere dall'esistenza del requisito della riconoscibilità, poiché in tal caso non è applicabile il principio dell'affidamento, avendo ciascuno dei contraenti dato causa all'invalidità del negozio.

In definitiva il ricorso va accolto con riferimento al secondo mezzo, rigettato il primo, e la sentenza gravata va cassata con rinvio alla corte d'appello di Napoli, perché la stessa si attenga al principio che

nell'ipotesi di errore bilaterale il contratto è annullabile a prescindere dall'esistenza del requisito della riconoscibilità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso limitatamente al secondo motivo e cassa la sentenza gravata; rinvia ad altra sezione della corte d'appello di Napoli, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.