

Domanda di risoluzione proposta dal promissario acquirente – Cass. n. 28856/2021

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione) - Vendita - singole specie di vendita - di cosa altrui - Preliminare di vendita di cose altrui - Modalità di adempimento del promittente alienante - Conseguenze - Domanda di risoluzione proposta dal promissario acquirente - Condizioni - Scadenza del termine per la conclusione del definitivo - Necessità - Domanda ex art. 2932 c.c. - Proponibilità - Condizioni - Previo acquisto della proprietà da parte del venditore - Necessità.

In tema di contratto preliminare di vendita, il promittente venditore di una cosa altrui, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario direttamente dall'effettivo proprietario. Da ciò discende, da un lato, che il promissario acquirente che ignori che il bene, all'atto della stipula del preliminare, appartenga in tutto od in parte ad altri, non può agire per la risoluzione prima della scadenza del termine per la conclusione del contratto definitivo, potendo il promittente venditore, fino a tale momento, adempiere all'obbligazione di fargli acquistare la proprietà del bene, acquistandola egli stesso dal terzo proprietario o inducendo quest'ultimo a trasferirgliela; dall'altro che è solo dal momento in cui il venditore acquisisce la proprietà della cosa promessa in vendita, che può essere pronunciata sentenza di esecuzione specifica, ex art. 2932 c.c., essendo venuta meno l'altruità della "res", fatto ostativo alla sentenza traslativa con effetto immediato.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 28856 del 19/10/2021 (Rv. 662557 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1351, Cod_Civ_art_1453, Cod_Civ_art_1478, Cod_Civ_art_1479, Cod_Civ_art_2932

Corte

Cassazione

28856

2021