

Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo

Civile - Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo - Collegamento obiettivo fra le contrapposte pretese La relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del *simultaneus processus*, a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. 111, primo comma, Cost. (Fattispecie relativa a domanda principale di rilascio per finita locazione e domanda riconvenzionale di accertamento dell'avvenuta conclusione di contratto di compravendita dell'immobile locato, in conseguenza dell'accettazione di proposta contenuta in un patto d'opzione). Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 27564 del 20/12/2011

Civile - Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo - Collegamento obiettivo fra le contrapposte pretese

La relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del *"simultaneus processus"*, a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. 111, primo comma, Cost. (Fattispecie relativa a domanda principale di rilascio per finita locazione e domanda riconvenzionale di accertamento dell'avvenuta conclusione di contratto di compravendita dell'immobile locato, in conseguenza dell'accettazione di proposta contenuta in un patto d'opzione). Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 27564 del 20/12/2011

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 27564 del 20/12/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Roma veniva adito da Luciano St.. che aveva intimato sfratto per finita locazione ad Anna Paola Co.. per la data del 31 dicembre 1992.

Costituitasi, l'intimata dedusse che la prosecuzione del possesso dell'immobile da parte sua si fondava su una scrittura privata, successiva alla stipula del contratto di locazione e nella scrittura si prevedeva una opzione a favore del conduttore per l'acquisto dell'immobile da esercitare entro il 31 luglio 1992 e che il 13 luglio 1992 aveva notificato allo St.. un atto di accettazione della proposta di vendita e di invito alla stipula presso il notaio per il 2 settembre 1992.

Il rogito non fu stipulato, a suo dire, per la presenza sull'immobile di oneri e lo St.. si era rifiutato di adempiere.

Il Tribunale, ritenuto che la responsabilità circa l'inadempimento del patto di opzione non era stata oggetto di specifica domanda e che non vi era collegamento per il titolo o l'oggetto tra la domanda principale (rilascio per finita locazione) e quella riconvenzionale di accertamento della conclusione del contratto di compravendita, in conseguenza dell'accettazione della proposta

Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo

contrattuale contenuta nel patto di opzione, con sentenza del 19 luglio 2002, rigettava la domanda riconvenzionale per mancanza dei presupposti per il suo esame previsti dall'art. 36 c.p.c. e dichiarava cessato il rapporto di locazione alla data del 31 dicembre 1992, per cui condannava la Co.. al rilascio dell'immobile e rigettava la domanda di risarcimento danni avanzata dallo St..

Su gravame della Co.. la Corte di appello di Roma, con sentenza 10 settembre 2008, pur accogliendo il primo motivo della impugnazione circa l'ammissibilità della riconvenzionale dispiegata dalla Co.. volta alla dichiarazione della conclusione del contratto di compravendita immobiliare, per effetto dell'accettazione contenuta nel patto di opzione, confermava la sentenza di prime cure e compensava integralmente tra le parti le spese del grado. Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione la Co., affidandosi a cinque motivi.

Resiste con controricorso lo St., che propone ricorso incidentale, affidato a due motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I due ricorsi vanno riuniti ex art. 335 c.p.c..

1. - In via metodologica va esaminato per primo il ricorso incidentale dello St.. che nel primo motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 36 c.p.c.), censura la sentenza impugnata perché il giudice dell'appello avrebbe erroneamente dichiarata ammissibile la riconvenzionale dispiegata dalla Co.. nel giudizio avanti al Pretore e tesa ad ottenere l'avvenuto trasferimento dell'immobile ex art. 2932 c.c..

Al riguardo osserva il Collegio che la censura va disattesa. Infatti, la domanda era strettamente connessa con il titolo dedotto in giudizio dallo St., ovvero era rivolta a paralizzare la richiesta di rilascio per finita locazione. Del resto, la relazione tra domanda principale e la riconvenzionale non va intesa in senso restrittivo, ovvero che esse debbano dipendere da un unico e identico titolo, in quanto è sufficiente che, come nella specie, nelle contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obbiettivo tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del *simultaneus processus* (Cass. n. 8531/94).

Peraltro, questa interpretazione trova ulteriore conferma nel principio del giusto processo ex art. 111 Cost., comma 1, teso ad agevolare l'economia processuale.

Ed, inoltre, va posto in rilievo che il giudice dell'appello non ha esaminato la riconvenzionale sotto il profilo dell'art. 2932 c.c., in quanto l'oggetto della controversia era il patto di opzione, che non è un preliminare, contratto a natura obbligatoria, ma in sè perfetto, quanto un elemento di formazione del contratto a fattispecie progressiva e, quindi, non perfetto come tale. Infatti, come si legge nella sentenza impugnata, la riconvenzionale è stata ritenuta volta ad accertare la conclusione del contratto per effetto della accettazione della proposta contrattuale contenuta nel patto di opzione e non già come richiesta di una sentenza sostitutiva del mancato consenso ex art. 2932.

2. - Il secondo motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c.) resta assorbito. Del resto, il giudice dell'appello, una volta dichiarata ammissibile la dispiegata riconvenzionale non poteva non entrare nell'accertamento della sussistenza o meno di tutti gli elementi negoziali identificativi del negozio, considerato inoltre che la riconvenzionale traeva la sua origine, secondo l'assunto della Co., dall'esistenza del diritto di opzione.

La censura, quindi, non coglie nel segno, in quanto l'accertamento degli elementi identificativi

Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo

del negozio non è stato fatto in relazione all'asserita presenza di un preliminare, che nella specie non c'era, ma alla dedotta validità o meno del patto di opzione, che è stato ritenuto invalido per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, così come richiesto dall'art. 1346 c.c. (Cass. n. 18201/04; Cass. n. 873/86).

3. - Passando all'esame del ricorso principale il Collegio osserva quanto segue.

3.1. - In punto di fatto si evince dalla sentenza impugnata che l'opzione contenuta nella scrittura di integrazione del contratto di locazione stipulato in data 1 gennaio 1989 tra lo St. (proprietario) e la Co. (conduttrice) ed in virtù della quale la Co. aveva notificato atto di accettazione della proposta di vendita ed invitò alla stipula presso il notaio il 29 luglio 1992, per come formulata e redatta, non consentiva una univoca e certa individuazione dell'importo del prezzo stabilito. La indeterminazione e/o indeterminabilità del prezzo ha indotto il giudice a quo a ritenere che, a seguito dell'accettazione della Co., non potesse ritenersi concluso il contratto di compravendita, per cui non sussisteva alcun obbligo tra le parti di addivenire al contratto, con l'effetto che risultava giustificato il rifiuto opposto dallo St. a stipulare lo stesso. L'attenzione del giudice a quo si è concentrata sulla frase contenuta nella scrittura che recitava testualmente "il locatario (rectius, locatore) rilascia al conduttore una opzione inderogabile per la durata di tre anni e otto mesi per l'acquisto dell'immobile locato al prezzo pattuito sin d'ora in L. 210 milioni, che sarà così pagato: per contanti alla data di acquisto che non potrà avvenire oltre il 31 luglio 1992, con esclusione della quota di mutuo originario, gravante sull'immobile comprensivo del capitale ed interessi maturati al giorno dell'acquisto. Il locatario (rectius, il locatore) si impegna a far sì che il mutuo gravante sull'immobile non superi la cifra di L. 210 milioni (p.4 sentenza impugnata). A fronte di questo tenore letterale, la Co. (futura acquirente) ritenne che "con esclusione del mutuo originario" ci si riferiva alle modalità di pagamento: i 210 milioni in contanti, detratte le somme corrispondenti alle rate di mutuo ancora da corrispondere, perché l'ultimo periodo della scrittura recitava che "il locatore si impegna a che il mutuo gravante sull'immobile - si intende le rate di esso ancora da corrispondere - non superi la cifra di 210 milioni in quanto l'importo sarebbe il corrispettivo oltre il quale non si potrebbe andare".

Questa versione è stata considerata "piuttosto logica quanto all'interpretazione dell'ultimo periodo, mentre porrebbe problemi in quanto non sarebbe agevole interpretare la frase" con esclusione della quota di mutuo originario gravante sull'immobile comprensivo di capitale e di interessi maturati al giorno dell'acquisto". In sostanza, per la Co., dalla somma convenuta andava defalcato l'importo delle rate di mutuo ancora da pagare al momento dell'acquisto della proprietà, rate da accollarsi da parte dell'acquirente, per cui quest'ultimo importo, ovvero quello detratto, non sarebbe stato pagato in contanti, ma mediante accollo delle rate da scadere e ciò sarebbe stato confermato dall'ultima clausola "il locatore si impegna a far sì che il mutuo gravante sull'immobile non superi la cifra di 210 milioni".

Da parte sua, lo St. riteneva che l'espressione "con esclusione etc.:" indicava che l'acquirente doveva altresì corrispondere al venditore il mutuo stipulato sull'immobile, sia pagandogli le rate già corrisposte sia accollandosi quelle ancora da versare (p.3 sentenza impugnata).

La sua versione è stata ritenuta "sotto molti aspetti più consona al testo, ma problematica nell'interpretazione dell'ultimo periodo in quanto è poco credibile che l'importo massimo del mutuo (comprensivo delle rate scadute da pagare e di quelle a scadere, da accollarsi dall'acquirente) da sommare alla cifra secondo tale versione, coincida esattamente con l'importo

Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo

da versare in contanti". 3.2. - Rispetto a questa valutazione operata dal giudice dell'appello i primi tre motivi possono essere esaminati congiuntamente per la loro sostanziale unicità, in quanto lamentano la violazione del principio gradualistico dei criteri ermeneutici in tema di contratto la Co.. lamenta in primis la violazione dell'art. 1363 c.c., dell'art. 1362 c.c. in comb. disp. con l'art. 1367 c.c. e, dell'art. 1362 c.c. come omessa analisi del comportamento delle parti. 3.3. - Ordunque, con il primo motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3;

violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1362, in comb. disp. con gli artt. 1363, 1366, 1367 c.c.; mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto), in estrema sintesi, la ricorrente, lamenta che il giudice dell'appello non avrebbe applicato il primo e principale strumento interpretativo, costituito dalle parole ed espressioni del contratto, il cui rilievo avrebbe dovuto essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale. Qualora il dato letterale non fosse stato ritenuto sufficiente ad evidenziare in modo soddisfacente la volontà contrattuale solo allora la Corte avrebbe dovuto riconoscere significato diverso da quello letterale di cui all'art. 1363 c.c., e segg., secondo il principio gradualistico della interpretazione del contratto. La censura va accolta per le seguenti considerazioni. Infatti, per quanto riportato nella sentenza impugnata, il giudice dell'appello ha considerato proprio il dato letterale, ma non lo ha ritenuto sufficiente per una univoca interpretazione; ha evidenziato la logicità della tesi della Co.. per quanto concerne l'ultimo periodo, ma, al contempo, la problematicità della versione proposta circa la interpretazione della frase "con esclusione della quota di mutuo originario gravante sull'immobile comprensivo di capitale ed interessi maturati al giorno dell'acquisto".

In effetti, la difficoltà di dare prevalenza giuridica all'una o all'altra versione, si evince dalla sentenza impugnata, sarebbe stata determinata dall'esame letterale delle espressioni usate e dalla sua insufficienza ad evidenziare in modo soddisfacente la volontà delle parti, attuando una indagine estesa all'elemento logico, coordinando tra di loro le due "clausole" (o meglio i due periodi), che sono state coordinate e confrontate nella loro redazione. In altri termini, quindi, se va dato atto che il giudice dell'appello ha svolto la sua attività ermeneutica seguendo il criterio del senso letterale quale mezzo prioritario e fondamentale per la corretta individuazione della comune intenzione dei contraenti e di qui ha motivato sulla equivocità ed insufficienza di esso dato, in quanto tale equivocità risultava dallo stesso fatto delle contrastanti versioni ed ictu oculi, quindi, era di incontestabile evidenza (Cass. n. 5715/97), dall'altro è evidente che ha trascurato di utilizzare gli altri criteri sussidiari, ma indispensabili quando le espressioni contrattuali nella loro formulazione letterale appaiono o sono ritenute oscure o ambigue.

Nessun accenno, infatti, si rinviene al comportamento successivo delle parti, ne' è stato utilizzato il criterio ermeneutico previsto dall'art. 1367 c.c., che trova applicazione proprio quando il giudice non abbia potuto identificare chiaramente l'intento delle parti attraverso l'uso degli altri criteri previsti dalle disposizioni precedenti.

A fronte del dubbio che si è ritenuto ricavare dalla scrittura denominata "integrazione del contratto di locazione", perché ritenuta non molto chiara quanto alla determinazione del corrispettivo da corrispondere dall'acquirente, il giudice dell'appello avrebbe dovuto procedere ad interpretare la stessa nel senso che tra possibili interpretazioni deve tenersi conto degli inconvenienti cui può portare una sua interpretazione e, quindi, evitare di adottare una soluzione che la renda infruttuosa (Cass. n. 1994/04).

Infatti, il principio della conservazione degli effetti utili del contratto o di una sua clausola,

Domanda riconvenzionale - Ammissibilità - Condizioni - Identità del titolo

avendo carattere sussidiario, può e deve trovare applicazione solo quando siano stati utilizzati i criteri letterale, logico e sistematico di indagine e nonostante ciò il senso del contratto o della clausola sia rimasto oscuro o ambiguo (Cass. n. 379/83).

Ne consegue che, una volta ritenute le espressioni contenute nella scrittura piuttosto oscure e non idonee a consentire una inequivoca interpretazione, poiché la stessa, però, indicava un certo prezzo - 210 milioni - e trattava dei ratei di mutuo da accollarsi, il giudice dell'appello avrebbe dovuto accertare se le versioni contrapposte fossero state corredate da buona fede, attraverso il comportamento complessivo della vicenda (art. 1366 c.c.) e, all'esito di eventuale ulteriore istruttoria, accertare quali effetti la scrittura veniva a produrre per le parti, anziché ritenere, come ha deciso, che esse espressioni non ne avevano alcuna, con conseguente dichiarazione di nullità della stessa scrittura per indeterminatezza del prezzo, per cui il contratto non risultava concluso e non era sussistente un obbligo tra le parti di concludere il contratto stesso. Ne consegue che va accolto il secondo motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; violazione e falsa applicazione dell'art. 1362, in comb. disp. con l'art. 1367 c.c.; ulteriore mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto) ed il terzo motivo (art. 360 c.p.c., comma n. 3; violazione dell'art. 1362 c.c.; mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto; omessa analisi del comportamento complessivo delle parti), restando assorbiti il quarto motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5; omessa e/o insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio) il quinto motivo (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4; violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4; omessa motivazione in diritto-nullità della sentenza).

Ne consegue che la sentenza impugnata va cassata nei limiti dei tre primi motivi accolti e di cui al ricorso principale, assorbiti gli altri con rinvio alla Corte di appello di Roma in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione; il ricorso incidentale va respinto.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie i primi tre motivi del ricorso principale, assorbiti gli altri; rigetta il primo motivo del ricorso incidentale, assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Roma in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 15 novembre 2011. Depositato in Cancelleria il 20 dicembre 2011