

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure - Non ammesso risarcimento in forma specifica (ex art. 2058 cod. civ.)

Civile e procedura - Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure - Non ammesso risarcimento in forma specifica (ex art. 2058 cod. civ.) **(Corte di Cassazione Sezione II Civile, sentenza del 26 gennaio 2004, n. 1330)**

Corte di Cassazione Sezione II Civile, sentenza del 26 gennaio 2004, n. 1330

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 28 marzo 1996 i coniugi S. G. e F. T. convenivano davanti al Tribunale di Caltanissetta G. R. C., il notaio A. L. e la Banca di credito cooperativo (omissis) ed esponevano: che con atto in data 7 luglio 1994, rogato dal notaio A. L., avevano acquistato un appartamento di proprietà per 6/8 di G. . e per 1/8 ciascuna di . T. e P. T.; che successivamente all'acquisto avevano appreso che sull'intero immobile gravava un'ipoteca iscritta il 4 luglio 1994 dalla Banca di credito cooperativo (omissis), in virtù di credito vantato nei confronti di G. R. C.; tanto premesso, gli attori chiedevano la condanna di G. R. C. e del notaio A. L. alla cancellazione dell'ipoteca, o, in subordine, al pagamento in loro favore di una somma pari a quella necessaria per la estinzione del credito garantito con i relativi accessori; chiedevano, inoltre, che venisse dichiarata illegittima l'iscrizione ipotecaria anche sulle quote non appartenenti a G. R. C.

Quest'ultima, costituitasi, sosteneva di avere avuto notizia dell'iscrizione ipotecaria solo in epoca successiva alla conclusione della vendita.

Il notaio A. L., costituitosi, deduceva che gli attori non avevano subito alcun danno, non risultando che avessero pagato alcuna somma in favore della Banca di credito cooperativo S. Michele, e, in via subordinata, che non sussisteva alcuna responsabilità a suo carico, in quanto aveva effettuato le visure nei giorni precedenti la stipula dell'atto pubblico, non rinvenendo l'ipoteca nei registri particolari, venendo gli stessi aggiornati con mesi di ritardo, e che sul registro generale alla data del 4 luglio 1994 l'iscrizione era stata repertoriata al nome di R. C. G. e non a R. C. G., per cui anche dalla consultazione di tale registro non sarebbe emersa l'iscrizione in questione.

Con sentenza in data 17 maggio 1997 il Tribunale di Caltanissetta rigettava le domande.

S. G. e F. T. proponevano appello, che veniva accolto dalla Corte di appello di Caltanissetta con sentenza in data 24 maggio 1993.

I Giudici di secondo grado, premesso che gli appellanti non avevano impugnato la decisione del Tribunale di Caltanissetta in ordine al rigetto della loro domanda nei confronti della Banca di credito cooperativo (omissis), nei rapporti con il notaio A. L. rilevavano che sussisteva la

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure

attualità del danno, in quanto la Banca di credito cooperativo S. Michele aveva già proceduto al pignoramento; in ordine alla responsabilità del notaio ritenevano che non poteva costituire motivo di esonero il fatto che, essendo stata iscritta l'ipoteca in danno di R. C. G. e non di R. C. G., una eventuale consultazione del registro generale (Mod 60) non avrebbe dato risultati utili.

Era, infatti facile osservare che nel Mod. 60 la debitrice, pur essendo indicata come R. per il primo cognome, anziché R'', tuttavia esattamente era stata indicata come C. G., per il secondo cognome e per il nome, per cui il notaio, che conosceva bene la R. C. G., a cui favore in precedenza aveva redatto un atto di mutuo, usando la diligenza media di un professionista sufficientemente avveduto, avrebbe certamente identificato nella R. C. G. di cui al Mod. 60 la fattura venditrice del bene ipotecato.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi, illustrati da memoria, il notaio A. L.

Resistono con controricorso S. G. e F. T.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente dichiarata l'inammissibilità del ricorso nei confronti di G. R. C. e della Banca di credito cooperativo (omissis), in quanto i motivi di impugnazione non riguardano eventuali rapporti tra la ricorrente e tali originari convenuti.

Con il primo motivo la ricorrente, sul presupposto che i giudici di merito avrebbero affermato che il notaio è tenuto ad effettuare le visure fino al momento della stipula dell'atto, deduce che in tal modo sarebbe stata trasformata in obbligazione di risultato quella che in base all'art. 1176 cod. civ. deve considerarsi obbligazione di mezzi.

Il motivo è infondato.

A prescindere infatti, dalla esattezza della affermazione dei giudici di merito, rimane il fatto che la responsabilità del notaio nella specie è stata ritenuta per non avere lo stesso rilevato l'esistenza di una ipoteca iscritta tre giorni prima della stipula dell'atto e non contestualmente o quasi a tale stipula.

Con il secondo motivo il notaio ricorrente svolge varie censure.

Con la prima deduce che il notaio incaricato della stipula di un contratto potrebbe essere tenuto ad effettuare le visure (anche) nella immediatezza di tale stipula solo in presenza di elementi che gli facciano sorgere dubbi in ordine alla affidabilità del venditore, il che nella specie non risultava.

La doglianza è infondata, in quanto ipotizza una limitazione della obbligazione gravante sul

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure

notaio che è in contrasto con i principi affermati da questa S. C.

Il notaio ricorrente deduce, poi, che i giudici di merito nulla avrebbero detto circa il mancato aggiornamento dei registri particolari.

Anche tale doglianza è infondata.

Occorre, in proposito, partire dalla considerazione che, di per sé, il mancato aggiornamento del c.d. registro generale non può costituire motivo di esonero da responsabilità del notaio rogante, il quale ha comunque la possibilità di consultare tale registro e rendersi conto dell'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non risultanti dai registri particolari.

Può peraltro verificarsi l'ipotesi in cui, per il notevole ritardo nell'aggiornamento dei registri particolari nelle piccole Conservatorie, o, per il numero elevato di formalità inserite giornalmente nel registro generale nelle piccole Conservatorie, l'accertamento dell'esistenza o meno di formalità pregiudizievoli nel periodo di tempo compreso tra la data di aggiornamento dei registri particolari e la data della stipula, rappresenterebbe una attività eccessivamente onerosa per il notaio.

Quest'ultimo, però, in tal caso non può senz'altro ritenersi esentato da una consultazione del registro generale, ma è tenuto ad avvertire il cliente che le visure effettuate non sono aggiornate, in adempimento dell'obbligo di correttezza che presiede all'esecuzione del contratto e che si traduce nell'obbligo di informazione cui è tenuto il professionista nei confronti del cliente.

Nella specie il notaio ricorrente non ha mai dedotto che l'elevato numero di formalità da consultare nel registro generale, non vi avrebbe rilevato l'esistenza dell'ipoteca iscritta il 4 luglio 1994, in quanto il nome del debitore non era indicato con le esatte generalità.

La doglianza è infondata, in quanto è diretta contro un'affermazione subordinata ed ipotetica dei giudici di merito (possibilità, per il notaio, in base alla consultazione del registro generale, di accertare la coincidenza tra il soggetto al cui nome effettuava le visure ed a lui già noto, e quello in danno del quale era stata iscritta l'ipoteca, nonostante la non coincidenza dell'ultima lettera di uno dei due cognomi dello stesso), i quali hanno basato la responsabilità del notaio sul fatto che quest'ultimo non aveva proceduto alla consultazione del registro generale.

Con il terzo motivo il notaio ricorrente si duole della condanna a provvedere entro trenta giorni dalla notifica personale della presente sentenza alla cancellazione dell'ipoteca e deduce: tale pronuncia ci sembra in contrasto con le norme di legge sopracitate. Il riferimento al termine di trenta giorni rende manifesto come la Corte di Caltanissetta, per trovare le forme in cui l'esecuzione in forma specifica dovrebbe attuarsi abbia fatto riferimento all'art. 1428 cc che però è norma che riguarda i rapporti tra venditore e compratore ed è quindi inapplicabile al Not. L.

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure

L'applicazione dell'art. 1428 al Not. L. è del tutto illegittima.

Quanto poi alla condanna alla cancellazione dell'ipoteca, essa pure è illegittima perché impone al Not. L. un adempimento che non è nelle sue materiali possibilità.

Il Not L. non ha il potere di cancellare l'ipoteca, a tal fine infatti è necessario il consenso del creditore.

Certo, il consenso potrebbe essere dato a seguito del pagamento, ma non risulta determinato nella sentenza il quantum che dovrebbe essere pagato alla banca.

È poi da considerare a questo proposito che essendo il credito garantito superiore al valore del bene ipotecato, la Banca potrebbe pretendere il pagamento dell'intero credito, ma non è ammissibile che il risarcimento dei danni consista nel pagare una somma superiore a quella che la banca otterrebbe mandando all'asta il bene.

In realtà la sentenza, anche e soprattutto nella parte dispositiva, è formulata in modo confuso e tale da non poter essere materialmente portata in esecuzione e ciò è chiara manifestazione della sua illegittimità e degli errori di diritto che ne sono alla base.

La prima doglianza è infondata, in quanto i giudici del merito non hanno fatto applicazione dell'art. 1428 cod. civ. ma dell'art. 2058 cod. civ.

È, invece, fondata la seconda doglianza.

I giudici di merito hanno, infatti trascurato di considerare che l'art. 2058 cod. civ. consente al giudice di disporre il risarcimento in forma specifica quando esso sia possibile e non risulti eccessivamente oneroso per il debitore, per cui avrebbero dovuto motivare in ordine sia alla sicura possibilità per il notaio di ottenere il consenso del creditore alla cancellazione dell'ipoteca, sia in ordine alla non eccessiva gravosità della soluzione adottata (sotto il profilo dell'attività che il notaio doveva svolgere per ottenere il risultato imposto e della congruità di tale risultato rispetto al danno lamentato, in relazione, in particolare, al rapporto tra l'ammontare del credito garantito ed il valore della quota dell'immobile già di proprietà del debitore).

In tali limiti il ricorso va accolto e di conseguenza la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte di appello di Palermo, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso nei confronti di G. R. C. e della Banca di credito

Notaio - Obbligo di effettuare le necessarie visure

cooperativo (omissis); rigetta il primo ed il secondo motivo de ricorso contro S. G. e F. T.; accoglie per quanto di ragione il terzo motivo; cassa la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di appello di Palermo.

Depositata in Cancelleria il 26 gennaio 2004.

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
