

Obbligo di pagamento del promissario acquirente

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione) - esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto - Domanda di esecuzione in forma specifica - Obbligo di pagamento del promissario acquirente - Condizioni e limiti – “Dies a quo” di decorrenza del termine dal passaggio in giudicato della sentenza costitutiva - Conseguenze - Fattispecie. CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. 2, SENTENZA N. 22997 DEL 26/09/2018

Il promissario acquirente che, a norma dell'art 2932 c.c., chieda l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale (o entro il termine convenzionalmente pattuito), mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) così come l'assolvimento delle altre eventuali condizioni cui si sia obbligato risultino dovute all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligo, anche per l'eventuale successivo mancato saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà. Ne consegue che è illegittima l'imposizione, con la sentenza emessa ex art. 2932 c.c., di un termine per l'assolvimento delle condizioni alle quali risulta subordinato l'effetto traslativo che debba decorrere anticipatamente rispetto al passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, accogliendo la domanda dei promissari acquirenti, aveva subordinato il trasferimento della proprietà al pagamento del residuo corrispettivo e degli accessori entro centoventi giorni dalla pubblicazione della sentenza, anziché dal passaggio in giudicato della medesima).