



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

Tribunale di Teramo
Sentenza
19 dicembre 2018 n. 912

Omissis

A ha evocato in giudizio B, in proprio e quale erede di ---, e premesso di avere stipulato, appunto, con B e con --- (quest'ultimo successivamente deceduto), un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto due piccoli appezzamenti di terreno siti in Martinsicuro, e come meglio specificati in atti, e di avere versato in favore della parte promissaria venditrice, in ossequio all'articolo 3 del contratto in parola, la somma di euro 1000,00 a titolo di anticipo di pagamento e caparra confirmatoria, ha dedotto la mancata stipula del rogito definitivo di vendita per fatto e colpa della medesima parte promissaria venditrice, rimasta immotivatamente indifferente ai molteplici solleciti rivoltile. Sulla base di tali premesse, l'attrice ha dunque invocato la pronuncia di una sentenza ex articolo 2932 codice civile volta a produrre gli effetti del contratto di vendita non concluso. Ha resistito al giudizio, B, in proprio e quale erede di ---, il quale ha, in via preliminare, eccepito l'improcedibilità della domanda attrice per mancato previo esperimento del procedimento di mediazione, eccependo, nel merito: 1) l'inammissibilità della domanda in parola -in considerazione del ricorrere, nella specie, di una vendita- e, comunque, la non accoglibilità della medesima domanda in mancanza dell'inadempimento dedotto in causa come imputabile alla parte promissaria venditrice; 2) la nullità della scrittura privata inter partes in quanto non corredata del certificato di destinazione urbanistica. Sulla base di tali assunti difensivi, il convenuto ha pertanto richiesto la condanna dell'attrice alla restituzione dei terreni per cui è causa, e, dichiarato di non opporsi alla stipula del definitivo, la condanna della medesima attrice al pagamento del residuo prezzo, oltre interessi e rivalutazione e oltre rimborso delle spese per tasse ed imposte (anche successorie) pagate. All'udienza del 29.11.2017 la scrivente ha assegnato all'attrice termine di giorni 15 per la l'avvio della procedura di mediazione. All'udienza successivamente svoltasi il convenuto ha dato atto del mancato avvio della



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

procedura di mediazione ed ha insistito, in via esclusiva, nella richiesta di declaratoria di improcedibilità della domanda attrice, instando, altresì, per la condanna della controparte al pagamento di spese di lite e danni, anche per lite temeraria o abuso del processo ai sensi dell'articolo 96 Codice di procedura civile, lamentando inoltre la violazione dei doveri di lealtà e probità di cui all'articolo 88 Codice di procedura civile. La causa è dunque pervenuta all'odierna udienza, fissata dalla scrivente ai sensi dell'articolo 281 sexies Codice di procedura civile, ove è stata discussa come da verbale. Deve anzitutto delibarsi in merito all'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto. Orbene, atteso il carattere lato dell'espressione "azione relativa a controversia in materia di diritti reali" contenuta nel comma 1 bis dell'articolo 5 D. lgs 28/2010, è da ritenere che la presente controversia, aderendo alla prospettazione dedotta in causa dall'attrice, afferisca a diritti reali essendo comunque l'eventuale pronuncia ex articolo 2932 codice civile una pronuncia costitutiva atta a tenere luogo degli effetti, (nella specie, reali) del contratto definitivo di compravendita non concluso. Pertanto, per quanto, in generale, l'azione diretta all'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare ex art. 2932 codice civile sia diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto al fine di conseguire una pronuncia che tenga luogo degli effetti del contratto non concluso, assumendo pertanto connotati di azione personale e non propriamente reale, deve rilevarsi come, nella specifica fattispecie qui oggetto di vaglio, la sentenza costitutiva invocata fosse destinata a disporre il trasferimento del bene di cui in atti e dunque a tenere luogo di un contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà, con la conseguenza della inevitabile rilevanza del diritto reale anche sul piano dell'oggetto della domanda (o della causa petendi).

Ciò chiarito, e posto che parte attrice non ha pacificamente avviato il procedimento di mediazione e, dunque, non ha adempiuto all'attività necessaria ad integrare la condizione di procedibilità della domanda introdotta in causa, va da sé che detta domanda deve essere dichiarata improcedibile.

Quanto al governo delle spese di lite, deve rilevarsi come, in astratto, le stesse andrebbero poste a carico di parte attrice tecnicamente soccombente in ordine alla domanda introdotta in



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Ischr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

giudizio.

Tuttavia -e ferma restando la estrema genericità della richiesta di danni avanzata dal convenuto- la considerazione delle dichiarazioni rese da parte attrice medesima a proposito del fatto di non essere più in grado di pagare il residuo prezzo del frustolo di terreno per cui è causa e di essere costretta a vendere l'appartamento di cui detto terreno costituisce pertinenza e, soprattutto, a proposito della dichiarata disponibilità a rinunciare all'acconto già versato (cfr. verbale di udienza del 28.11.2018, richiamato oggi in sede di discussione orale della causa), oltre a far escludere che la condotta processuale della stessa possa dirsi caratterizzata da connotati di temerarietà, permeata da finalità di abuso del processo e idonea a contrastare con i principi di lealtà e probità di cui all'articolo 88 Codice di procedura civile, giustifica la integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

Definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione disattesa: dichiara improcedibile la domanda svolta dall'attrice; rigetta la richiesta di danni avanzata dal convenuto, anche ai sensi dell'articolo 96 cpc; compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Teramo, all'esito della camera di consiglio del 19.12.2018

IL GIUDICE

dott. Eloisa Angela Imbesi