

Proprietà e diritti reali

Evizione: esclusione della responsabilità del notaio in caso di circostanze a lui ignote all'atto del rogito

di Saverio Luppino

Tribunale ordinario di Reggio Emilia, sez. II civ, sent. 1775/2019, depositata il 18.12.2019 ***“Gli obblighi professionali del notaio rogante non possono spingersi sino a richiedere al professionista il dovere di rappresentare agli stipulanti circostanze non esistenti all'epoca del rogito relative a fatti, atti od azioni giudiziarie ancora non proposte e comunque non prevedibili al momento della stipula, dovendosi valutare la diligenza del notaio ex ante e non ex post.”***

CASO

La questione che si esamina attiene la materia della responsabilità del notaio in ordine all'osservanza degli obblighi e doveri deontologici impostigli dalla legge. In particolare, il caso di specie attiene la compravendita di un immobile, oggetto di più atti consecutivi e stipulati da parte di soggetti diversi.

La questione prende avvio con la trascrizione di un contratto preliminare recante firme autenticate per mano del notaio convenuto. Mediante tale atto, il proprietario dell'unità immobiliare, oggetto della contesa, si impegnava a vendere l'immobile mediante un contratto per persona da nominare ex art. 1401 c.c.. Il promissario acquirente, quindi, attraverso la stipula dello stesso atto, si riservava di nominare un terzo destinato ad acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da esso. Al momento del rogito, il notaio convenuto rilevava la proposizione di una domanda giudiziale, contro il proprietario dell'immobile. Quest'ultima domanda veniva avanzata da parte di un ulteriore soggetto, convenzionalmente denominato Tizio, e tendeva all'esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c., di una scrittura privata, sottoscritta nell'anno precedente, in cui il proprietario si impegnava a cedere a Lui, la proprietà dell'unità immobiliare. Ne seguiva, un'azione giudiziale comportante la garanzia per evizione, svolta da Tizio, nei confronti degli ultimi acquirenti.

SOLUZIONE

Nell'articolato contenzioso giudiziario sviluppatosi tra le parti coinvolte e, conclusosi con l'accoglimento della domanda di evizione di Tizio e la restituzione del bene da parte degli ultimi acquirenti, si introduce la sentenza in commento, nell'epilogo della vicenda, ossia la causa per c.d. “finale” promossa dagli ultimi acquirenti nei confronti del notaio rogante, per il risarcimento dei danni, derivanti, a loro dire, da omesse, specifiche informazioni sui fatti ed azioni giudiziarie promosse da Tizio e comportanti l'evizione a Loro carico.

Tuttavia, il Tribunale di Reggio Emilia rigettava la domanda degli ultimi acquirenti, ritenendo non sussistere la responsabilità del notaio rogante nei confronti degli stipulanti, per i motivi che meglio si articoleranno nel commento.

QUESTIONI

I precedenti giudiziari richiamati dalle parti concernono: una prima sentenza del Tribunale di Modena che accoglieva la domanda di esecuzione specifica, ex art. 2932 c.c., avanzata da Tizio nei confronti del proprietario del bene immobile e disponeva il contestuale trasferimento della proprietà del bene nei suoi confronti. Una seconda pronuncia, sempre del Tribunale di Modena, stabiliva la simulazione del contratto preliminare stipulato tra l'originario proprietario dell'immobile e Tizio; nondimeno sanciva la non produttività di effetti da parte del medesimo atto e ne disponeva la cancellazione della trascrizione. Il terzo giudicato, invece, del Tribunale di Reggio Emilia, condannava gli ultimi acquirenti al rilascio dell'immobile, giacché in luce della cancellazione della trascrizione del contratto preliminare, definito simulato mediante la seconda pronuncia, il primo atto trascritto, valido ed efficace, era divenuto proprio quello dello stesso Tizio, che ad ogni effetto risultava il reale ed unico proprietario del bene da Loro compravenduto.

A seguito di quest'ultima pronuncia, gli ultimi acquirenti/attori della nota in commento, subiscono evizione dell'immobile e sono costretti a pagare nuovamente il prezzo d'acquisto, questa volta a Tizio.

Sulla base di tale narrativa, gli attori/acquirenti evocano in giudizio il notaio rogante, chiedendo all'Ill.mo Tribunale di accertarne la responsabilità professionale per non avere adempiuto agli obblighi e ai doveri impostigli dalla legge.

Il notaio costituendosi in giudizio, resiste evidenziando di aver correttamente dato atto, al momento del rogito del preliminare a firma degli attori, dell'esistenza della domanda giudiziale di Tizio, definendola, nello stesso, "*non produttiva di effetti in quanto trascritta dopo la trascrizione del sopra citato contratto preliminare*", alla luce dell'articolo 2645 *bis* c.c.; si difende inoltre, sostenendo che la domanda di accertamento della simulazione del preliminare, il cui accoglimento ha poi travolto l'acquisto dell'immobile da parte degli attori, **era di due mesi successiva al rogito**, a dimostrazione, dunque, che non vi era alcun nesso causale tra l'attività notarile e la successiva evizione.

Sulla base di tale narrativa, il notaio chiede il rigetto della domanda attorea e contesta il *quantum* richiesto, avendo gli attori domandato la restituzione di entrambi gli importi pagati per l'acquisto.

Come esposto in parte narrativa, gli attori deducono la responsabilità del professionista per non avere "*messo prudenzialmente in guardia i qui esponenti dalla pericolosità dell'acquisto*", essendosi "*limitato superficialmente ad ignorare*" gli indici di pericolosità derivanti dalla stipula del contratto preliminare, garantendo, inoltre, la non opponibilità della trascrizione della

domanda ex articolo 2932 c.c.. Gli attori, dunque, affermano che il notaio avrebbe dovuto **“intuire”** che il preliminare da lui autenticato fosse un atto simulato; **avrebbe dovuto ipotizzare ed informare** gli attori di una possibile declaratoria di inefficacia dell'atto, con conseguente perdita dell'efficacia “prenotativa” della trascrizione del preliminare da loro sottoscritto.

Il Tribunale di Reggio Emilia adito, seppure definisce la tesi giuridica degli attori di *“indubbio pregio argomentativo”*, decide di rigettarne la domanda.

Pur avvalorando la granitica tesi secondo la quale *“il notaio incaricato della redazione ed autenticazione di un contratto preliminare per la compravendita di un immobile, non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovraintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse”*^[1], per il Tribunale adito, **nella specie, è impossibile pervenire ad un giudizio di responsabilità del professionista convenuto.**

Dunque, non si può prescindere dal considerare che, al momento del rogito del preliminare sottoscritto dagli attori, l'unica trascrizione potenzialmente pregiudizievole, per gli interessi degli stessi, era la domanda di esecuzione in forma specifica di Tizio, in relazione ad un precedente atto non trascritto. Il giudicante afferma, quindi, che risulta giuridicamente ineccepibile quanto indicato nel rogito da parte del notaio in ordine al fatto che detta trascrizione non potesse produrre effetti nei confronti degli attori, in quanto trascritta in epoca successiva alla trascrizione del contratto preliminare. A ben vedere, quindi, **l'evizione** subita dagli attori è avvenuta in ragione della declaratoria di simulazione del preliminare, con conseguente cancellazione della trascrizione.

Considerando che **la domanda giurisdizionale di Tizio, al momento del rogito, non era ancora stata trascritta, ed invero nemmeno era stata proposta**, appare inesigibile che il notaio avrebbe dovuto ipotizzare e nondimeno prevederne le conseguenze sul rogito.

Il professionista certamente avrebbe dovuto rappresentare i rischi di evizione laddove la domanda di simulazione del preliminare fosse già stata trascritta, ma essendo che la stessa non era ancora proposta al momento del rogito, non poteva certo esigersi un comportamento diverso da quello tenuto da parte dello stesso notaio.

Dalla impossibilità per il professionista rogante di prevedere un siffatto epilogo, all'epoca della stipula del contratto preliminare a firma degli attori, discende la decisione della controversia.

Orbene, il Tribunale di Reggio Emilia, formulando il principio in epigrafe, decreta l'esclusione della **responsabilità del notaio** convenuto tenuto conto che gli obblighi del professionista non possono spingersi sino a richiederli il dovere di rappresentare agli stipulanti **circostanze non esistenti all'epoca del rogito**, nondimeno se relative a fatti, atti od azioni giudiziarie ancora non proposte e comunque non prevedibili, ***“dovendosi valutare la diligenza del notaio ex ante e***

non ex post". Concludendo, il Tribunale per le ragioni suesposte, indica quale causa del documento patito, da parte degli attori, esclusivamente la condotta del proprietario originario dell'immobile contestato, e dunque, **rigetta la domanda attorea**.

[1] Cassazione civile, Sez. 3, sentenza n. 12482 del 18 maggio 2017.



Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

 Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)