

Responsabilità civile

Mancata trascrizione della domanda giudiziale di revocatoria e responsabilità dell'avvocato

di Valerio Sangiovanni, Avvocato



Corte di cassazione, Sezione 3, n. 2348 del 26 gennaio 2022, Pres. Frasca, Rel. Guizzi

Parole chiave

Azione revocatoria – Obbligo di trascrizione della domanda – Omessa trascrizione – Responsabilità dell'avvocato – Immobile ipotecato – Ammontare dell'ipoteca – Importo del credito residuo della banca - Sussistenza del danno

Massima: *“In caso di omessa trascrizione, da parte del difensore dell'attore, della domanda giudiziale ex art. 2901 c.c., ai fini della verifica dell'esistenza di un danno risarcibile (consistente nell'impossibilità di opporre gli effetti della sentenza al terzo che, in corso di causa, abbia acquistato un cespite del compendio oggetto dell'esperita azione revocatoria), l'esistenza di un'iscrizione ipotecaria su quello stesso bene non è, di per sé, ostativa alla possibilità di riconoscere l'esistenza di detto danno, occorrendo, invece, una verifica che investa le vicende relative al credito garantito da ipoteca”.*

Disposizioni applicate

Art. 2901 c.c. (condizioni dell'azione revocatoria), art. 2652 c.c. (domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi)

CASO

Un avvocato assiste un cliente nella presentazione di una **domanda volta alla revocatoria di un'operazione immobiliare**. Si trattava di rendere inefficace l'atto con cui il debitore del cliente aveva costituito un fondo patrimoniale, destinandovi tutti i beni di sua proprietà, fra cui

un appartamento. L'appartamento risultava peraltro gravato da ipoteca. L'azione revocatoria ha successo e l'operazione immobiliare viene revocata. Più precisamente, per effetto dell'azione revocatoria la debitrice viene condannata a pagare al creditore la somma di lire 244.919.964 (gli importi sono espressi ancora in vecchie lire). Tuttavia sull'immobile gravava un'ipoteca per un importo molto maggiore, ossia lire 560.000.000.

Senonché **l'avvocato si era dimenticato di trascrivere la domanda** finalizzata a ottenere la revocatoria dell'operazione. Nel periodo fra la domanda e la sentenza, l'immobile era stato venduto a un terzo, acquirente di buona fede. Per questa ragione la revocatoria è inopponibile al terzo acquirente: la sentenza ottenuta non può risultare di beneficio al cliente dell'avvocato. Il cliente ritiene che sussistano i presupposti per far valere la responsabilità del legale e lo cita in giudizio, per ottenere il risarcimento del danno.

Il Tribunale di Forlì e la Corte di Appello di Bologna rigettano la domanda risarcitoria contro l'avvocato. Per arrivare a questa conclusione i due giudici di merito valorizzano il fatto che **sull'immobile insisteva un'ipoteca**. Si ricorderà che l'importo dell'ipoteca era maggiore del credito per cui era stata esperita e accolta l'azione revocatoria. Se anche la domanda di azione revocatoria fosse stata trascritta, la banca creditrice (vantando l'ipoteca sull'immobile) sarebbe stata soddisfatta con priorità rispetto agli altri creditori, senza che potesse residuare nulla per la soddisfazione degli altri creditori, sostengono i giudici di merito. Mancando dunque un possibile residuo per gli altri creditori dalla vendita dell'immobile, non sussisteva il danno conseguente all'omissione dell'avvocato. Comunque il ricavato della vendita dell'immobile non sarebbe stato sufficiente – argomentano i giudici di merito – per soddisfare creditori diversi dalla banca ipotecaria. Pur sussistendo l'inadempimento dell'avvocato, questi pertanto non viene condannato a risarcire il danno.

Il cliente non è però soddisfatto dalla decisione dei giudici di merito e **presenta ricorso per cassazione**. La Corte di Cassazione accoglie il ricorso.

SOLUZIONE

Secondo la Corte di Cassazione, non basta la mera circostanza che l'immobile sia ipotecato da parte di una banca per escludere qualsiasi danno in conseguenza della omessa trascrizione della domanda di revocatoria. Bisogna difatti comprendere a quanto ammonti il credito residuo della banca. **Se il credito residuo della banca è di piccolo importo**, la banca può vendere l'immobile all'asta (azionando l'ipoteca iscritta a suo favore), ma il ricavato sarà in grado di soddisfare non solo la banca, ma anche altri creditori. Hanno dunque errato i giudici di merito – afferma la Cassazione - nell'escludere la sussistenza di un danno per il mero fatto che l'immobile fosse ipotecato.

QUESTIONI

La questione giunta all'attenzione della Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 2348 del 2022 oggetto di questo breve commento è alquanto complessa. Si tratta di una fattispecie di

responsabilità dell'avvocato per omissione, consistente nel non aver trascritto una domanda giudiziale.

Quando si esercita un'azione revocatoria concernente un immobile, se la revocatoria viene accolta, l'atto viene dichiarato inefficace, con la conseguenza che l'immobile ritorna nella disponibilità del cedente (o comunque il creditore ha diritto di ottenere del cedente il prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile). Nelle more fra l'avvio dell'azione revocatoria e la definitività della sentenza, può succedere che l'acquirente dell'immobile lo ceda a terzi, rendendo così impossibile qualsiasi tutela del creditore. Per questa ragione è stato creato **l'istituto della trascrizione delle domande** e l'art. 2652 c.c. elenca quali domande si devono trascrivere. Si noti che si tratta di un obbligo di trascrizione, non di una mera facoltà. Tale obbligo fa capo all'avvocato che assiste l'attore. Nel lungo elenco di atti soggetti a trascrizione la legge indica anche *"le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori"* (n. 5 dell'art. 2652 c.c.).

Nel caso trattato dalla Corte di Cassazione, poiché la domanda di revocatoria non era stata trascritta, l'immobile fu ceduto a un terzo acquirente di buona fede, rendendo inutile la declaratoria di inefficacia dell'atto. Nella fattispecie trattata dalla Suprema Corte si ha un inadempimento (omessa trascrizione della domanda) da parte dell'avvocato. La questione seguente è tuttavia se da detto inadempimento sia derivato un danno. I giudici di merito avevano negato che sussistesse un danno, in quanto l'immobile era ipotecato a favore di una banca e dunque **la banca si sarebbe comunque soddisfatta prima del creditore** che aveva esercitato l'azione revocatoria.

La Corte di Cassazione cassa la sentenza di secondo grado, reputandola errata in riferimento al danno. Vero che, se sussiste l'ipoteca, questa consente al creditore ipotecario di essere soddisfatto prima degli altri. Ma ciò non significa automaticamente che il bene non sia sufficientemente capiente per soddisfare anche altri creditori. Per fare un esempio, si ipotizzi che l'immobile valga € 300.000 e il credito residuo della banca sia di € 50.000. Vendendo l'immobile all'asta (e ipotizzando astrattamente che si riesca a venderlo al suo valore di mercato), residuerebbero € 250.000 per la soddisfazione dei creditori diversi dalla banca. In casi del genere **residuerebbero risorse per soddisfare gli altri creditori, diversi da quello ipotecario**. Ecco allora che l'omissione dell'avvocato consistente nella mancata trascrizione della domanda, nell'impedire il "blocco" e dunque l'apprensione del bene (o comunque del corrispettivo del bene), può avere concretamente determinato un danno in capo al creditore che aveva instaurato l'azione revocatoria. Per questa ragione la sentenza della corte di appello viene cassata dalla Corte di cassazione. L'errore commesso dai giudici di merito – afferma la Suprema Corte – è consistito nel ritenere che la semplice presenza dell'ipoteca sull'immobile escludesse l'esistenza del danno risarcibile.

Seminari di specializzazione

RESPONSABILITÀ CIVILE DI AVVOCATO E NOTAIO

Scopri di più >