

L'impatto delle morti violente sul valore degli immobili in Giappone

FRANCO SERENA

1. Introduzione

1.1 Il mercato degli immobili teatro di morti violente

In Giappone capita di imbattersi in immobili in vendita ad un prezzo sorprendentemente inferiore rispetto al mercato: tra questi vi possono essere i cosiddetti “*jikobukken*” 事故物件 (immobili stigmatizzati). Questo termine non sembra avere una definizione precisa ma, in generale, pare indicare un immobile nei confronti del quale un potenziale compratore prova un senso di repulsione.¹

Tra questi troviamo immobili che sono stati luogo di cosiddette “morti violente” come suicidi o omicidi. In conseguenza di queste morti violente, è noto che il valore monetario di tali immobili si abbassa notevolmente.² Inoltre, è ritenuto dovere dei venditori comunicare al potenziale compratore la presenza di eventuali morti violente precedentemente avvenute nell'immobile che quest'ultimo intende acquistare.

Tuttavia, per quanto una morte simile possa costituire un elemento negativo per un potenziale compratore, si tratta di un fatto che genera conseguenze circoscritte alla sola sfera emozionale, sensazioni di repulsione puramente soggettive che non influenzano concretamente l'immobile considerato. Di conseguenza, ad una prima considerazione, si potrebbe insinuare che una morte violenta non dovrebbe essere rilevante al punto da influenzare il valore di un immobile, venendo meno allo stesso tempo anche la necessità di comunicare al compratore la presenza di un tale “passato spiacevole” da parte del venditore.

¹ “Tocana” in http://tocana.jp/2016/04/post_9089_entry.html (27/9/2018).

² Secondo il sito di Ōshima Teru (<http://www.oshimaland.co.jp/>), una banca dati che raccoglie segnalazioni di *jikobukken* da tutto il Giappone, il prezzo di un immobile in cui si è verificato un suicidio oscilla tra il venti e il trenta per cento in meno del normale prezzo di mercato mentre in casi di omicidio si arriva addirittura ad un prezzo tra il quaranta e cinquanta per cento in meno (Ōshima, 2016, p. 32).

1.2 Inquadramento giuridico delle morti violente negli immobili

Nella giurisprudenza giapponese si possono riscontrare alcune sentenze riguardanti la compravendita di immobili che sono stati luogo di morti violente, sebbene in numero piuttosto contenuto.³ Nel contesto di tali sentenze il compratore, scoperto che l'immobile acquistato è stato teatro di una morte violenta, chiede la risoluzione del contratto o il risarcimento dei danni al venditore a causa dello stato d'animo causato da questo acquisto. A questo proposito, tutte le sentenze sembrano riconoscere conseguenze legali a questo stato d'animo a condizione che la morte violenta costituisca un «vizio occulto» (隠れた瑕疵 *kakureta kashi*) dell'oggetto della compravendita ex art. 570⁴ del codice civile giapponese.⁵

Ma cos'è un vizio occulto? Il codice giapponese non fornisce dettagli ulteriori all'interno dell'art. 570 ma l'interpretazione tradizionale lo definisce come una «incompletezza fisica» (物質的な不完全さ *busshitsutekina fukanzensa*) o un «difetto fisico» (物質的な欠陥 *busshitsutekina kekkan*) che un compratore non potrebbe notare secondo la normale diligenza (Wagatsuma, 1972, pp. 288-289; Hoshino, 1971, p. 132). La definizione di vizio occulto è andata però espandendosi negli anni ben oltre i difetti di tipo puramente fisico, inglobando anche una categoria di difetti che appartengono alla sola sfera emozionale: i cosiddetti «vizi psicologici» (心理的瑕疵 *shinriteki kashi*) (Ishimatsu, 2013, pp. 1-4). Proprio grazie a questa evoluzione che coinvolge in particolare le compravendite di immobili (Shiomi, 2001, p. 218), i tribunali giapponesi hanno ritenuto che l'aver comprato inconsapevolmente un immobile luogo di morte violenta possa costituire un vizio occulto.

Ma cosa significa aver posto in questa categoria giuridica tali *jikobukken*? È forse questa posizione dei tribunali una delle cause che ha comportato la sensibile riduzione del valore degli immobili e l'abitudine dei venditori di comunicare ai compratori l'avvenuta morte violenta all'interno di essi? Per stabilirlo, sarà presa ad esempio la prima sentenza che riconosce una morte violenta come un vizio occulto dell'immobile oggetto della compravendita.

³ Corte d'Appello di Osaka 21 giugno 1962 S34(NE)1554; Tribunale locale di Yokohama 7 settembre 1989 HG(WA)315, HG(WA)560; Tribunale locale di Osaka 18 febbraio 1999 H10(WA)6061; Tribunale locale di Tokyo 31 maggio 1995 H6(WA)10903; Tribunale locale di Urawa sezione di Kawagoe 19 agosto 1997 H8(WA)506; Corte d'Appello di Osaka 19 dicembre 2006 H18(NE)2546; Tribunale locale di Tokyo 5 luglio 2007 H18(WA)6425; Tribunale locale di Tokyo 26 giugno 2009 H19(WA)30753; Tribunale locale di Tokyo 8 marzo 2010 H21(WA)11509.

⁴ Codice civile art. 570: «売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する[. . .]» *Baibai no mokutekibutsu ni kakureta kashi ga atta toki wa, dai 566 jō no kitei o jun'yō suru*. (Quando è presente un vizio occulto all'interno del bene oggetto della compravendita, è applicato *mutatis mutandis* l'art. 566).

⁵ La traduzione di 隠れた瑕疵 con «vizi occulti» deriva dalla medesima disciplina presente nel codice civile italiano all'art. 1490. Si veda Torrente; Schlesinger (2011), p. 694.

2. I vizi occulti in un contratto di compravendita

L'atto di acquisto di un bene in cambio di un prezzo, secondo il codice civile giapponese, costituisce un contratto di compravendita. Ne deriva che gli obblighi legali derivanti da esso sono determinati *ex art.* 555⁶ del codice civile, secondo cui un contratto di compravendita acquista efficacia legale con la promessa del compratore di pagare il prezzo del bene che è oggetto della compravendita e quella del venditore di trasferire la proprietà del medesimo bene al compratore.

Può capitare però che il bene oggetto della compravendita, una volta consegnato, possa avere qualche difetto non facilmente visibile che ne pregiudica il normale valore, se non il suo normale utilizzo.

In una siffatta compravendita però, gli obblighi del venditore si traducono nella sola consegna del bene. Quindi, nel caso vi siano dei difetti non facilmente individuabili che compromettono il valore o l'uso del bene acquistato, il venditore non ha alcun obbligo di riparazione previsto dalla legge. Tuttavia, questa situazione renderebbe l'atto della compravendita poco sicuro dal momento che non vi sarebbe nessuna certezza che il bene ricevuto sia privo di difetti, peraltro difficilmente individuabili da un compratore rispetto ad un venditore, il quale di norma ha maggiore conoscenza in merito all'oggetto della compravendita.

Di conseguenza nasce l'esigenza di supplire a questo potenziale squilibrio tra le parti in un contratto di compravendita con la disciplina contenuta nell'art. 570 che impone al venditore di garantire sui difetti non facilmente individuabili, i cosiddetti vizi occulti. Nello specifico, secondo l'art. 570, in presenza di un vizio occulto all'interno del bene oggetto della compravendita si applica *mutatis mutandis* l'art. 566 comma 1 secondo cui «quando non è possibile raggiungere l'obiettivo del contratto, il compratore può risolvere il contratto medesimo. In questo caso, quando non è possibile risolvere il contratto, il compratore può chiedere il solo risarcimento dei danni».⁷

L'interpretazione tradizionale riteneva questi vizi occulti dei difetti puramente fisici non individuabili normalmente dal compratore come ad esempio, nel caso di compravendita di immobili, problemi di tipo strutturale dell'edificio acquistato.⁸

⁶ Codice civile giapponese art. 555: «売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる» *Baibai wa, tōjisha no itppō ga aru zaisanken o aitekata ni iten suru koto o yakushi, aitekata ga kore ni taishite sono daikin o shiharau koto o yakusuru koto ni yotte, sono kōryoku o shōzuru* (La compravendita produce effetto con la promessa di una parte di trasferire all'altra parte certi diritti patrimoniali e la promessa dell'altra parte di pagare la somma corrispettiva per il loro trasferimento).

⁷ Codice civile art. 566: «そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる» *Sono tame ni keiyaku o shita mokuteki o tassuru koto ga dekinai toki wa, kainushi wa, keiyaku no kaijo o suru koto ga dekiru. Kono baai ni oite, keiyaku no kaijo o suru koto ga dekinai toki wa, songaibaishō no seikyū nomi o suru koto ga dekiru.*

⁸ Ad esempio, si veda la sentenza del Tribunale locale di Tokyo 20 gennaio 2006 H15(WA)2926.

3. I vizi psicologici

Tuttavia, negli anni, assistiamo ad un'espansione di questa categoria di difetti. Inizialmente era infatti preferito un approccio spiccatamente oggettivo che individuava questi difetti in base alle aspettative che normalmente si dovrebbero avere riguardo la funzionalità dell'oggetto della compravendita (Wagatsuma, 1972, p. 288; Hironaka, 1994, p. 68). Di contro, le posizioni più recenti in materia sembrano promuovere un criterio più soggettivo basato sul contenuto del contratto e le intenzioni delle parti (Shiomi, 2001, pp. 217-219; Uchida, 2011, pp. 134-135; Yunoki, 2015, pp. 242-243).

Grazie a questo recente accento posto sul contenuto del contratto e sulle intenzioni delle parti, la definizione di vizio occulto è andata ad espandersi oltre i vizi occulti fisici (Shiomi, 2001, p. 218). Infatti, con l'evolversi della società e delle esigenze delle persone che la compongono (Ishimatsu, 2013, pp. 3-4), si è ritenuto opportuno comprendere nella disciplina dei vizi occulti *ex art. 570* anche tutti quei difetti non necessariamente fisici ma che si legano strettamente alla godibilità del bene, nel momento in cui questo difetto non si limita ad un semplice perdita di «guadagno emotivo» (感情利益, *kanjō rieki*) ma costituisce un elemento rilevante nel decidere se stipulare un contratto di compravendita o meno (Shiomi, 2001, p. 218). Questo in particolare lo ritroviamo nei casi di compravendita di immobili, in cui sono stati considerati vizi occulti i limiti imposti dalla legge,⁹ difetti di illuminazione¹⁰ o la presenza di forti rumori dati da lavori in corso al di fuori dell'immobile acquistato¹¹ (Miyamoto, 1994, pp. 108-109).

Tra questi vizi occulti detti “ambientali”, possiamo trovare anche una sottocategoria che comprende difetti che, pur non influenzando l'uso della cosa venduta in nessun modo, sono considerati come tali per la situazione psicologica che creano nel compratore: i “vizi psicologici”. In merito possiamo ritrovare alcune sentenze passate in giudicato che aiutano a mettere in chiaro cosa sia un vizio psicologico in tale contesto (Ishimatsu, 2013, pp. 1-79; Ishimatsu, 2013, pp. 411-462).

Ad esempio, abbiamo il caso di un'impresa di costruzioni che si incarica di realizzare una casa per un committente. Dopo la stipula del contratto, i lavori sono realizzati secondo i tempi e la casa consegnata ma il committente si rifiuta di pagare una parte della somma dovuta perché sostiene che la zona dei servizi sia stata costruita nella direzione di un cosiddetto “*kimon*” (鬼門), ovvero con un orientamento ritenuto tradizionalmente sfortunato. In questo caso il tribunale darà ragione al committente concedendo un risarcimento danni perché un costruttore deve essere consapevole di questo costume e il non averne tenuto conto rende questo difetto un vizio occulto della cosa venduta.¹²

⁹ Corte Suprema del 14 aprile 1966 S40(O)690.

¹⁰ Tribunale locale di Osaka 12 dicembre 1986 S59(WA)1425.

¹¹ Tribunale locale di Osaka 26 aprile 1985 S59(WA)668.

¹² Tribunale locale di Nagoya 22 giugno 1979 S52(WA)824.

Un ulteriore esempio lo si trova nel caso in cui si è riconosciuto come vizio psicologico la posizione del terreno acquistato. Qui il compratore e il venditore stipulano un contratto di compravendita per un terreno nelle cui vicinanze sono presenti abitazioni in cui opera il crimine organizzato. Secondo il compratore, il venditore avrebbe dovuto comunicare la presenza di tali edifici, dal momento che il terreno in questione è da adibirsi alla costruzione di abitazioni o uffici che a causa di questi confinanti poco graditi perderebbero di valore. A questo proposito il compratore chiede al tribunale di poter risolvere il contratto considerando la presenza di gruppi criminali come un vizio occulto “psicologico” *ex art. 570*. In risposta, il tribunale, pur non riconoscendo la risoluzione del contratto, accorderà al compratore un risarcimento dei danni.¹³

Infine, il caso di un proprietario che mette in vendita il proprio appartamento tramite un'agenzia immobiliare a cui però non comunica che il precedente inquilino dell'appartamento aveva lì gestito segretamente un giro di prostituzione. Il compratore, dopo aver acquistato l'appartamento, scopre il passato celatogli al momento dell'acquisto e chiede un risarcimento danni al venditore per il senso di vergogna e le difficoltà emotive che comporta vivere in un'abitazione con tali caratteristiche. A questo proposito il tribunale riconoscerà come vizio occulto questo passato riprovevole accordando al compratore un risarcimento danni.¹⁴

4. La morte violenta come vizio occulto

4.1 Sentenza del tribunale di Yokohama del 1989

Nel contesto dei vizi psicologici si inserisce la sentenza del tribunale locale di Yokohama del 7 settembre 1989.¹⁵ Questa decisione è annoverata come la prima decisione che ha riconosciuto una morte violenta come un vizio occulto “psicologico” (Noguchi, 2011, p. 149).

In questo caso ci troviamo di fronte ad un appartamento abitato da Y1, rappresentante legale dell'impresa Y cui è intestato l'appartamento, e il suo nucleo familiare composto da altre tre persone. Y1 e la sua famiglia iniziano a vivere nel suddetto appartamento nel settembre del 1982, ma circa due settimane dopo il trasloco la moglie di Y1, a causa di problemi legati alla fatica del trasloco e all'handicap di cui è affetto il figlio primogenito, si suicida nella veranda di questa abitazione. Y1 si risposa nel 1984 e, dopo aver vissuto per altri quattro anni nel medesimo appartamento, nel 1988 decide di venderlo tramite l'agenzia immobiliare A che è a conoscenza del suicidio della moglie. Tuttavia, A non riesce a trovare nessun acquirente così Y1 si rivolge ad una seconda agenzia B, senza però informarla del suicidio della moglie.

¹³ Tribunale locale di Tokyo 29 agosto 1995 H5(WA)19025.

¹⁴ Corte d'Appello di Fukuoka 8 marzo 2011 H22(NE)996.

¹⁵ Tribunale locale di Yokohama 7 settembre 1989 HG(WA)315, HG(WA)560.

Nel 1989 X, vedendo un volantino dell'agenzia B, viene a conoscenza dell'appartamento dove vive Y1 e decide di acquistarlo nell'ottobre di quell'anno stipulando con Y un contratto di compravendita. Tuttavia, nel novembre dello stesso anno X viene a scoprire da un suo parente del suicidio della moglie di Y1. A quel punto X, dopo essersi accertato presso Y1 del fatto, tenta di negoziare la risoluzione del contratto o almeno una diminuzione del prezzo ma senza arrivare ad un accordo con Y1.

È così che X si rivolge al tribunale distrettuale di Yokohama per ottenere la risoluzione del contratto che aveva stipulato con Y sostenendo che il suicidio verificatosi qualche anno prima all'interno dell'immobile costituisce un «passato riprovevole» (嫌悪すべき歴史的な背景 *ken'ō subeki rekishitekina haikai*). Questo passato riprovevole, secondo X, farebbe ragionevolmente perdere la possibilità di vivere “normalmente” nell'appartamento comprato ed è da considerarsi un vizio occulto della cosa venduta *ex art. 570* del codice civile giapponese.

In merito a questo, il tribunale locale di Yokohama sosterrà innanzitutto che il vizio secondo la disciplina dell'art. 570 è una caratteristica che la cosa venduta dovrebbe normalmente avere ma non ha; nel caso di un immobile in cui si svolge un'attività abitativa in modo continuativo, un passato ritenuto riprovevole si può considerare un vizio occulto. Tuttavia, continuerà il tribunale, la garanzia sui vizi occulti della cosa venduta da parte del venditore è una disciplina che mira a mantenere l'equità tra le parti di un contratto oneroso in merito al rapporto tra il prezzo pagato e il controvalore della cosa venduta. Quindi, per poter dire che un vizio occulto permette la risoluzione del contratto come richiesto in questo caso, tale vizio non si può limitare ad una semplice questione di sensazioni personali del compratore ma deve essere un elemento che una qualsiasi persona, nel caso non lo avesse conosciuto al momento del contratto, percepirebbe ragionevolmente come un danno che non consente di godere appieno della funzione abitativa del presente immobile.

Con questa premessa il tribunale sosterrà che X, ignaro dei fatti antecedenti in merito all'immobile, lo compra con l'intenzione di viverci per sempre con la sua famiglia. Tuttavia, considerando il fatto che sei anni prima si è verificato un suicidio di un membro della famiglia che viveva nell'appartamento e poi la medesima famiglia aveva continuato a viverci, il valore di questo immobile non è evidentemente paragonabile ad uno che non è stato luogo di questo incidente. Quindi, in considerazione del suddetto obiettivo di X, comprare un tale immobile per farci vivere la famiglia con dei bambini non sarebbe assolutamente razionale e un risarcimento danni non riparerebbe ad una tale situazione. In base a questo il tribunale considererà il suicidio della moglie di Y1 un vizio occulto della cosa venduta concedendo la risoluzione del contratto ad X.

In questo modo il tribunale ha ritenuto in base alla disciplina *ex art. 570* che il passato costituito da una morte violenta come un suicidio, se non rivelato dal venditore alla stipula del contratto di compravendita, costituisca una caratteristica che va ad inficiare pesantemente il valore dell'immobile, tanto da renderlo “invivibile” per una persona normale.

4.2 La reazione del mondo giuridico giapponese

Quale è stata l'influenza di questa sentenza nel mondo giuridico giapponese? Buona parte delle opinioni dottrinali in merito ad essa sembrano essere d'accordo sul fatto che si possano far rientrare le morti violente nella disciplina dei vizi occulti in caso di compravendita di immobili (Noguchi, 2011, p. 176; Katō, 1991, p. 91; Kurita, 1991, p. 31). Questo perché l'acquisto di un immobile è normalmente dispendioso, in particolare nel caso di luoghi usati in modo continuativo in cui si deve tenere conto anche di elementi legati alla confortevolezza (Kurita, 1991, p. 31), legandosi all'opinione dottrinale prevalente secondo cui i vizi occulti devono essere valutati secondo le intenzioni delle parti in merito all'oggetto della compravendita (Gotō, 2003, pp. 38-41; Noguchi 2008, p. 176). Tuttavia, alcuni studiosi invitano alla prudenza nel riconoscere una morte violenta come un vizio occulto, dato che pur sempre si parla di sensazioni che hanno a che fare solamente con la situazione psicologica del compratore. A questo proposito, esiste l'opinione secondo cui il fattore temporale è il principio decisivo nel delimitare la possibilità di riconoscere una morte violenta come vizio occulto, ponendo come limite il tempo di un anno dai fatti (Kurita, 1991, p. 31). Secondo un altro punto di vista però, limitare l'unico principio guida al tempo non sarebbe sufficiente ma sarebbero necessari sei principi sui cui basarsi: il luogo in cui è avvenuto il fatto (se ad esempio la morte violenta è avvenuta in un appartamento o nelle parti comuni di un condominio, coinvolgendo l'intero stabile nello status di *jikobukken*), l'esistenza dell'immobile, il fattore temporale, la presenza o meno di un intermediario nell'acquisto, la conoscenza della morte violenta nelle vicinanze dell'immobile e le modalità con cui si è svolto il fatto (Gotō, 2003, pp. 41-46).

Riguardo le altre sentenze in merito, tutte sostengono che, come nella sentenza di Yokohama, posto che il compratore abbia effettuato l'acquisto dell'immobile per viverci in modo continuativo, una precedente morte violenta può diventare un vizio occulto perché considerato da una persona comune un elemento che va a diminuire sensibilmente il valore dell'immobile (Noguchi, 2011, p. 166; Ishimatsu, 2013, pp. 450-451). Tuttavia, nelle varie sentenze, come nelle opinioni dottrinali, non troviamo un'opinione univoca in merito ai principi guida per determinare se una morte violenta corrisponda o meno ad un vizio occulto. Ad esempio, in una sentenza un suicidio passato non è considerato un vizio occulto perché avvenuto troppo in là nel tempo, il luogo dell'avvenimento non esiste più e il prezzo dell'immobile era inferiore a quello di mercato.¹⁶ D'altra parte, abbiamo sentenze che riconoscono i rimedi *ex art.* 570 ma secondo criteri come ad esempio la conoscibilità del fatto.¹⁷ Da qui, uno studio ha dimostrato che nessuno dei principi dati dalle opinioni dottrinali o dalle sentenze è sufficiente; infatti, qualsiasi elemento guida considerato lascia un

¹⁶ Corte d'Appello di Osaka 21 giugno 1962 S34(NE)1554.

¹⁷ Tribunale locale di Tokyo 31 maggio 1995 H6(WA)10903.

ampio margine di interpretazione, suggerendo quindi un approccio caso per caso (Ishimatsu, 2008, p. 43).

D'altra parte, sono presenti anche opinioni contrarie alla conclusione del tribunale locale di Yokohama. In primo luogo, viene offerto il punto di vista secondo cui, sebbene la disciplina dei vizi occulti nel campo degli immobili originariamente si dovrebbe applicare a difetti strettamente fisici come errori di progettazione o mancato rispetto di normative da parte del costruttore, essa è considerabile anche in casi in cui non sia solamente qualcosa che comprometta fisicamente la funzione principale dell'abitazione come ad esempio una macchia di sangue nascosta. Tuttavia, la semplice uccisione o suicidio di una persona e ciò che si prova in merito a questo tipo di avvenimenti è da considerare un puro moto emotivo legato più che altro alla superstizione: una sensazione irrazionale che, per quanto spiacevole, rimane strettamente personale e soggettiva. Quindi un tribunale che voglia intendere come vizio occulto un passato riprovevole costituito da una morte violenta compirebbe semplicemente una decisione irrazionale. Inoltre, sebbene certamente si possa affermare che le persone non si comportino sempre e solo secondo ragione, nel momento in cui un tribunale si trovasse di fronte ad una scelta in base alla ragione o alle emozioni, in una società moderna è necessario porsi dalla parte della razionalità o perlomeno dare delle giustificazioni razionali ad una situazione emotiva (Noguchi, 1990, pp. 65-67).

Un'ulteriore critica si basa sull'art. 2¹⁸ del codice civile giapponese, che stabilisce il principio per cui gli articoli all'interno dello stesso devono essere interpretati secondo la basilare uguaglianza tra i sessi e la dignità individuale; questo articolo trova normalmente applicazione nel diritto di famiglia ma, negli anni recenti, se ne è suggerita un'applicazione più ampia in particolare basandosi sull'interpretazione dell'art. 13 della Costituzione giapponese¹⁹ a cui l'art. 2 del codice civile fa eco (Yokoyama, 2013, pp. 14-16). In particolare, rifacendosi all'art. 13 della Costituzione secondo cui il singolo cittadino deve essere rispettato nella sua individualità, nell'interpretare l'art. 2 del codice civile in tal senso bisogna tenere conto che ogni individuo deve essere rispettato come un'entità autonoma. Questo si concretizza nel rispetto per le scelte dell'individuo tra cui anche la scelta di come porre fine alla propria vita. Di conseguenza, anche una morte violenta come il suicidio o l'omicidio

¹⁸ Codice civile giapponese art. 2: «この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない」 *Kono hōritsu wa, kojīn no songen to ryōsei no honshitsuteki byōdō o mune toshite, kaishaku shinakerebanaranai* (Questa legge deve essere interpretata secondo il principio di sostanziale uguaglianza tra i sessi e di dignità del singolo).

¹⁹ Costituzione giapponese art. 13: «すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする」 *Subete kokumin wa, kojīn toshite sonchō sareru. Seimei, jiyū oyobi kōfuku tsuikyū ni taisuru kokumin no kenri ni tsuite wa, kōkyō no fukushi ni hanshinai kagiri, rippō sono ta no kokusei no ue de, saidai no sonchō o hitsuyō to suru* (Tutti i cittadini devono essere rispettati come singoli individui. Il diritto dei cittadini alla vita, alla libertà e di perseguire la felicità, se non contrari al benessere pubblico, necessitano il massimo rispetto nella legislazione e nella politica nazionale).

deve essere considerata nell'interpretazione della legge in modo egualitario a tutte le altre morti. Quindi, nel caso delle morti violente, il fatto di considerare negativamente un suicidio o un omicidio come un elemento che va a turbare la «confortevolezza» (居心地の良さ, *igokochi no yosa*) di un'abitazione e che ne va ad influenzarne il valore andrebbe in contrasto con i principi sanciti dall'art. 13 della Costituzione e dall'art. 2 del codice civile.

5. Conclusione

In considerazione di quanto detto, si può affermare che identificare come vizio occulto di un immobile una morte violenta passata non costituisce una posizione univoca o quantomeno senza condizioni all'interno della cultura giuridica giapponese. Quindi l'averla considerata come vizio occulto può aver causato la situazione presente in merito al prezzo di questi immobili e al tacito dovere dei venditori?

A questo proposito, bisogna tenere presente il fatto che le critiche dottrinali che non riconoscono la posizione dei tribunali sono un numero esiguo, mentre la maggior parte degli studiosi si schiera a favore, pur tentando di porre dei limiti nel riconoscere lo stato di “vizio occulto” ad una morte violenta in un immobile e ponendo come condizione la necessità di doverci vivere in modo continuativo.

Allo stesso tempo, tutte le sentenze che affrontano il problema delle morti violente negli immobili sostengono uniformemente che, posta come condizione il fatto che l'immobile deve essere acquistato dal compratore per viverci in maniera continuativa, le sensazioni spiacevoli verso le morti violente sono considerate come comunemente condivise (Ishimatsu, 2013, pp. 450-451). In base a questo, le morti violente sono quindi poste come vizio occulto, come un elemento “oggettivo” all'interno della compravendita (Noguchi, 2011, p. 162; Ishimatsu, 2008, p. 127), la cui presenza va a minacciare l'equità tra il compratore e il venditore e che necessita di una “correzione” tramite i rimedi dell'art. 570 per la perdita di valore data da questo vizio.

Tuttavia, riguardo ai requisiti per considerare una morte violenta come un vizio occulto, notiamo che sia nelle sentenze sia nelle critiche dottrinali è presente un disaccordo. A tal punto che ci troviamo di fronte ad approcci diversi caso per caso.

Tale situazione – che vede l'intera giurisprudenza e gran parte della letteratura giuridica considerare una morte violenta come un danno oggettivo che abbassa il valore dell'immobile in cui tale evento è avvenuto ma ritenere anche che i requisiti per identificarla come tale siano molto meno certi – potrebbe costituire la ragione giuridica che ha portato i venditori ad abbassare uniformemente il prezzo degli immobili luogo di morti violente, data la consapevolezza del loro valore inferiore, anche se limitatamente agli immobili che prevedono uno scopo abitativo o quantomeno un uso continuativo. Inoltre, tale situazione potrebbe aver portato a far percepire l'obbligo dei venditori di rivelare tale passato, in modo da non rendere tale potenziale vizio come “occulto”, evitando che il compratore possa ricorrere all'art. 570.

Questo problema è stato affrontato anche in Italia. È del 1971 una sentenza che si esprime sulla possibilità che una situazione psicologica data dalla scoperta di una morte inaspettata in una compravendita di un'abitazione corrisponda ad un vizio occulto. Come leggiamo in questa sentenza, un compratore trova, nel controsoffitto del solaio della casa appena acquistata, delle ossa umane. È così che il compratore, ponendo l'accento sul clamore che questo rinvenimento avrebbe suscitato nella stampa e nell'opinione pubblica, chiede la risoluzione del contratto in base all'art. 1490 del codice civile italiano che, allo stesso modo dell'art. 570 del codice civile giapponese, stabilisce dei rimedi per il compratore in caso di vizi occulti dell'oggetto della compravendita. In merito a questo il tribunale non accoglierà la richiesta del compratore sostenendo che

Fenomeni suggestivi del genere [...] non si ricollegano ad un reale modo d'essere, indiscutibile per tutti nella sua obiettività di una cosa [...] ma sono frutto di morbose fantasie scatenabili dagli eventi più imprevedibili, variabili per intensità e natura da individuo a individuo, incostanti nei loro effetti col decorso del tempo. Si è, dunque, completamente fuori dal campo di applicazione delle norme di legge invocate dall'attore [...]. (Caterina, 2011, pp. 73-77).

Questo potrebbe far dedurre che in Giappone il comune sentire verso le morti violente nelle abitazioni o immobili ad uso continuativo sia più radicato. Ciò sarebbe dimostrato anche dal fatto che tutte le sentenze in merito alle morti violente in tali immobili, oltre che dare per assunto che questo tipo di fatti avvenuti in un immobile generino un danno percepibile da chiunque in maniera generalizzata, non si soffermano a spiegare le ragioni di questo comune sentire, dandolo in qualche modo per scontato.

Questo ha poi portato i suoi effetti anche nei doveri delle agenzie immobiliari. Ad esempio, nel 2014 la Corte d'Appello di Takamatsu si è occupata di un contratto di compravendita in cui il compratore acquista un terreno per costruirvi la sua casa. Tuttavia, sul medesimo terreno poggiava un'abitazione che era stata teatro 20 anni prima di un cruento omicidio cui poi era seguito un suicidio.²⁰ Quest'ultima abitazione era stata demolita dopo il fatto e non vi era stato più costruito nulla ma il compratore non è informato dall'agenzia immobiliare in merito ai fatti antecedenti alla demolizione. Il compratore, una volta scoperta la verità, chiede un risarcimento dei danni in base alla violazione dell'art. 47.1.1.ni²¹ della legge sulle transazioni

²⁰ Corte d'Appello di Takamatsu 19 giugno 2014 H25(NE)411, H26(NE)46.

²¹ 宅地建物取引業法 *Takuchi kenbutsu torihikigyō hō* (Legge sulle transazioni di immobili) art. 47.1.1.ni. «宅地建物取引業者は [...] 次に掲げる行為をしてはならない [...] 次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為 [...] 宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの [...]» *Takuchi kenbutsu torihiki gyōsha wa [...] tsugi ni kakageru kōi o shitewa naranai [...] tsugi no izureka ni gaitō suru jikō ni tsuite, koi ni jijitsu o tsugezu, matawa fujitsu no koto o tsugeru kōi [...] takuchi kenbutsu torihiki gyōsha no aitekata tō no handan ni juyōna eikyō o oyobosu koto to naru mono* (L'agente immobiliare non deve

immobiliari che stabilisce il dovere da parte dell'agente immobiliare di comunicare al compratore tutte le informazioni importanti ai fini della valutazione della compravendita. A questo proposito la Corte d'Appello di Takamatsu ha sostenuto che, nel caso di una vendita del terreno per costruirvi una casa in cui vivere, il suicidio in questione è un fatto che influenza notevolmente il giudizio del compratore sulla compravendita considerata.

Ma fino a dove si può riconoscere questo sentire comune verso le morti violente come un "danno"? Tutte le sentenze considerate sembrano porre come condizione lo scopo abitativo. Da questo la possibilità che il problema si proponga in altra forma contrattuale potrebbe esistere ad esempio nei contratti di locazione. Cosa accade nel momento in cui dopo la stipula del contratto di locazione il conduttore scopre una morte violenta nel passato dell'abitazione affittata? O dall'altra parte, cosa accade nel momento in cui il conduttore commette un suicidio e rende il luogo in cui viveva un *jikobukken*? In un paese come il Giappone in cui il tasso di morti violente come i suicidi rimane tuttora alto,²² è necessaria un'analisi anche in merito a questi aspetti.

Riferimenti bibliografici

- Caterina, Raffaele (2011). *Storie di locazioni e di fantasmi*. Catanzaro: Rubettino.
- Gotō, Taichi (2004). "Fudōsan no baibai to shinriteki kashi ni tsuite" (La compravendita di immobili e la garanzia sui vizi psicologici). *Shinshū daigaku hōgaku ronsō*, 3, pp. 25-42.
- Hironaka, Toshio (1994). *Saiken kakuron kōgi* (Lezioni sulla parte speciale delle obbligazioni) (6a ed). Tokyo: Yūhikaku.
- Hoshino, Eiichi (1971). *Minpō gairon 4 (Keiyaku)* (Introduzione al codice civile). Tokyo: Ryōsho fukyūkai.
- Ishimatsu, Tsutomu (2008). "Jisatsu, satsujin o gen'in to suru shinriteki kekkan ni taisuru urinushi no kashitanpo sekinin ni tsuite" (La garanzia del venditore sui vizi provenienti da difetti psicologici causati da suicidi o omicidi). *Fukuoka daigaku hōgaku ronsō*, 53, 3, pp. 95-139.
- Ishimatsu, Tsutomu (2013). "Shinriteki kashi gainen no ichi kōsatsu (1)" (Considerazione sul concetto di vizio psicologico). *Fukuoka daigaku hōritsu ronsō*, 58, 1, pp. 1-79.
- Ishimatsu, Tsutomu (2013). "Shinriteki kashi gainen no ichi kōsatsu (2)" (Considerazione sul concetto di vizio psicologico). *Fukuoka daigaku hōritsu ronsō*, 58, 3, pp. 411-462.
- Katō, Makoto (1991). "Heisei ni nendo shuyō minnjisaibanrei kaisetsu" (Commenti a sentenze civili importanti del 2° anno Heisei). *Hanrei taimuzu*, 762, pp. 80-81.
- Kumata, Hiroyuki (2000). "Kankyō kashi to kashitanpo sekinin" (I vizi ambientali e la garanzia sui vizi). *Nagasaki daigaku sōgō kankyō kenkyū*, 2, 2, pp. 1-10.

compiere i seguenti atti [...] riguardo alle seguenti voci non può nascondere con dolo o dire il falso [...] in merito a fatti che possono aver una grande influenza sul giudizio della controparte).

²² Sito ufficiale del Ministero del Welfare giapponese, in http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisaku-jouhou-12200000-Shakaiengokuyokushougaihokenfukushibu/201712-sokuhou_2.pdf (27/9/2018).

- Kurita, Tetsuo (1991). “Fudōsan to shinriteki kashi” Gli immobili e la garanzia sui vizi). *Hanrei taimuzu*, 743, pp. 26-33.
- Miyamoto, Kenzō (1994). “Kankyōkashi to urinushi no sekinin” (I vizi ambientali e la responsabilità del venditore). *Meiji gakuin ronsō*, 548, pp. 101-141.
- Noguchi, Daisaku (2011). “Jisatsu, satsujinjiken to kashitanpo sekinin” (Suicidi, omicidi e garanzia sui vizi). *Sapporo hōgaku*, 23, 1, pp. 135-179.
- Noguchi, Keizō (1990). “Hanrei ni manabu n. 227” 227 (Impariamo dalle sentenze). *NBL*, 459, pp. 64-67.
- Nōmi, Yoshihisa; Katō, Shintarō (2009) (a cura di). “*Hanrei minpō 5*” (Il codice civile e la giurisprudenza). Tokyo: Daiichi hōki.
- Ōshima, Teru (2016). “Jikobukken mettani nai” (I jikobukken sono molto pochi). *Ekonomi-suto*, 94, 45, p. 32.
- Shiomi, Yoshio (2001). *Keiyaku saiken* (I) (Le obbligazioni contrattuali). Tokyo: Shinsan shuppansha.
- Torrente, Andrea; Schlesinger, Piero (2011). *Manuale di diritto privato*, Milano: Giuffrè.
- Uchida, Takashi (2011). *Minpō 2. Saiken kakuron* (Il codice civile 2: la parte speciale sulle obbligazioni) (3a ed.). Tokyo: Tōkyō daigaku shuppankai.
- Wagatsuma, Sakae (1972). *Saiken kakuron* (La parte speciale sulle obbligazioni), 1. Tokyo: Iwanami shoten.
- Yokoyama, Mika (2013). “Kojin no songen to shakaitsūnen” (La dignità del singolo e il senso comune). *Hōritsu jihō*, 85, 5, pp. 11-16.
- Yunoki, Kaoru (2013) (a cura di). *Chūshaku minpō 14* (Commento al codice civile). Tokyo: Yūhikaku.