

Esame per l'iscrizione agli albi degli avvocati

Parere motivato su quesito proposto in materia di diritto civile

Tema assegnato nella sessione d'esami di dicembre 2018

di ALESSANDRO CIATTI CÀIMI

Tizio, residente nel Comune di Alfa, è proprietario di un immobile denominato "Villa Adelaide", sito nella nota località balneare del Comune di Beta. L'abitazione è però stabilmente occupata da Caio, il quale ne ha preso possesso a partire dal gennaio del 1980, allorché Tizio ha smesso di recarsi nell'immobile in occasione delle vacanze. In data 6 ottobre 2009, Tizio aliena "Villa Adelaide" all'amico di vecchia data Sempronio – che conosceva l'immobile per esservi spesso recato durante le vacanze estive fino all'anno 1979 – e ne riceve il pagamento del corrispettivo di euro 120.000. Sempronio, dopo aver proceduto alla trascrizione dell'atto di vendita in data 20 ottobre 2009, si reca nel Comune di Beta per prendere possesso dell'immobile ma vi trova Caio, che gli nega l'accesso. Successivamente il Tribunale di Beta, con sentenza passata in giudicato in data 4 luglio 2011, dichiara Caio proprietario di Villa Adelaide per usucapione, in virtù del possesso protrattosi per venti anni alla data del 20 gennaio 2000. La causa era stata introdotta da Caio contro Tizio (rimasto contumace) con atto di citazione notificato in data 10 marzo 2009. Tizio, dunque, preoccupato per le rivendicazioni di Sempronio in relazione alla compravendita dell'immobile, si reca dal proprio avvocato per un consulto. Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, rediga motivato parere esaminando tutte le questioni sottese al caso.

SCHEMA DI SVOLGIMENTO

- Trascrizione delle sentenze che accertano l'usucapione di un diritto reale immobiliare (art. 2651 c.c.).
- Conflitto tra acquirente per usucapione e acquirente a titolo derivativo: inapplicabilità dell'art. 2644 c.c.
- Vendita di cosa altrui ed evizione rivendicataria: differenze (artt. 1479 e 1483 c.c.).
- Buona e mala fede del compratore nella vendita di cosa altrui (art. 1479 c.c.).
- Conseguenze: ripetizione dell'indebitto, rimborso delle spese dei pagamenti effettuati, risarcimento del danno (art. 1479, commi 2 e 3, c.c.).
- Natura dei debiti restitutori (debiti di valore o debiti di valuta).
- Prescrizione delle domande (art. 2946 c.c.).
- Procedibilità delle azioni e competenza per materia e per valore del giudice (art. 5, d. legisl. n. 28 del 2010 e art. 3, d.l. n. 132 del 2014, convertito da legge n. 162 del 2014; art. 9 c.p.c.).

La prima questione da affrontare riguarda la risoluzione del conflitto tra Sempronio, successore a titolo particolare nella proprietà dell'immobile denominato Villa Adelaide da Tizio – in virtù di compravendita stipulata il 6 ottobre 2009 e trascritta il successivo 20 ottobre dello stesso anno – e Caio, acquirente della proprietà dello stesso immobile in virtù di usucapione compiutasi a suo favore il 20 gennaio 2000, ossia nel ventennio successivo all'inizio del possesso cominciato nel gennaio 1980.

Tale conflitto non può risolversi valutando l'antiorità della pubblicazione dei due titoli di acquisto – ossia attraverso l'applicazione dell'art. 2644 – giacché, secondo quanto prevede lo stesso tenore letterale di questa previsione, essa trova applicazione solamente quando la controversia riguardi due acquirenti inter vivos a titolo particolare in virtù di contratti (ovvero, ma qui non rileva, di atti unilaterali che producono gli stessi effetti: v. art. 2645) con effetti traslativi.

Dal canto suo, innovando rispetto al codice abrogato – ma riproducendo in sostanza quanto stabilito dalla legislazione fiscale [v. art. 19, lett. b) r.d. 30 dicembre 1923, n. 3272] – l'art. 2651 prevede la trascrizione della sentenza che accerti l'acquisto di un diritto reale per usucapione con finalità che la giurisprudenza dottrinale e forense pacificamente ritengono puramente notiziali (tra l'altro neppure essa potrebbe rilevare ai fini della regola di continuità, che trovasi fissata al precedente art. 2650). Per tali ragioni, la parte vittoriosa nel giudizio di accertamento dell'acquisto per usucapione non ha in genere alcun interesse a curarne la pubblicazione, alla quale provvede in pratica, essendovi obbligato ai sensi dell'art. 2671, il cancelliere. Giustamente nella traccia non si fa riferimento quindi al fatto che la sentenza sia o non stata trascritta da Caio contro Tizio e men che meno al fatto che fosse stata trascritta la relativa domanda di accertamento (che neppure sarebbe consentita a causa della regola di tipicità della trascrizione).

Quel conflitto deve invece essere risolto secondo il diritto sostanziale, e quindi in favore di Caio stesso, il quale aveva acquistato la proprietà dell'immobile sin dal 20 gennaio 2000, cioè ben nove anni prima della stipula della compravendita occorsa tra Tizio e Sempronio (trattasi di soluzione del tutto pacifica, volendo v. comunque Cass. 3 febbraio 2005, n. 2161; Cass. 28 maggio 1980, n. 3508). Né in contrario potrebbe deporre il fatto che la sentenza nel giudizio di usucapione fosse passata in giudicato successivamente alla stipulazione della stessa compravendita, giacché costituisce oggi jus receptum che essa non abbia natura costitutiva ma di puro accertamento (v. incidentalmente Cass. 5 febbraio 2007, n. 2485).

La seconda questione da affrontare riguarda invece le azioni che Sempronio potrebbe esperire contro Tizio. Al riguardo, tra le parti è stata stipulata una vendita di cosa altrui, valida secondo il codice vigente (non secondo quello abrogato che la dichiarava nulla), ma tale da consentire all'acquirente, quando ignorava l'alienità del diritto che gli doveva essere trasferito dal venditore, di ottenere la risoluzione giudiziale del contratto, se quest'ultimo non gliene ha fatto nel frattempo acquistare la proprietà (art. 1479).

La "buona fede" del compratore Sempronio sembra nella specie evidente, giacché nella traccia si dice ch'egli si fosse recato durante le vacanze estive presso la Villa Adelaide sino al 1979 (ossia un anno prima che Caio iniziasse a possederla), di guisa che ben difficilmente sarebbe stato in condizione di sapere che nel ventennio successivo lo stesso Caio l'avrebbe acquistata per usucapione.

Non a proposito si richiamerebbe invece la disciplina dell'evizione – nella specie di quella rivendicatoria – (art. 1483) giacché in tale caso si presuppone che il compratore subisca un'azione del terzo, che domandi di accertare che il diritto alienato dal venditore gli appartiene, costringendo il compratore



medesimo a chiamare il venditore in garanzia propria (art. 106 c.p.c.) nel giudizio instauratosi per consentirgli di difendere le proprie ragioni, sia contro il terzo rivendicante, sia contro l'acquirente che faccia valere il rimedio evizionale. Nella specie invece il giudizio di accertamento risulta instaurato e concluso tra il terzo acquirente per usucapione e il soccombente venditore Tizio.

Secondo quanto prevede l'art. 1479, Sempronio potrà ottenere, quale conseguenza della risoluzione, la ripetizione del prezzo pagato (euro 120.000), maggiorato degli interessi al saggio legale dal giorno del pagamento sino al saldo effettivo, ai sensi dell'art. 2033, secondo periodo (Tizio deve infatti considerarsi in mala fede perché alla data del pagamento ricevuto da Sempronio aveva già ricevuto la notifica dell'atto introduttivo del giudizio di accertamento dell'usucapione promosso da Caio). Potrà conseguire poi la condanna di Tizio a versargli le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto, quali onorari notarili, imposte di registro, ipotecaria e catastale (non IVA né imposta di bollo e tassa catastale, le quali sono dovute solamente quando il venditore sia un'impresa di costruzioni), e a risarcirgli i danni subiti, ai sensi dell'art. 1223, richiamato dall'art. 1479. Potrà poi ottenere la condanna a rimborsargli le spese necessarie (come, ad esempio, le imposte sul reddito da fabbricato o quelle comunali sui rifiuti o sui passi carrabili che avesse versato), quelle utili (per esempio il progetto redatto da un tecnico per la ristrutturazione dell'edificio) e pure quelle voluttuarie (considerata la mala fede di Tizio di cui già si è detto), che abbia effettuato per la cosa (come l'acquisto di mobili o tendaggi nuovi).

Se li si ritiene – come è stato affermato (v. Cass. 27 gennaio 1998, n. 792) – debiti di valore, le restituzioni e i rimborsi di cui si è detto, oltre ad essere produttivi di interessi al saggio legale, saranno soggetti a rivalutazione e soggetti al termine ordinario di prescrizione di cui all'art. 2946 c.c., decorrente dal 2009 (data di conclusione del contratto e dei versamenti effettuati) e a oggi non compiutosi. La controversia che Sempronio potrebbe proporre contro di lei, signor Tizio, è di competenza del tribunale in composizione monocratica e non deve essere preceduta né dal procedimento di mediazione (non essendo ricompresa nell'elenco di cui all'art. 5 del d. legisl. n. 28 del 2010) né da convenzione di negoziazione assistita, a causa dell'importo del petitum superiore a euro 50.000 (v. art. 3, d.l. n. 132 del 2014, convertito da legge n. 162 del 2014).



