

Cassazione civile sez. III, 13/11/2020, n.25839

RITENUTO

M.P. e S.M. proponevano opposizione di terzo, ai sensi dell'art. 619 c.p.c., avverso le procedure esecutive immobiliari nn. 74/87 e 19/88 R.G. pendenti innanzi al Tribunale di Sciacca, aventi entrambe ad oggetto un immobile ivi ubicato, sito in (OMISSIS). Sostenevano gli opposenti di esserne divenuti proprietari per averlo comperato da potere della debitrice esecutata, C.M., con scrittura privata del 15 gennaio 1984, maturandone l'acquisto (anche) per usucapione.

Il giudice dell'esecuzione sospendeva la procedura esecutiva limitatamente all'immobile oggetto dell'opposizione.

Gli opposenti proponevano altresì, innanzi al medesimo Tribunale, domanda di accertamento della maturata usucapione nei confronti di C.M., della Banca Unicredit S.p.A., della E.N.E.L. S.p.A., della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., della B.O. e N.M. S.n.c., della Banca Popolare di Novara e del Banco di Sicilia S.p.A..

Si costituiva in giudizio Island Finance (ICR4) S.p.A., deducendo di aver acquistato il credito del Banco di Sicilia s.p.a. Nel corso del giudizio spiegava intervento volontario Island Refinancing S.r.l., quale cessionaria dei crediti di Island Finance S.p.A. Rimanevano contumaci gli altri convenuti.

Il giudizio di opposizione di terzo all'esecuzione e quello volto all'accertamento dell'intervenuta usucapione dell'immobile venivano riuniti.

Il Tribunale di Sciacca rigettava le domande proposte dal M. e dalla S., ritenendo che l'atto intercorso fra questi e la C. fosse qualificabile come semplice contratto preliminare di compravendita e che, pertanto, i promittenti acquirenti non avevano neppure esercitato sul bene una situazione di possesso utile ai fini dell'usucapione. Condannava gli opposenti alla rifusione delle spese nei confronti dell'unica convenuta costituita.

Il M. e la S. impugnavano la decisione. Anche nel secondo grado di giudizio si costituiva unicamente la Island Refinancing s.r.l..

La Corte d'Appello di Palermo rigettava il gravame e condannava gli appellanti al pagamento delle spese del grado in favore della sola controparte costituita.

Avverso detta sentenza M.P. e S.M. hanno proposto ricorso per cassazione articolato in quattro motivi. La Island Refinancing S.r.l. ha resistito con controricorso. Gli altri intimati non hanno

svolto attività difensiva.

Diritto

CONSIDERATO

1. Preliminarmente va disattesa la richiesta dei ricorrenti di essere autorizzati ad integrare il contraddittorio nei confronti degli eredi di C.M., deceduta nel corso del giudizio di appello.

Infatti, considerato l'esito del ricorso quale sarà illustrato nelle pagine seguenti deve trovare applicazione il principio secondo cui, nel giudizio di cassazione, il rispetto del principio della ragionevole durata del processo impone, in presenza di un'evidente ragione d'insammissibilità del ricorso, di definire con immediatezza il procedimento, senza la preventiva integrazione del contraddittorio nei confronti di litisconsorti necessari cui il ricorso non risulti notificato, trattandosi di un'attività processuale del tutto influente sull'esito del giudizio (Sez. U, Ordinanza n. 6826 del 22/03/2010, Rv. 612077 01; Sez. 3, Sentenza n. 15106 del 17/06/2013, Rv. 626969 01; Sez. 2, Ordinanza n. 12515 del 21/05/2018, Rv. 648755 01).

2.1 Con il primo motivo viene dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 1362 e 1363 c.c..

La Corte d'appello di Palermo ha ritenuto che la scrittura privata del 1984 prodotta dagli attori, intitolata "Promessa di vendita", non recasse un contratto di compravendita, bensì un contratto preliminare, idoneo al più a costituire, in favore del promissario acquirente immesso nella disponibilità del bene, una posizione di detentore qualificato e non di possessore. Pertanto, ha escluso che fosse maturata l'usucapione a favore degli oppositori.

Questi ultimi lamentano che i giudici di merito avrebbero dovuto procedere, secondo quanto prescritto dalle norme in tema di interpretazione del contratto, ad esaminare tutte le clausole contrattuali, non limitandosi alla sola intestazione, nonché altre circostanze di fatto da essi allegare e provare. In particolare, la corte territoriale avrebbe omesso di considerare che il contratto prevedeva che gli oneri e le opere di completamento fossero a carico del M., cui veniva trasferito il possesso contestualmente alla stipula; che il bene al momento della stipula non era utilizzabile e che le opere di definizione erano state realizzate a cura e spese del M.; che esistevano vari documenti (certificazioni Enel, certificati storici di residenza, intestazione delle utenze) che dimostravano il possesso uti dominus dei ricorrenti.

Il ricorrente lamenta inoltre la violazione dell'art. 1158 c.c., per aver la corte di merito escluso che il rapporto del M. e della S. fosse qualificabile quale possesso ai sensi dell'art. 1140 c.c., utile agli effetti dell'usucapione.

2.2 Il motivo Ã inammissibile.

Vengono prospettate, nella sostanza, due distinte questioni.

La prima concerne la violazione dei canoni di interpretazione del contratto.

La giurisprudenza di legittimitÃ afferma che lo stabilire se le parti abbiano inteso stipulare un contratto definitivo ovvero un contratto preliminare di compravendita, rimettendo lâ?effetto traslativo ad una successiva manifestazione di consenso, si risolve in un accertamento di fatto riservato al giudice di merito; tale accertamento Ã incensurabile in Cassazione se Ã sorretto da una motivazione esente da vizi logici o da errori giuridici e sia il risultato di unâ?interpretazione condotta nel rispetto delle regole di ermeneutica contrattuale dettate dagli artt. 1362 ss. c.c. (Sez. 2, Sentenza n. 24150 del 20/11/2007, Rv. 600678 â? 01; Sez. 5, Sentenza n. 21381 del 04/10/2006, Rv. 593259 â? 01; Sez. 2, Ordinanza n. 21650 del 23/08/2019, Rv. 655209 â? 01).

La decisione impugnata non contiene errori giuridici, che peraltro i ricorrenti in concreto neppure prospettano, e quindi la diversa opinione di questi ultimi circa la qualificazione della natura della scrittura privata stipulata con la C. si risolve in una quaestio facti inammissibile in questa sede.

2.3 Altrettanto deve dirsi in relazione al mancato esame di elementi di prova ulteriori che, a parere dei ricorrenti, avrebbero dovuto essere decisivi per qualificare il contratto come compravendita, anzichÃ come semplice preliminare. Pure in questo caso si tratta di una ricostruzione alternativa in punto di fatto.

Difatti, la Corte dâ?appello ha giÃ soppesato quegli elementi osservando: â?nulla dimostra, poi, la titolaritÃ delle utenze relativi allâ?immobile e le circostanze riferite dei testi in primo grado relative alle opere effettuate a cura degli appellanti, da cui puÃ desumersi solamente la disponibilitÃ e la detenzione dello stessoâ?.

I ricorrenti, quindi, sollecitano una diversa ed inammissibile valutazione nel merito delle risultanze istruttorie.

2.4 Una volta qualificato il contratto intercorso fra la debitrice esecutata e gli oppositori come preliminare dâ?acquisto, correttamente i giudici di merito hanno escluso che da esso potesse derivare una situazione di possesso idonea ai fini dellâ?usucapione. Difatti, nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si realizza unâ?anticipazione degli effetti traslativi, fondandosi la disponibilitÃ conseguita dal promissario acquirente sullâ?esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori, sicchÃ la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, Ã qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem. (Sez. 2, Sentenza n. 5211 del 16/03/2016, Rv. 639209 â? 01; Sez. 1, Sentenza n. 4863 del 01/03/2010, Rv. 612335 â? 01; Sez. U,

Sentenza n. 7930 del 27/03/2008, Rv. 602815    01). Difatti, nei contratti ad effetti obbligatori, la traditio del bene non configura la trasmissione del suo possesso ma lâ  insorgenza di una mera detenzione, sebbene qualificata, salvo che intervenga una interservio possessionis, mediante la manifestazione esterna, diretta contro il proprietario/possessore, della volont   di esercizio del possesso uti dominus. Ci  ² in quanto il possesso costituisce una situazione di fatto, non trasmissibile, di per s  , con atto negoziale separatamente dal trasferimento del diritto corrispondente al suo esercizio (Sez. 3, Sentenza n. 24637 del 02/12/2016, Rv. 642328 02).

Peraltro, in tema di possesso ad usucapionem, non    censurabile in sede di legittimit       ove immune da vizi giuridici     lâ  apprezzamento del giudice del merito in ordine alla validit   degli eventi dedotti dalla parte al fine di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrano, o meno, gli estremi del possesso idoneo ad usucapire (Sez. 6     2, Ordinanza n. 356 del 10/01/2017, Rv. 642317     01).

3.1 Con il secondo motivo si denuncia la    violazione e falsa applicazione degli artt. 83,166 e 167 c.p.c., art. 164 c.p.c., comma 4 e art. 163 c.p.c., n. 4 in relazione all   art. 360 c.p.c., n. 3   . La censura riguarda il capo della sentenza impugnata in cui     stata ritenuta valida la costituzione in giudizio della Island Refinancing s.r.l..

Nel corso del giudizio di primo grado si era costituita la Pirelli Re S.p.A., quale mandataria di Island Finance (ICR4) S.p.A. (cessionaria del credito del Banco di Sicilia S.p.A.). Gli odierni ricorrenti avevano eccepito lâ  invalidit   di tale costituzione in giudizio, poich   la pretesa creditrice aveva omesso di depositare gli atti comprovanti la sua legittimazione attiva. Successivamente, nel giudizio era intervenuta volontariamente la Island Refinancing s.r.l., quale avente causa della Island Finance s.p.a., che si limitava a richiamare la comparsa di costituzione della dante causa.

Gli opposenti avevano quindi dedotto, fra i motivi d   appello, lâ  eccezione relativa all   irregolarit   della costituzione degli intervenuti nel giudizio di primo grado.

La questione, disattesa dalla Corte d   appello, viene riproposta in questa sede.

3.2 La censura     inammissibile.

La ratio decidendi della sentenza impugnata     compendiata nelle seguenti righe:    la Pirelli non ha dato prova della sua legittimazione ad intervenire quale mandataria di Island Finance, risulta per  ² provata lâ  avvenuta cessione del credito dal Banco di Sicilia alla Island Finance e da quest   ultima alla Island Refinancing, nonch   il conferimento della procura del 28.11.2007 da quest   ultima alla Pirelli. La costituzione della Pirelli per la Island Refinancing    , quindi, regolare (n    alcuna contestazione era stata sollevata dagli appellanti)   .

Le ulteriori considerazioni della Corte d'appello secondo cui il rilascio della procura alle liti da parte di soggetto (la Pirelli s.p.a.) privo del potere di rappresentanza (della Island Finance s.p.a.) determinerebbe l'inesistenza soltanto di tale atto, ma non anche della comparsa di risposta, della quale la procura non costituisce requisito essenziale servono solo a dimostrare che, pertanto, ben poteva la Island Refinancing s.r.l., nel costituirsi in giudizio ex art. 111 c.p.c., limitarsi a richiamare il contenuto di un atto (la comparsa di costituzione della dante causa) non inesistente ma, tutt'al più, nullo nella misura in cui proveniente da soggetto sprovvisto di poteri rappresentativi; nullit , quest'ultima, non ostativa a che quell'atto potesse comunque costituire oggetto di rinvio ricettizio per relationem.

La tesi dei ricorrenti, che invece sostengono che la mancanza in capo alla Pirelli s.p.a., del potere rappresentativo della Island Finance s.p.a. abbia determinato l'invalidit  della costituzione in giudizio di quest'ultima ed anche della sua avente causa, non si confronta, dunque, con la vera ragione della decisione della sentenza impugnata. La Corte d'appello non ha affermato quanto sostengono i ricorrenti, bens  che l'eventuale vizio del mandato difensivo originariamente rilasciato dalla Island Finance s.p.a. (cedente) al proprio difensore non incide sulla validit  della procura alle liti successivamente conferita dalla Island Refinancing s.r.l. (cessionaria) al nuovo difensore.

Si tratta, pertanto, di una censura inammissibile.

4.1 Con il terzo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 232 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 .

La C., debitrice esecutata, non aveva reso l'interrogatorio formale richiesto dagli odierni ricorrenti al fine di provare circostanze di fatto relative al trasferimento dell'immobile staggito. La Corte d'appello ha escluso che tali circostanze potessero ritenersi provate, affermando che la confessione giudiziale non ha il valore di prova legale nei confronti di persone diverse dal confitente.

I ricorrenti lamentano che il giudice avrebbe comunque potuto tener conto della mancata risposta all'interrogatorio formale, al fine di desumerne argomenti di prova (art. 116 c.p.c., comma 2). Lamentano sul punto anche l'omessa motivazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, dovendo il giudice motivare anche nell'ipotesi di valutazione negativa della mancata risposta della parte all'interrogatorio formale .

4.2 I motivo   in parte inammissibile ed in parte manifestamente infondato.

In particolare,   inammissibile la doglianza formulata ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5. Per un verso, i ricorrenti deducono il vizio di insufficiente motivazione che, com   noto, a seguito della riforma disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54 conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, non   previsto fra i motivi di ricorso per cassazione (si veda: Sez. U, Sentenza n. 8053

del 07/04/2014, Rv. 629831). Per altro verso, la censura risulta improponibile per effetto dello sbarramento posto dall'art. 348-ter c.p.c., comma 5, quando la sentenza d'appello conferma la decisione di primo grado (cosiddetta "doppia conforme").

La censura di violazione degli artt. 232 e 116 c.p.c. è manifestamente infondata e va dichiarata inammissibile ai sensi dell'art. 360-bis c.p.c..

Infatti, la sentenza di merito che ometta di prendere in considerazione la mancata risposta all'interrogatorio formale non è affetta da vizi di legittimità. Riconnettere alla mancata comparizione o risposta della parte alla quale è stato deferito l'interrogatorio formale valore di prova decisiva rientra nell'ambito del potere discrezionale del giudice (come si ricava anche dal tenore testuale dell'art. 232 c.p.c.: "valutato ogni altro elemento di prova"). Pertanto, l'esercizio di tale facoltà, in qualsiasi senso venga declinato, non è suscettibile di censure in sede di legittimità (Sez. 6 2, Ordinanza n. 4837 del 01/03/2018, Rv. 648210 01; Sez. 6 3, Ordinanza n. 19833 del 19/09/2014, Rv. 632431 01).

5. Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano la violazione ed omessa applicazione dell'art. 2702 c.c., violazione ed erronea applicazione degli artt. 214 e 215 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. La censura si rivolge contro il capo della sentenza impugnata nella quale è stato affermato che la scrittura privata del 1984 non presenta data certa e che, pertanto, non è possibile ritenere provato il momento a partire dal quale il possesso dell'immobile potrebbe intendersi trasferito dalla C. ai coniugi M.. Ad avviso del ricorrente tale affermazione viola l'art. 215 c.p.c., in quanto la C. non si è mai costituita nel giudizio e non ha mai disconosciuto la scrittura privata.

Il motivo è inammissibile per carenza di interesse.

Difatti, una volta ritenuto che da quella scrittura privata qualificata come preliminare di vendita non può essere derivata in capo ai coniugi M. una situazione di possesso idonea a far acquistare loro la proprietà dell'immobile per usucapione (v. par. 1.4), la circostanza della datazione dell'atto risulta irrilevante ai fini della decisione.

6. In conclusione, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

Ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 1, i ricorrenti in solido vanno condannati al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore Island Refinancing S.r.l., nella misura indicata nel dispositivo.

Sussistono altresì i presupposti per l'applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, sicché va disposto il versamento, da parte degli impugnanti soccombenti, di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione proposta, senza spazio per

valutazioni discrezionali (Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014, Rv. 630550).

PQM

dichiara inammissibile il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 6.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, d'atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, il 29 settembre 2020.

Campi meta

Giurispedia.it

Massima : Il rapporto materiale col bene istaurato a seguito di preliminare di compravendita configura una detenzione non un possesso ad usucapionem.

Supporto Alla Lettura : L'usucapione è un modo di acquisto a titolo originario della proprietà mediante il possesso continuativo del bene immobile o mobile per un periodo di tempo determinato dalla legge. L'istituto dell'usucapione, disciplinato dagli articoli 1158 e seguenti del codice civile, configura una delle ipotesi di acquisto di un diritto su beni mobili o immobili a titolo originario. Per il suo compimento infatti, a differenza degli acquisti a titolo derivativo, non necessita della collaborazione o del consenso di chi era in precedenza titolare del diritto usucapito. Per l'usucapione sono necessari i seguenti requisiti:

- La prima è l'animus possidendi, cioè la volontà di possedere un bene come se fosse titolare del diritto di proprietà o dell'altro diritto corrispondente.
- La seconda è l'animus rem sibi habendi, cioè la volontà di tenere un bene esercitando i poteri corrispondenti a quelli del titolare del diritto reale.
- La terza è il corpus possessionis. Questo è lo stato di fatto che si configura in modo tale da far apparire il possessore quale titolare del diritto reale corrispondente.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 5087, depositata il giorno 5 marzo 2014 riconoscono la possibilità di usucapire l'azienda con il possesso continuato ventennale. Secondo la Suprema Corte l'azienda, ai fini della disciplina del possesso e dell'usucapione, quale complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, deve essere considerata come un bene distinto dai singoli beni che la compongono, e quindi suscettibile di essere unitariamente posseduta e, nel concorso degli altri elementi indicati dalla legge, usucapita. Secondo la Corte, se il possesso si esercita sulla cosa, e se si intende il termine "cosa" in senso economico-sociale, si possono considerare "cose" anche beni non corporei, come i beni immateriali (proprietà intellettuale, ad esempio) o complessi di beni organizzati, come ad esempio l'azienda, definita dal codice civile stesso come complesso organizzato di beni per l'esercizio di una impresa. La Corte esprime una concezione "oggettivata" dell'azienda che, senza cancellare il suo collegamento organizzativo e finalistico con l'attività d'impresa, assume una propria autonomia di "cosa", possibile oggetto di rapporti giuridici e di diritti. Occorre a tal fine separare l'azienda intesa come cosa, dall'insieme dei singoli beni e dall'esercizio dell'impresa. I giudici in tal senso adducono quali esempi tipici di dissociazione tra proprietà dell'azienda intesa come "res" e esercizio dell'impresa il caso della successione mortis causa a favore di soggetti non imprenditori, l'affitto e l'usufrutto di azienda. In tutti questi casi la proprietà della stessa è sganciata dal suo esercizio, in quanto l'azienda è nella disponibilità del proprietario della "cosa" senza che da parte dello stesso vi sia esercizio dell'attività di impresa.