

Occupazione "sine titulo" originante da contratto preliminare nullo

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione) - in genere - occupazione "sine titulo" originante da contratto preliminare nullo - indennità di occupazione – criteri di determinazione – ingiustificato arricchimento - risarcimento del danno – differenze - conseguenze - domanda di risarcimento proposta in primo grado - domanda di indennità di occupazione proposta in appello - novità. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 25044 del 10/10/2018

>>> In caso di nullità del contratto preliminare di compravendita immobiliare, l'indennità dovuta dal promissario acquirente per l'occupazione, "ab origine" priva di giustificazione, dell'immobile deve essere determinata in base alle norme sull'ingiustificato arricchimento - e, quindi, senza riconoscimento del lucro cessante – e a partire dal momento in cui, avendo il proprietario richiesto la restituzione del bene, il promissario acquirente, da possessore di buona fede, si trasforma in possessore di mala fede. Ne deriva che, considerata la diversità, per natura ed effetti, tra l'azione di ingiustificato arricchimento e quella risarcitoria, integra domanda nuova la richiesta di indennità di occupazione avanzata dal promittente venditore in appello, in sostituzione della domanda di risarcimento del danno conseguente alla risoluzione del contratto proposta in primo grado.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 25044 del 10/10/2018