

Possesso Usucapione di beni immobili - Buona fede - Usucapione decennale - Compravendita immobiliare Possesso Usucapione di beni immobili - Buona fede - Usucapione decennale - Compravendita immobiliare - Buona fede dell'acquirente - Nozione - Condizioni - Ignoranza della lesione dell'altrui diritto non dovuta a colpa grave - Configurabilità - Atto pubblico di trasferimento - Obblighi del notaio rogante - Esecuzione di visure nei registri immobiliari - Presunzione da parte dell'acquirente - Atto pubblico di trasferimento - Obblighi del notaio rogante - Esecuzione di visure nei registri immobiliari - Presunzione da parte dell'acquirente - Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 4063 del 14/03/2012

Possesso Usucapione di beni immobili - Buona fede - Usucapione decennale - Compravendita immobiliare

Possesso Usucapione di beni immobili - Buona fede - Usucapione decennale - Compravendita immobiliare - Buona fede dell'acquirente - Nozione - Condizioni - Ignoranza della lesione dell'altrui diritto non dovuta a colpa grave - Configurabilità - Atto pubblico di trasferimento - Obblighi del notaio rogante - Esecuzione di visure nei registri immobiliari - Presunzione da parte dell'acquirente - Atto pubblico di trasferimento - Obblighi del notaio rogante - Esecuzione di visure nei registri immobiliari - Presunzione da parte dell'acquirente - In tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi ne acquista la proprietà in forza di titolo astrattamente idoneo è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave, ai sensi dell'art. 1147, secondo comma, cod. civ.. Non può, allora, affermarsi che versi in colpa grave colui il quale, rivoltosi a un notaio per la redazione di un atto traslativo, senza averlo esonerato dal compiere le visure catastali ed ipotecarie, addivenga all'acquisto in considerazione delle garanzie di titolarità del bene e di libertà dello stesso fornite dall'alienante, o apparente tale, e nella ragionevole presunzione che l'ufficiale rogante abbia compiuto le opportune verifiche. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, per aver del tutto ommesso di prendere in esame la tesi dell'attore, il quale aveva sostenuto che la propria buona fede al momento dell'acquisto dovesse essere desunta dalla circostanza che egli aveva incaricato del rogito un notaio "tra i più autorevoli della zona", sicché non avrebbe avuto ragione di dubitare circa il diligente compimento delle visure, dalle quali sarebbe risultata l'esistenza della trascrizione di una domanda giudiziale di trasferimento in proprietà del bene in questione, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., proposta da un terzo nei confronti del dante causa). Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 4063 del 14/03/2012

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 4063 del 14/03/2012

LA CORTE

ritenuto che:

- si è proceduto nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c.;

la relazione depositata in cancelleria è del seguente tenore:

"Con sentenza n. 360/2003 il Tribunale di Catanzaro - adito da Giorgio Rotella nei confronti di Aurelia Ca.. e Ve.. Nicolina - respinse la domanda dell'attore, diretta ad ottenere la dichiarazione dell'avvenuta usucapione "abbreviata", da parte sua, di un appartamento che egli aveva acquistato dalla prima convenuta con un atto pubblico trascritto il 16 febbraio 1977 e aveva poi posseduto per oltre dieci anni; appartamento che era stato promesso in vendita con una scrittura privata del 21 maggio 1973 da Aurelia Ca.. a Nicolina Ve.., la quale aveva ottenuto sentenza sostitutiva del contratto definitivo non concluso in accoglimento di una sua domanda proposta con citazione trascritta il 1 aprile 1974. Impugnata dal soccombente, la decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Catanzaro, che con sentenza n. 11/2010 ha rigettato il gravame, essenzialmente ritenendo che non poteva essere ravvisata nella specie la sussistenza ne' del requisito soggettivo della buona fede, richiesto dall'art. 1159 c.c., ne' di quello oggettivo del possesso ultraventennale, richiesto dall'art. 1158 c.c. per l'usucapione ordinaria, in secondo grado anch'essa addotta dall'originario attore a fondamento della sua domanda. Giorgio Rotella ha proposto ricorso per cassazione, in base a due motivi. Nè Aurelia Ca.. ne' Nicolina Ve.. hanno svolto attività difensive in sede di legittimità.

Con il primo motivo di ricorso Giorgio Rotella lamenta che la Corte d'appello si è discostata dal principio enunciato da Cass. 20 luglio 2005 n. 15252, secondo cui "In tema di usucapione decennale di beni immobili, la buona fede di chi ne acquista la proprietà in forza di titolo astrattamente idoneo è esclusa soltanto quando sia in concreto accertato che l'ignoranza di ledere l'altrui diritto dipenda da colpa grave (art. 1147 c.c.); in linea generale, non può affermarsi che versi in colpa grave colui il quale, rivoltosi a un notaio per la redazione di un atto traslativo e non avendolo esonerato dal compiere le c.d. visure catastali ed ipotecarie, addivenga all'acquisto in considerazione delle garanzie di titolarità del bene e di libertà dello stesso fornite dall'alienante, o apparente tale, e nella ragionevole presunzione che l'ufficiale rogante abbia compiuto le opportune verifiche, atteso che il notaio, pur fornendo una prestazione di mezzi e non di risultato, è tenuto a consentire la realizzazione dello scopo voluto dalle parti con la diligenza media, riferibile alla categoria professionale di appartenenza, curando le adeguate operazioni preparatorie all'atto da compiere, senza ridurre la sua opera alla passiva registrazione delle altrui dichiarazioni

(nella specie, è stata cassata la sentenza impugnata che, senza compiere alcuna specifica indagine in ordine alla colpa in concreto ascrivibile, aveva escluso la buona fede di coloro i quali avevano posseduto per oltre dieci anni l'immobile acquistato con atto regolarmente trascritto, sulla astratta considerazione che i predetti avrebbero potuto verificare attraverso le visure dei registri immobiliari l'esistenza - al momento del loro acquisto - della trascrizione della domanda giudiziale di accertamento del trasferimento della proprietà del medesimo bene a favore di terzi, che l'avevano in precedenza comprato dallo stesso dante causa in forza di atto non trascritto)". In effetti nella sentenza impugnata è stata del tutto omessa l'esame della tesi dell'appellante, il quale aveva appunto specificamente sostenuto che la propria buona fede al momento dell'acquisto dovesse essere desunta dalla circostanza che egli aveva incaricato del rogito un notaio "tra i più autorevoli della zona", sicché non aveva ragione di dubitare circa il diligente compimento delle "visure", dalle quali sarebbe risultata l'avvenuta trascrizione della domanda proposta da Nicolina Ve.. nei confronti di Aurelia Ca., per ottenere ex art. 2932 c.c. il trasferimento in proprietà del bene in questione.

La censura in esame appare quindi manifestamente fondata, sotto il profilo dei dedotti vizi di motivazione.

Resta assorbito il secondo motivo di ricorso, con il quale Rotella Giorgio afferma che la propria qualità di proprietario dell'immobile avrebbe dovuto essere riconosciuta anche per l'avvenuto suo acquisto per usucapione "ordinaria", anche se il relativo termine ventennale era maturato nel corso del giudizio.

Si ritiene quindi possibile definire il giudizio ai sensi dell'art. 375 c.p.c., n. 5, prima ipotesi";

- il difensore del ricorrente ha presentato una memoria ed è comparso in camera di consiglio, chiedendo che venga accolto anche il secondo motivo di impugnazione, con decisione della causa nel merito in senso favorevole a Giorgio Rotella; il pubblico ministero ha concluso in conformità con la relazione;

- il collegio concorda con le argomentazioni svolte nella relazione e le fa proprie, anche nella parte in cui si propone che il secondo motivo di ricorso venga dichiarato assorbito: non si può infatti aderire alla richiesta del ricorrente - di accoglimento anche di tale ragione di impugnazione e di decisione della causa nel merito - vertendosi in tema di accertamenti di fatto e valutazioni di merito, che non possono essere compiuti in questa sede, stanti i limiti propri del giudizio di legittimità;

- la sentenza impugnata deve pertanto essere cassata con rinvio ad altro giudice, che si designa in una diversa sezione della Corte d'appello di Catanzaro, cui viene anche rimessa la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata; rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Catanzaro, cui rimette anche la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 13 gennaio 2012.

Depositato in Cancelleria il 14 marzo 2012

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
