

12207-22



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

Usucapione decennale

Composta da

Luigi G. Lombardo - Presidente -

Lorenzo Orilia - Consigliere -

Ubaldo Bellini - Consigliere -

Luca Varrone - Consigliere -

Annachiara Massafra - Consigliere

Rel.

R.G.N. 10443/2017

Cron. 12207

PU - 10/02/2022

Rep. 21

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 10443/2017 R.G. proposto da

(omissis)

quali eredi di (omissis)

(omissis)

, rappresentati e difesi dagli Avv.ti

(omissis)

nel cui studio in (omissis) in

(omissis)

sono elettivamente domiciliati;

- ricorrenti -

contro

(omissis)

(omissis)

rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis)

(omissis) presso il cui studio in

(omissis)

sono

elettivamente domiciliati;

- controricorrenti -

318
22

E nei confronti di

(omissis)

(omissis)

-Intimati-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina, pubblicata il 22.2.2017 e notificata il 23.2.2017;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10 febbraio 2022 dal Consigliere Annachiara Massafra;

viste le conclusioni del Procuratore generale, dott. Alessandro Pepe, ex art. 23, comma 8-bis, del decreto-legge n. 137 del 2020 (inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020), che ha chiesto l'accoglimento del primo motivo di ricorso con assorbimento dei restanti motivi;

FATTI DI CAUSA

1. Dagli atti di causa emerge quanto segue.

Con scrittura privata del 2.2.1966

(omissis)

(omissis) promisero ai ricorrenti in vendita mq 37,666 di un terreno sito in (omissis) e che, immediatamente dopo, con atto pubblico del 5.2.1966 i (omissis) avevano trasferito, non la stessa ma, una minore estensione del predetto terreno a (omissis)

I ricorrenti evidenziarono, quindi, di aver impugnato tale atto nel 1966 e che con sentenza non definitiva (n.802/1970), successivamente confermata dalla Corte d'appello di Messina (n. 195/1974) venne rigettata la loro domanda di nullità e/o di annullamento dell'atto pubblico del 5.2.1966. Proseguì, nel mentre, l'originario giudizio tra le parti n. 398 del 1966 in relazione alla domanda subordinata di esecuzione specifica del contratto preliminare, e si concluse con l'accoglimento della stessa, ma solo per la parte non trasferita al (omissis), pari a 4166 mq.

(omissis) , estromesso dal giudizio innanzi indicato, nel frattempo trasferì il 20 settembre 1976 con atto pubblico, trascritto il 16.10.1976,

ai coniugi (omissis) are 6, centiare 12 della part. (omissis) con atto del 18.4.1980, ai coniugi (omissis)), mq 200 della part. (omissis) di are 2,00 nonché ai coniugi (omissis) mq 800 della part. (omissis) di are 8,00.

2. Successivamente con sentenza del 16 marzo 1989, il Pretore di (omissis) , su ricorso dei (omissis) che dedussero di essere stati spogliati del possesso dei terreni da parte dei (omissis) in esecuzione della sentenza che attribuiva loro mq 4166 delle particelle innanzi indicate, ordinò ai coniugi (omissis) di astenersi da atti di molestia del possesso dei ricorrenti.

3. (omissis) (omissis) proposero quindi domanda di rivendica con atto di citazione del 23 febbraio 1990 dinanzi al GOA di Messina, avente ad oggetto mq 872 (di cui 600 della part. (omissis) mq 72 della part. (omissis) , e mq 200 della part. (omissis)) del terreno sito in (omissis) facenti parte della porzione di terreno pari a mq 4166, che era stata loro trasferita in proprietà ex art. 2932 c.c. dal Tribunale di Messina, con sentenza n. 1375 del 1980, poi confermata dalla sentenza n. 68 del 1985 dalla Corte d'appello di Messina, in possesso degli odierni controricorrenti (in forza degli atti rispettivamente del 20 settembre 1976 e 18 aprile 1980).

Nel giudizio di primo grado vennero, in particolare, espletate due consulenze tecniche volte alla determinazione dei terreni oggetto della controversia, all'esito delle quali il giudice di primo grado pervenne alla statuizione di rigetto della domanda affermando che: 1) la vendita del 5.2.1966 era valida ed era stata effettuata a corpo e non a misura; che conseguentemente, rappresentando i mq 2810 della particella (omissis) trasferiti ai (omissis) circa il 10 % della superficie, dovesse ritenersi che l'indicazione della superficie contenuta nell'atto non fosse vincolante e dalla vendita fosse stata esclusa solo la piccolissima porzione al confine Nord; 2) dalle ctu emergeva che nessuna occupazione abusiva fosse

stata effettuata da parte prima del (omissis) e poi del (omissis) dei terreni del (omissis) e che i controricorrenti possedevano i lotti loro trasferiti dal (omissis) ; 3) in forza del possesso continuato, qualificato dalla buona fede e pacifico dal tempo del suo acquisto a quello della vendita ai (omissis). questi ultimi acquistarono per usucapione abbreviata e/o ordinaria il lotto di mq 600,00 di cui alla vendita del 1976 (rimanendo escluso dalle contestazioni, quello di cui alla vendita del 1980).

4. (omissis)

(omissis) mpugnarono la predetta decisione dinanzi alla Corte d'appello di Messina che la rigettò.

In relazione alle doglianze degli odierni ricorrenti, per quel che rileva in questa sede, il giudice di seconde cure, mosse dagli effetti della trascrizione della domanda giudiziale del 1966 e dalla valenza preclusiva svolta dalla domanda riconvenzionale di usucapione formulata dal (omissis)

4.1. La Corte d'appello affermò che la trascrizione del contratto preliminare ex art. 2645 bis c.c. e della domanda ex art. 2932 c.c. avesse valore meramente prenotativo e che la trascrizione della domanda giudiziale nel 1966 non potesse sortire effetto alcuno non trattandosi di conflitto tra acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa, essendo la domanda di rivendica proposta nel 1990 dai (omissis) rivolta verso parti diverse ed avendo peraltro un diverso *petitum*.

La Corte d'appello affermò inoltre "né vale in contrario invocare l'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale del 1966 per la parte del terreno che il (omissis) non acquistò dai (omissis) perché la domanda di rivendica oggetto del giudizio in esame fu proposta nei confronti degli aventi causa del (omissis) che, estromesso dal giudizio che lo aveva riguardato per la validità ed efficacia del suo atto di acquisto, sicuramente trasferì parte del suo terreno ai (omissis) nella

convinzione del suo potere dispositivo che gli derivava da un atto di acquisto che aveva superato il vaglio di due giudizi e che era stato ormai consacrato in un giudicato.”

5. La Corte d'appello di Messina, quindi, affermò che a fronte “di un giudicato del 1966, che ha affermato la validità dell'atto del 5.2.1966 e, al contempo, il diritto” dei (omissis) “su mq 4166 del terreno di (omissis) la domanda di rivendica proposta dai (omissis) si scontra con quella rivoventionale di usucapione abbreviata e/o ordinaria formulata dai (omissis)”. Sicché il giudice di merito concluse affermando che i (omissis) presunta la loro buona fede, avessero usucapito ex art. 1159 c.c. e “probabilmente” anche ai sensi dell'art. 1158 c.c. i terreni in contestazione.

(omissis) ricorrono avverso la sentenza indicata in epigrafe con 6 motivi, mentre (omissis), (omissis) resistono con controricorso.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 380-bis c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si censura la sentenza in quanto emessa in violazione delle norme sulla competenza ed in particolare dell'art. 3 della l.n. 246 del 1991, ex art. 360, comma 1, n. 2 c.p.c. per non aver il Tribunale di Messina devoluto d'ufficio la trattazione della causa al neo-costituito Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

I ricorrenti, nel dettaglio, evidenziano che al momento dell'entrata in vigore della legge il procedimento era pendente dinanzi al Tribunale di Messina e che, pertanto, l'art. 3 innanzi citato certamente trovava applicazione.

Viene inoltre sottolineato come all'epoca dei fatti trovasse applicazione l'art. 38 disp.att.c.c., *ratione temporis* vigente, il quale

prevedeva la rilevabilità d'ufficio dell'incompetenza per materia e di quella per territorio nei casi previsti dall'art. 28.

Proseguono i deducenti sottolineando, al riguardo, che l'art. 28 c.p.c., all'epoca vigente, disponeva, così come nell'attualità, che la competenza per territorio non potesse essere derogata nei casi espressamente previsti dalla legge e come la l. n. 246 del 1991 costituisse uno di quei casi.

1.2. Sul punto questa Corte ha affermato che "la legge n. 246 del 1991, istitutiva del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (per effetto della quale sono devoluti alla cognizione del nuovo ufficio giudiziario "tutti gli affari pendenti dinanzi al tribunale di Messina salvo le cause civili già passate in decisione ovvero i procedimenti penali in cui sia stato già aperto il dibattimento") introduce una deroga al criterio generale di cui all'art. 5, nuovo testo, cod. proc. civ. (a mente del quale la competenza si determina con riguardo alla legge vigente al momento della domanda, e non hanno rilevanza i successivi mutamenti di essa), con la conseguenza che le cause pendenti dinanzi al tribunale di Messina sono senz'altro devolute d'ufficio (e non su istanza di parte) alla cognizione del nuovo tribunale, a prescindere da eventuali accordi tra le parti stesse in ordine a tale devoluzione ed alla natura del provvedimento con cui questa debba disporsi" (Cass. n. 3579 del 1999; Cass. n. 5825 del 2001; Cass. n. 4292 del 2002).

1.3. Premesso quanto innanzi, nella specie, il Collegio ritiene che, tuttavia, il motivo debba essere dichiarato inammissibile per difetto di interesse.

Si osserva, invero, che il principio contenuto nell'art. 100 c.p.c., secondo il quale per proporre una domanda o per resistere ad essa è necessario avervi interesse, si applica anche al giudizio di impugnazione, in cui l'interesse ad impugnare una data sentenza o un capo di essa va desunto dall'utilità giuridica che dall'eventuale accoglimento del gravame possa derivare alla parte che lo propone e

non può consistere nella sola correzione della motivazione della sentenza impugnata ovvero di una sua parte (Cass. n. 594 del 2016).

1.4. Nella specie trova, infatti, applicazione il principio secondo il quale l'accertamento da parte del giudice d'appello dell'incompetenza del giudice di primo grado non rientra fra le ipotesi tassative di rimessione della causa al primo giudice (art. 353, 354 cod. proc. civ.), onde il giudice di secondo grado deve trattenere la causa e deciderla nel merito (Cass. n. 7346 del 1997).

In particolare, si deve infatti rilevare che la statuizione della Corte d'appello sarebbe stata la stessa, anche nel caso in cui avesse ravvisato la fondatezza dell'eccezione d'incompetenza, dato che avrebbe comunque dovuto decidere la causa nel merito non essendo prevista, tra le ipotesi - tassative - che la contemplano, la rimessione al giudice di primo grado nel caso di accertamento dell'incompetenza del giudice di primo grado dichiaratosi competente. Ne consegue che la sentenza d'appello non potrebbe quindi essere cassata per avere la Corte d'appello ravvisato erroneamente la competenza del GOA, posto che tale declaratoria sarebbe stata priva di ogni rilevanza sul tenore della decisione adottata (In questo senso Cass. n. 7346 del 1997; Cass. n. 10020 del 2003, Cass. n. 12583 del 2003; Cass. n. 12455 del 2010; in argomento altresì Cass. n. 13733 del 2014; Cass. n. 13426 del 2004; in relazione alle sentenze pronunciate dal giudice di pace, Cass. n. 15451 del 2020). La soluzione di cui innanzi è condivisa dal Collegio alla luce di un'interpretazione della disciplina processuale innanzi richiamata conforme ai principi costituzionali in punto di ragionevole durata del processo e senza che a ciò osti il principio del doppio grado di giurisdizione, che è privo di rilevanza costituzionale (sul punto Cass. n. 13733 del 2014 *cit.*; Cass. n. 7346 del 1997 *cit.*; contra Cass. n. 4292 del 2002).

2. Con il secondo motivo i ricorrenti impugnano la sentenza per violazione o falsa applicazione degli artt. 2644 c.c., 2652, c. 1, n. 2 e

2668 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. per avere la Corte d'appello di Messina affermato la non opponibilità della trascrizione del 22.2.1966 relativa alla domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. del (omissis) contro i venditori (omissis) e contro il primo acquirente (omissis) e della relativa annotazione del 21 ottobre 1980 relativa alla sentenza che ha trasferito a (omissis) mq 4.166 di terreno in (omissis) (omissis) o (omissis) con effetto nei confronti anche dei (omissis) e dei subacquirenti di porzioni di quel terreno per atto de Notar (omissis) del 20 settembre 1976.

3. Con il terzo motivo si censura la sentenza per violazione o falsa applicazione degli artt. 2909 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. per non aver accolto la domanda di rivendica dei (omissis) contro i (omissis) in forza del giudicato già formatosi sulla sentenza n. 1375 del 1980 del Tribunale di Messina.

4. Con il quarto motivo si impugna la sentenza per nullità della sentenza per omessa pronuncia per violazione degli artt. 112 e 113 c.p.c. in relazione all'art. 2909 c.c. per aver la Corte omesso di pronunciare sulla domanda di rivendica dei (omissis) in forza del giudicato formatosi sulla predetta sentenza.

5. Con il quinto motivo i ricorrenti censurano la sentenza per violazione o falsa applicazione degli artt. 1147, 1158, 1159, 1165, 2727, 2729, 2943, 2945 c.c. e art. 115, comma 2, c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. per aver accolto la Corte l'eccezione riconvenzionale di usucapione sollevata dai (omissis) in presenza di specifici fatti interruttivi o impeditivi del decorso del termine ordinario e in assenza del requisito della buona fede.

6. Con il sesto motivo, infine, i ricorrenti censurano la sentenza per omesso esame di fatti decisivi per il giudizio ex art. 2727, 2729, 2943, 2945 c.c. e art. 115, comma 2, c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. con riferimento alle circostanze di tempo e di luogo in cui si è svolto l'acquisto di (omissis) in occasione della stipula

dell'atto pubblico, del 20 settembre 1976, tali da escludere, nella prospettazione degli istanti, il requisito della buona fede necessario per l'acquisto a *non domino*.

7. il Collegio ritiene opportuna, in ossequio al principio della ragione più liquida (Cass. n. 363 del 2019) la trattazione preliminare ed unitaria del quinto e del sesto motivo, con i quali, complessivamente considerati, si deduce sostanzialmente la violazione degli artt.1147, 1158, 1159, 1165, 2727, 2729, 2943, 2945 c.c. e art. 115, comma 2, c.p.c.

7.1.I motivi sono fondati. La Corte d'appello ha affermato "...a questo punto deve rilevarsi che, a fronte di un giudicato che ha affermato la validità dell'atto del 5.2.1966, al contempo, il diritto degli odierni appellanti sui mq, 4166 del terreno di (omissis) (omissis) la domanda di rivendica proposta dal (omissis) si scontra con quella riconvenzionale di usucapione abbreviata e/o ordinaria formulata dai (omissis) Premesso che la buona fede si presume e che, nella fattispecie, vi sono numerosi elementi che devono far propendere per la buona fede sia dell'alienante (omissis) .. sia degli acquirenti (omissis) ..non può non affermarsi che li possedeva sin dal 5.2.1966 e che li trasferì loro rispettivamente il 20.9.1976 ed il 18.4.1980." Proseguendo, il giudice di seconde cure afferma inoltre "In tale situazione, (omissis) come sostenuto dal primo giudice, l'usucapione decennale era sicuramente maturata dal 29.9.1976 al 23.2.1990 ma probabilmente anche quella ventennale conteggiando anche il possesso del (omissis) che fu coevo alla vendita del 5.2.1966 e che si protrasse sino al 20.9.1976 per una parte dell'immobile e sino al 18 aprile 1980 per altri spezzoni di terreno".

7.2. Secondo la Corte d'appello, quindi, sarebbe "probabilmente" maturata l'usucapione ventennale e, certamente, quella decennale.

Deve al riguardo premettersi che la decisione si fonda sulla ritenuta sussistenza della usucapione decennale, laddove il riferimento alla usucapione ventennale si risolve in una mera congettura probabilistica.

La sentenza impugnata si pone in contrasto con i principi enunciati da questa Corte in relazione agli artt. 1158 e 1159 c.c.

7.4. In relazione alla ritenuta integrazione dell'usucapione decennale, si osserva che l'art. 1159 c.c. prevede che "colui che acquista in buona fede da parte di chi non è proprietario di un immobile in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto ne compie l'usucapione in suo favore con il decorso di dieci anni dalla data della trascrizione".

L'usucapione abbreviata si perfeziona, in assenza di cause estintive o interruttive, con il decorso di 10 anni, ma è necessario che sussista l'elemento soggettivo, costituito dalla buona fede dell'acquirente e l'elemento oggettivo, ossia l'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe sufficiente al trasferimento e al conseguente acquisto immediato del diritto, e che, in concreto, nel suo specifico contenuto, comporti un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino" (Cass. n. 40835 del 2021).

Vale la pena rammentare che i terreni di cui si discorre sono stati alienati in parte con atto del 1976 ed in parte con atto del 18 aprile del 1980.

L'alienazione è avvenuta mentre il giudizio, intrapreso nel 1966, era ancora in corso, e ad esso ha fatto seguito l'introduzione con atto del 23 febbraio del 1990 del giudizio poi definito dalla sentenza impugnata.

E' evidente, che per quanto concerne il requisito oggettivo, in relazione ai terreni alienati il 18 aprile 1980 non potesse essere maturato il termine breve.

Com'è noto, le azioni possessorie e quelle cautelari hanno efficacia interruttiva della durata dell'altrui usucapione in corso di perfezionamento anche nel caso di rigetto delle domande, quando siano proposte nella qualità di titolare di un diritto contrapposto ed incompatibile con la situazione possessoria dell'usucapiente (Cass. 29419 del 2017).

7.5. La decisione impugnata si pone altresì in contrasto con i principi affermati da questa Corte in punto di buona fede.

Al riguardo la Corte d'appello muove dall'assunto secondo il quale la buona fede si presume ed afferma che, nella specie, vi fossero "numerosi indici" della sussistenza della stessa, tra cui la circostanza secondo cui vi fossero state numerose consulenze d'ufficio per accertare l'effettiva consistenza dei terreni trasferiti (che "forse non sono riuscite a fugare ogni dubbio in proposito"), senza confrontarsi, anche in considerazione delle specifiche doglianze degli odierni ricorrenti, con i principi pronunciati da questa Corte in materia.

In ipotesi di acquisto "a non domino" la presunzione di buona fede, che l'art. 1147 cod. civ. pone a vantaggio dell'acquirente nel possesso del bene, è una presunzione semplice, e come tale può essere superata in tutti i casi in cui l'acquirente sia stato posto in grado di accertare, o comunque, come nella specie, di dubitare, che l'alienante non fosse proprietario del bene (Cass. n. 13929 del 2002).

Ancora più chiaramente, Cass. n. 21387 del 2013 ha affermato che in materia di possesso, la buona fede costituisce oggetto di presunzione *iuris tantum*, che può essere superata anche attraverso presunzioni contrarie e semplici indizi. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la presunzione iniziale di buona fede fosse venuta meno

dal momento in cui i possessori di un fondo, non compreso nel titolo di acquisto da loro vantato, avevano ricevuto una lettera di intimazione al rilascio del bene).

Rileva altresì, nella specie, l'ulteriore principio pronunciato da questa Corte, in tema di usucapione decennale di beni immobili, in virtù del quale 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 cod. civ.).

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 cosiddette 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 (Cass. n. 15252 del 2005).

In applicazione del principio di cui innanzi, 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.

7.6. Dal complesso dei principi innanzi riportati, invece disattesi dalla Corte territoriale, emerge che sebbene la buona fede dell'acquirente si presuma, tale presunzione è vincibile in presenza di presunzioni di segno contrario, ^{è ip} ~~la cui sussistenza~~ impone al giudice di merito di motivare congruamente la propria decisione chiarendo le ragioni per le quali ritenga sussistente la buona fede.

7.7. Il giudice d'appello, quindi, in fattispecie caratterizzata dalla descritta complessa vicenda traslativa, costellata, anzi, affiancata costantemente da processi ad essi afferenti, tra parti residenti nel medesimo comune, avrebbe dovuto effettuare un'approfondita analisi sulla effettiva sussistenza dei requisiti necessari al perfezionamento dell'usucapione abbreviata, valutando e verificando la sussistenza di circostanze idonee ad incidere sulla buona fede degli acquirenti.

In conclusione, il primo motivo deve essere dichiarato inammissibile, devono essere accolti il quinto ed il sesto motivo, assorbiti gli ulteriori, e, per l'effetto, cassata la decisione con rinvio alla Corte d'appello di Messina, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il primo motivo, accoglie il quinto ed il sesto motivo, assorbiti i restanti, e cassa la decisione con rinvio alla Corte d'appello di Messina, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 10 febbraio 2022

L'estensore
Annachiara Massafra

Il Presidente
Luigi Giovanni Lombardo

Funzione Giudiziaria
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 14 APR. 2022

Funzione Giudiziaria
Valeria NERI