

Parere Civile

Palermo 11 dicembre 2018



Traccia 1

È richiesto motivato parere in ordine alla posizione giuridica di Tizio, il quale vendeva a Sempromio la "Villa Adelaide" in data 6 ottobre 2009.

Tale bene, tuttavia, veniva usucapito da Caio, il quale aveva proposto domanda di accertamento dell'usucapione, ritualmente notificata a Tizio, cui seguiva una sentenza che statuiva circa l'esistenza del diritto di proprietà della villa in capo a Caio.

È opportuno, pertanto, considerare se è posta a carico di Tizio una qualche forma di responsabilità nei confronti di Sempromio, atteso che ha venduto il bene nonostante conoscesse la possibilità che altrimenti diventasse proprietario.

Il principale istituto, la cui analisi può risultare utile per comprendere la posizione giuridica di Tizio, sembra essere quello della trascrizione e, in particolare, gli effetti che spiega in ordine agli acquisti compiuti a titolo originario e a titolo derivativo.

A tal proposito si ritiene opportuno accennare.

brevemente agli istituti dell'usucapione e della vendita di cose altrui, al fine di comprendere quali siano le sorti degli acquisti compiuti "a domino" e di quelli "o non domino".

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario, in quanto il bene oggetto del possesso si acquista libero da qualsiasi peso precedentemente imposto sullo stesso.

Ai fini dell'usucapione di beni immobili l'art. 1158 cc. richiede un possesso continuato per venti anni; più precisamente, la dottrina e la giurisprudenza hanno tradizionalmente individuato due requisiti costitutivi del possesso in questione, in quanto al generale potere di fatto sulla cosa, intero come signora sul bene corrispondente all'esercizio del relativo diritto (Cass. 25922/2005), si accompagna l'"animus possidendi". Tale requisito è essenziale ai fini dell'acquisto della proprietà, in quanto realizza lo intento dell'usucapiente di comportarsi come proprietario della cosa ed essere considerato da altri come tale.

Il possesso in questione, inoltre, deve essersi

protratto per il tempo necessario ad usucapire senza che si verifichi un evento interruttivo interruttivo.

In relazione al caso in esame appare evidente che il prosser possesso in virtù del quale Caio è divenuto proprietario di "villetta Adelaide" ha consentito la realizzazione dell'usucapione; la sentenza di accertamento di avvenuta usucapione ha, infatti, statuito che Caio è proprietario del bene dal 20 gennaio ~~2000~~ 2000.

Tuttavia, si pone il problema di comprendere se tale sentenza sia opponibile a Sempromio, il quale ha acquistato e trasmesso tale acquisto prima della emanazione della sentenza.

Rileva allora il contratto posto in essere da Tizio e Sempromio, che, lungi dal rappresentare una normale compravendita, ben può essere considerato una vendita di cosa altrui ex art. 1478 cc. Se infatti Caio è proprietario dell'immobile dal gennaio 2000, è evidente che Tizio abbia venduto a Sempromio un bene di cui non era più titolare.

Si ritiene che Sempromio fosse in buona fede al momento dell'acquisto, poiché non era stato

informato da Tizio della proposizione della
domanda giudiziale da parte di Caio per
l'accertamento dell'avvenuta usucapione.

A tal proposito s'impone una considerazione:
l'art. 2643 cc e i seguenti (con particolare
riferimento all'art. 2652 cc) non prevedono
l'onere di trascrizione delle domande di
accertamento e si ritiene che le disposizioni
in questione siano tassative, contenendo
degli elementi non suscettibili di applica-
zione analogica.

Per questo motivo non sussisteva alcun onere
pubblicitario a carico di Caio al momento
della proposizione della domanda.

Piuttosto è ravvisabile in capo a Tizio un
onere di informazione nei confronti di
Empreus circa la possibilità che il bene
oggetto del contratto potesse essere usucapito.
Onere riconducibile ad un generale
dovere di buona fede fra le parti che non
è stato adempiuto.

L'istituto della trascrizione è posto a tutela
dei traffici giuridici e della certezza del
diritto, poiché consente di conoscere le
vicende giuridiche che hanno interessato
un determinato bene o rapporto; tuttavia, il



Parere Civile

Palermo 11 dicembre 2018

fine precupus cui tende è quello di risolvere i conflitti determinati dal principio consensualistico e, in particolare, della doppia alienazione, che si instaurano fra i due aventi causa.

L'art. 2644 cc., infatti, nel disciplinare gli effetti della trascrizione, dispone che tra due acquirenti del medesimo immobile prevale chi per primo ha trascritto l'atto di acquisto. Pertanto, *prima facie*, sembrerebbe che l'acquisto di Sempromio prevalega su quello di Tizio.

L'art. 2651 cc. espressamente statuisce la trascrizione delle sentenze di acquisto per usucapione del diritto di proprietà di beni immobili, operando un rinvio all'art. 2643 cc.

La Cassazione, con sentenza 2161/2005 (confermata anche recentemente da Cass. 23127/2016) ha affermato che l'eventuale contrasto tra l'acquirente a titolo derivativo e quello a titolo originario è sempre risolto a favore dell'usucapiente, a nulla rilevando la il fatto che la sentenza di accertamento sia stata trascritta successivamente all'atto di acquisto a titolo derivativo.

È ragionevole ritenere che tale principio di diritto si basi sulla interpretazione autentica dell'art. 2644 cc in combinato disposto con l'art. 2643 cc: è opportuno ritenere infatti che la trascrizione risolva i conflitti interconventi unicamente fra più acquisti effettuati al medesimo titolo dallo stesso dante causa.

Appare evidente, dunque, che il titolo di Caro prevalga su quello di Sempromio, con la conseguenza che il primo sarà il legittimo proprietario di "villa Adelaide". Tizio, dunque, potrà essere esposto ex art. 1479 cc ad un'azione di restituzione del prezzo pagato da Sempromio, nonché delle eventuali spese e dei pagamenti effettuati per la trascrizione dell'atto, per il contratto, ecc.

Sempromio, inoltre, potrebbe agire per il risarcimento del danno ex art. 1483 cc, in quanto la norma opera un rinvio esplicito all'art. 1479 cc.

Voto della Commissione

Il Segretario

Il Presidente

Tredolus (32)