

Esame di Avvocato 2013**Svolgimento della Prima Traccia – Atto Giudiziario di Diritto Civile****Possibile soluzione**

La soluzione indicata è solo una delle possibili; ha mero valore orientativo.

Svolgimento

CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE - SENTENZA 3 luglio 2013, n.16629
MASSIMA

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo e, unitamente o non, il pagamento anticipato del prezzo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, bensì un rapporto tra contratti collegati, in cui il ruolo di contratto principale è svolto dal preliminare vero e proprio, e quello di negozi accessori: a) dal contratto di comodato (per quanto attiene alla consegna della cosa) e dal contratto di mutuo gratuito (per quanto riguarda il pagamento anticipato del prezzo). In questo senso, la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato, funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto, la relazione con la cosa da parte del promissario acquirente è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem, salvo la dimostrazione di una intervenuta "interservio possessionis" nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ..

Nel contratto preliminare ad effetti anticipati - in base al quale le parti, nell'assumere l'obbligo della prestazione del consenso a contratto definitivo, convengono l'anticipata esecuzione di alcune delle obbligazioni nascenti da questo, quale la consegna immediata della cosa al promissario acquirente, con o senza corrispettivo - la disponibilità del bene conseguita dal promissario acquirente ha luogo con la piena consapevolezza dei contraenti che l'effetto traslativo non si è ancora verificato, risultando piuttosto dal titolo l'altruità della cosa; ne consegue che deve ritenersi inesistente nel promissario acquirente l'animus possidendi, sicché la sua relazione con la cosa va qualificata come semplice detenzione e non costituisce possesso utile ai fini dell'usucapione.

Il protrarsi della disponibilità della cosa da parte del promissario acquirente non vale come possesso ai fini dell'usucapione, in quanto l'animus di esercitare sulla cosa un potere corrispondente a quello del proprietario, richiesto per il possesso ad usucapionem, non sussiste nel caso in cui il godimento dell'immobile sia disposto in favore del promissario acquirente di un contratto preliminare, il quale per definizione ha effetti obbligatori e non reali.

Al fine di stabilire se, in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile, si abbia un possesso idoneo all'usucapione, ovvero una mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso, a tal fine dovendosi distinguere se la convenzione si configuri come contratto ad effetti reali o obbligatorio, potendosi solo nel primo caso ritenere il contratto idoneo a determinare nell'indicato soggetto l'animus possidendi; deve pertanto escludersi che, nell'ipotesi in cui il godimento dell'immobile sia stato disposto nei confronti del promissario acquirente con apposita clausola del contratto preliminare, la disponibilità del bene da parte di quest'ultimo possa valere come esplicitazione del possesso ad usucapionem, essendo il preliminare un contratto ad effetti obbligatori e non reali.

Nel caso in cui il godimento del bene sia attribuito per effetto di una convenzione, il principio che - ai fini dell'accertamento del possesso idoneo all'usucapione - fa dipendere dagli effetti reali od obbligatori del contratto la natura del rapporto di fatto che, con la consegna del bene, si stabilisce tra questo e il soggetto che ne ha ricevuto il godimento, e che comporta, pertanto, con il contratto con effetti obbligatori, il trasferimento del possesso nomine alieno, non è applicabile nel caso in cui nel detto contratto, che tende al trasferimento successivo della proprietà della cosa, come nel contratto preliminare di compravendita, sia pattuito l'immediato trasferimento del possesso, assumendo tale patto accessorio, senza contraddire gli effetti meramente obbligatori del contratto cui accede, una funzione anticipatoria degli effetti del trasferimento del diritto che, con la convenzione, le parti si sono ripromesse di realizzare, con la conseguenza che la consegna che ad esso faccia seguito comporta l'attribuzione della disponibilità possessoria del bene, e non della mera detenzione.

Impostare la comparsa di costituzione sulla base di tali suggerimenti.

Comparsa di costituzione e risposta
Formula agg. al 21.06.2012

Atto Giudiziario: Comparsa di costituzione e risposta ([art. 167 c.p.c.](#))

Tribunale di Roma
sezione civile
dr... – udienza del ...

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA

Tizio, nato a ..., il ..., residente in ..., via ... n ..., rappresentato, assistito e difeso dall'avv.
c.f. con il quale ai fini della presente procedura, elettivamente domiciliato in via ..., n ...
presso lo studio del predetto avvocato, in virtù di procura a margine del presente atto

convenuto

CONTRO

Caio, rappresentato e difeso dall'avv...

Premessa in fatto

Con atto di citazione notificato in data ...il Sig. Caio , conveniva in giudizio l'odierno convenuto, assumendo che con scrittura privata del 20.06.1991 era stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in virtù del quale, il sig. Tizio si obbligava a trasferire all'attore un immobile sito in Roma per il prezzo convenuto di 750 milioni di lire. Assumeva altresì il sig. Caio, che le parti avevano convenuto per il pagamento dell'appartamento in questione, il versamento di un acconto pari a 150 milioni di lire al momento della stipula del preliminare , ulteriori tre rate da 100 milioni senza alcuna determinazione di termine del pagamento, e che infine la corresponsione del residuo al momento della stipula del definitivo, stipula che sarebbe avvenuta entro 30 giorni dalla richiesta effettuata da Tizio. Esponeva ancora l'attore, che le parti pattuivano che al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, Tizio si impegnava a consegnare le chiavi dell'appartamento a fronte del versamento del primo acconto suddetto.

Pur non avendo adempiuto al regolare pagamento del prezzo convenuto, oggi Caio conviene in giudizio l'odierno convenuto al fine di vedersi dichiarato esclusivo proprietario del immobile ubicato in Roma, in virtù di una presunta usucapione, adducendo di averlo posseduto ininterrottamente sin dal 1991 e di aver sostenuto tutte le spese condominiali ed ordinarie dello stesso.

IN DIRITTO

1. Assoluta inesistenza dell'usucapione

In primo luogo si ravvisa l'assoluta mancanza di uno degli elementi fondanti l'istituto giuridico dell' usucapione, ossia il possesso dell'immobile di cui all'art. 1158 c.c.Ed infatti, nella fattispecie in esame non si è mai avverato l'effettivo possesso della res (l'immobile) ma esclusivamente una mera detenzione; manca dunque il titolo legittimante la presunta usucapione.In sostanza nel giugno 1991 le parti le parti hanno stipulato un preliminare di vendita di immobile con effetti anticipati ed il promissario acquirente, sig. Caio, prima della stipula del contratto definitivo, è stato immesso nel possesso del bene, mediante consegna delle chiavi dell'appartamento sito in via Roma.Recentemente i Giudici di Legittimità hanno ribadito”nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, e unitamente, o non, il pagamento anticipato del prezzo non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, bensì un rapporto tra contratti collegati, in cui il ruolo di contratto principale è svolto dal preliminare vero e proprio(Cassazione civile sez. II, sentenza 3 luglio 2013, n. 16629)In questo senso, la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato, funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto, la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente “è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e, non come possesso utile ad usucapionem salvo la dimostrazione di una intervenuta ‘interversiu possessionis’ nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ.”. (Cassazione civile sez. II, sentenza 3 luglio 2013, n. 16629)Infatti, conformemente a quanto affermato dalle Sezioni unite della Suprema Corte, nella promessa di vendita, ove venga convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo effetti meramente obbligatori (Cass., sez. un., n. 7930/2008).Ed infatti, Il preliminare anche se a effetti anticipati resta negozio obbligatorio e quindi non idoneo al trasferimento di

diritti. Pertanto, alla luce di quanto esposto atteso che il contratto preliminare è produttivo di effetti meramente obbligatori; è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale e, in ragione di ciò, la disponibilità del bene conseguito dal promissario acquirente, in quanto esercitata nel proprio interesse ma aliena nomine (in assenza di animus possidendi), ha natura di detenzione qualificata e non di possesso utile ai fini dell'usucapione. La situazione possessoria concretatasi nella fattispecie in discorso è di mera detenzione, e quindi non vi sono i requisiti per l'usucapione ordinaria (assenza del possesso) nè tantomeno per quella abbreviata (assenza del titolo idoneo). Dunque, è evidente come la domanda attorea è del tutto infondata, non potendo rappresentarsi, nel caso di specie, quell'animus possidendi che costituisce elemento imprescindibile ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione ai sensi dell'art. 1158 c.c.

2. DOMANDA RICONVENZIONALE DI RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Nel caso di specie, si è in presenza dunque di una serie di contratti tra loro funzionalmente collegati in cui il ruolo di contratto principale è svolto dal preliminare vero e proprio, e quello di negozi accessori: a) dal contratto di comodato (per quanto attiene alla consegna della cosa) e dal contratto di mutuo gratuito (per quanto riguarda il pagamento anticipato del prezzo).

Ma per quanto le parti, attraverso i contratti accessori, pervengono ad una regolamentazione, se pur provvisoria, ben definita, dei rapporti accessori funzionalmente collegati al contratto principale rispondendo ciascuno ad una precisa e tipica funzione economico-sociale, quei contratti accessori, resteranno privi di causa, rendendo ingiustificate le prestazioni oggetto degli stessi, nell'ipotesi in cui il contratto principale (cioè, il contratto preliminare) cui sono accessori, perde efficacia; nel caso de quo, poiché il contratto preliminare è stato stipulato dalle parti in data 20.06.1991 e non essendo stato convenuto un termine per la stipula del definitivo, il diritto ad ottenere la stipula si è prescritto, non essendo intercorsi atti interruttivi nei dieci anni successivi alla data del preliminare di compravendita.

Ne discende, come è stato affermato dagli Ermellini (sent. N. 10752 del 1993) che, la sopravvenuta inefficacia di un contratto preliminare di compravendita, a seguito della prescrizione del diritto da esso derivante alla stipulazione del contratto definitivo, comporta per il promissario acquirente, che abbia ottenuto dal promittente venditore la consegna e il godimento anticipati della cosa, l'obbligo di restituzione, a norma dell'art. 2033 cod. civ., della cosa stessa e degli eventuali frutti (condictio indebiti ab causam finitam), (Cass. 3 luglio 2013, n. 16629).

Alla luce di quanto rappresentato, il sig. Tizio come sopra rappresentato e difeso, chiede che vengano accolte le seguenti

Conclusioni

“Piaccia all'Ill.mo Giudice adito:

- Rigettare, nel merito, la domanda attorea perché infondata e inammissibile in fatto e in diritto;
- In via riconvenzionale, accogliere la domanda di restituzione dell'immobile sito in Roma avanzata dal sig. tizio;
- Con vittoria di spese.

Con riserva di articolare ulteriori mezzi di prova, produrre documenti e indicare i nominativi di eventuali teste nelle note ex art. 183 c.p.c.

La spiegata domanda riconvenzionale comporta il pagamento del contributo unificato pari ad €

Si allegano i seguenti documenti:

1. copia del contratto preliminare del 20.06.1991;
2. copia assegno 150 milioni di lire.

Data, luogo

Avv.