

Sulla prescrizione delle domande di simulazione e di revocatoria dell'atto di vendita di un fondo rustico in un caso di prelazione agraria

Cass. Sez. II Civ. 26 aprile 2024, n. 11175 ord. - Giusti, pres.; Trapuzzano, est. - Ca.Ad. (avv.ti Improta e Mancusi) c. In.Ro. (avv. Gatto). (*Cassa in parte con rinvio App. Salerno 2 novembre 2018*)

Prelazione e riscatto - Prelazione - Azione revocatoria e simulazione dell'atto di vendita - Prescrizione - Esclusione

(*Omissis*)

FATTO

1.- Con atto di citazione notificato il 12 dicembre 2006, Ca.Ga. conveniva, davanti al Tribunale di Nocera Inferiore, In.Ro., chiedendo che la convenuta fosse condannata: a) al rilascio dell'appezzamento di terreno di are(Omissis), riportato in catasto rustico dell'agro di S, località (Omissis), di cui l'attore era proprietario, giusta sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica del Tribunale di Nocera Inferiore n. (Omissis), divenuta definitiva in esito alla sentenza n. 666/2006 della Corte d'appello di Salerno, che aveva ordinato il trasferimento della proprietà del cespite verso i promittenti alienanti Co.Er., quale nudo proprietario, e Ma.Ma., quale usufruttuaria; b) nonché al risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione del fondo, fino alla data di effettivo rilascio, danni da quantificarsi in separato giudizio.

Si costituiva in giudizio In.Ro., la quale contestava le domande avversarie e, all'uopo, deduceva: - che possedeva il fondo in forza di atto pubblico di acquisto del 3 agosto 1995, trascritto il 5 agosto 1995, con cui i venditori Co.Er. e Ma.Ma. avevano dichiarato che il bene era nella loro piena disponibilità e libero da qualsiasi trascrizione o iscrizione pregiudizievole; - che l'atto di acquisto era pienamente valido, perché avvenuto nell'esercizio del diritto di prelazione agraria di essa coltivatrice; - che la nota di trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica proposta dal Ca.Ad. riportava date di nascita errate di Co.Er. (quanto all'anno) e Ma.Ma. (quanto al giorno), sicché detta trascrizione non era opponibile alla convenuta. Inoltre, chiedeva, in via riconvenzionale, che fosse dichiarato valido ed efficace il proprio atto di acquisto e, in via subordinata, che fosse disposto il riscatto, in proprio favore, del fondo. Era, ancora, richiesta la chiamata in causa dei terzi Co.Er. e Ma.Ma., verso cui era domandata la restituzione del prezzo di vendita, nell'ipotesi in cui le domande principali dell'attore fossero state accolte.

Si costituivano in giudizio i chiamati in causa Co.Er. e Ma.Ma., i quali chiedevano di essere estromessi dal giudizio e, nel merito, instavano per il rigetto delle domande avversarie.

Con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. vigente *ratione temporis*, l'attore spiegava reconvencio reconvencionis, nei confronti della convenuta e dei terzi chiamati, di simulazione assoluta dell'atto di vendita del 3 agosto 1995 o, in via subordinata, di revocatoria dell'atto medesimo.

Quindi, il Tribunale adito, disattese le richieste istruttorie avanzate, con sentenza n. 184/2010, depositata il 17 febbraio 2010, rigettava le domande principali, accoglieva parzialmente la domanda riconvenzionale della convenuta e, per l'effetto, dichiarava l'inopponibilità alla stessa convenuta della trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica, a vantaggio dell'atto pubblico di acquisto del 3 agosto 1995, rigettando le ulteriori domande della convenuta in danno delle controparti.

2.- Con atto di citazione notificato il 29 settembre 2010, proponeva appello Ca.Ga., il quale lamentava: 1) l'erronea negazione dell'opponibilità della trascrizione della domanda di trasferimento coattivo verso l'acquirente, in forza di un atto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda; 2) la mancata dichiarazione della nullità dell'atto di vendita del 3 agosto 1995 per violazione della norma imperativa di cui all'art. 8 della legge n. 590/1965, per difetto dei presupposti affinché l'acquirente potesse far valere la prelazione legale agraria; 3) in via subordinata, la mancata pronuncia della simulazione o della revoca dell'atto di vendita. In via istruttoria, chiedeva che fossero ammesse le prove costituenti già articolate nel giudizio di prime cure.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione In.Ro., la quale instava per il rigetto dell'appello principale e, in via incidentale, chiedeva che fossero accolte le domande riconvenzionali proposte in primo grado. Reiterava altresì le richieste istruttorie articolate davanti al Tribunale.

Si costituivano in giudizio Co.Er. e Ma.Ma., i quali chiedevano, in via preliminare, la loro estromissione dal giudizio e, nel merito, il rigetto delle avverse domande.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Salerno, con la sentenza di cui in epigrafe, respingeva l'appello principale e l'appello incidentale e, per l'effetto, confermava integralmente la sentenza impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo non era avvenuta regolarmente e formalmente contro Co.Er. e Ma.Ma., poiché la nota di trascrizione conteneva indicazioni errate sull'anno di nascita del Co.Er. e sul giorno di nascita della Ma.Ma.; b) che, pertanto, tale trascrizione non era opponibile



all'acquirente In.Ro., in forza di atto di acquisto del 3 agosto 1995, debitamente trascritto; c) che le domande di simulazione e di revocatoria erano state introdotte da Ca.Ga. nel giudizio di prime cure solo con la memoria depositata il 13 luglio 2007, vale a dire a distanza di oltre dieci anni dal rogito di vendita stipulato il 3 agosto 1995 in favore della In.Ro., per cui il relativo diritto di azione risultava evidentemente prescritto, stante la mancanza agli atti del giudizio di alcun valido atto interruttivo della prescrizione; d) che, invece, la domanda di nullità dell'atto di vendita, formulata successivamente - e segnatamente solo con l'introduzione del gravame - era preclusa, ai sensi del disposto di cui all'art. 345 c.p.c., sicché doveva esserne pronunciata ex officio l'inammissibilità; e) che l'appello incidentale era inammissibile per carenza di interesse ex art. 100 c.p.c., in ragione dell'avvenuta conferma della declaratoria di inopponibilità della trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., alla stregua dell'erroneità dei dati anagrafici indicati nella nota di trascrizione.

3.- Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, Ca.Ad. e Ca.Pa., in proprio e in qualità di eredi di Ca.Ga..

Hanno resistito, con separati controricorsi, gli intimati In.Ro. e Co.Er., in proprio e quale erede di Ma.Ma..

4.- Le parti hanno depositato memorie illustrative.

DIRITTO

1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2697, 1418 e 1421 c.c. nonché dell'art. 8 della legge n. 590/1965 e degli artt. 99, 112, 115, 183 e 345 c.p.c., per avere la Corte di merito dichiarato l'inammissibilità della domanda di nullità dell'atto di vendita del 3 agosto 1995 per contrarietà a norme imperative, e precisamente per difetto dei requisiti soggettivi per avvalersi della prelazione agraria, nullità rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, in quanto posta a presidio dell'osservanza di norme imperative di ordine pubblico.

Obiettano gli istanti che già nella memoria integrativa del thema decidendum, tempestivamente depositata nel giudizio di primo grado il 13 luglio 2007, il loro dante causa aveva eccepito che la In.Ro. non era affittuaria del fondo e aveva chiesto di provare per testi tale circostanza.

Aggiungono i ricorrenti che gli stessi promittenti alienanti avevano giustificato il loro rifiuto di adempimento, sostenendo che fosse sopravvenuto al preliminare l'esercizio del diritto di prelazione in favore della In.Ro., definita quale bracciante agricola e coltivatrice del fondo da oltre cinque anni unitamente al proprietario.

Senonché la Corte d'appello avrebbe dovuto, d'ufficio, rilevare la nullità del contratto di compravendita e, quanto alla prova della nullità - ossia della carenza del requisito soggettivo per avvalersi della prelazione legale, in capo all'acquirente -, nel caso in cui avesse ritenuto non pienamente dimostrata tale carenza, alla luce degli atti processuali, avrebbe dovuto ammettere la prova testimoniale sulla circostanza specificamente dedotta, tenuto conto anche del tenore della difesa articolata dai promittenti alienanti nel giudizio di esecuzione in forma specifica, che aveva preceduto l'odierno procedimento di rivendicazione della proprietà.

1.1.- Il motivo è inammissibile.

E ciò pur muovendo dalla corretta premessa a mente della quale l'esercizio del diritto di prelazione, di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965, da parte di un soggetto al quale faccia difetto uno dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento del diritto stesso, comporta la nullità dell'acquisto per contrarietà a norme imperative e tale nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia interesse e, quindi, anche da coloro che abbiano stipulato un preliminare di compravendita, la cui efficacia è condizionata proprio dalla validità o invalidità del contratto conclusosi a seguito della prelazione anzidetta (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 28413 del 11/10/2023; Sez. 3, Sentenza n. 24530 del 02/10/2008; Sez. 3, Sentenza n. 4785 del 02/09/1982; Sez. 3, Sentenza n. 4798 del 24/07/1981; Sez. 3, Sentenza n. 3446 del 21/06/1979).

Ora, la domanda di accertamento della nullità di un negozio - proposta, per la prima volta, in appello - è inammissibile ex art. 345, primo comma, c.p.c., salva la possibilità per il giudice del gravame - obbligato comunque a rilevare di ufficio ogni possibile causa di nullità, ferma la sua necessaria indicazione alle parti ai sensi dell'art. 101, secondo comma, c.p.c. - di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, giusta il secondo comma del citato art. 345 (Cass. Sez. U, Sentenza n. 7294 del 22/03/2017; Sez. U, Sentenza n. 26243 del 12/12/2014), in quanto rilevabile d'ufficio.

Nondimeno, il giudice d'appello ha il potere-dovere di rilevare, in via ufficiosa, la nullità del contratto, anche in difetto di un'espressa deduzione di parte o per vizi di nullità diversi da quelli denunciati nella domanda introduttiva del giudizio, sempre che detti vizi siano desumibili dagli atti ritualmente acquisiti al processo (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 34590 del 11/12/2023; Sez. 3, Ordinanza n. 20713 del 17/07/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 20438 del 29/07/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 27998 del 31/10/2018; Sez. U, Ordinanza interlocutoria n. 10531 del 07/05/2013; Sez. 2, Sentenza n. 13846 del 13/06/2007).

Di tali elementi liquidi, idonei a consentire l'immediato rilievo d'ufficio della dedotta nullità, non vi è traccia, posto che gli stessi ricorrenti - nel corpo dell'odierno ricorso per cassazione - hanno evocato il difetto dei requisiti soggettivi per avvalersi della prelazione, in capo all'acquirente, all'esito dell'ammissione dell'indicata prova testimoniale, riconoscendo



implicitamente che si trattava di circostanza da dimostrare.

Mentre, con riferimento alla linea difensiva delle controparti, i ricorrenti hanno richiamato la circostanza dedotta da tali controparti circa il ritenuto legittimo esercizio del diritto di prelazione in favore della In.Ro., definita quale bracciante agricola e coltivatrice del fondo da oltre cinque anni unitamente al proprietario, il che esclude che vi sia stato uno specifico riconoscimento ovvero la mancata contestazione dell'assenza dei requisiti soggettivi per avvalersi della prelazione.

Tanto più che la In.Ro., in via subordinata, ha chiesto che le venisse riconosciuto il diritto di proprietà sul fondo, all'esito dell'esercizio del diritto potestativo di riscatto, sul presupposto della integrazione della sua qualità di affittuaria, avente diritto alla prelazione agraria.

Pertanto, non sussistono le condizioni di immediata evidenza, volte a consentire il rilievo d'ufficio di tale nullità.

D'altronde, le parti possono spiegare una attività probatoria in deroga al sistema delle preclusioni istruttorie, a sostegno di una domanda di nullità contrattuale, solo all'esito della rilevazione ufficiosa della nullità, ma, in difetto, non possono invece pretendere di superare le barriere preclusive che regolano l'attività istruttoria (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 4867 del 23/02/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 25849 del 05/09/2023; Sez. 2, Sentenza n. 20870 del 30/09/2020).

Ebbene, in tema di nullità negoziali, ove in sede di legittimità ne venga contestato il mancato rilievo ufficioso - come pure nel caso in cui si censuri la declaratoria della tardività della relativa domanda -, occorre dedurre, a pena di inammissibilità della censura per difetto di specificità, anche l'emersione, nel corso del giudizio di merito, degli elementi che avrebbero dovuto indurre il giudice a ravvisare la nullità (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 30505 del 03/11/2023; Sez. 1, Ordinanza n. 30885 del 19/10/2022), elementi che, per quanto anzidetto, sono carenti.

2.- Con il secondo motivo i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2938 c.c. e 99 e 112 c.p.c. nonché degli artt. 1415, 1417 e 2697 c.c. e 115 c.p.c., per avere la Corte territoriale mancato di esaminare nel merito la domanda di simulazione dell'atto di vendita del 3 agosto 1995, avanzata nel giudizio di primo grado quale reconventio reconventionis con la memoria ex art. 183 c.p.c. depositata il 13 luglio 2007, sostenendo che il relativo diritto di azione si era prescritto, poiché la domanda era stata spiegata oltre dieci anni dopo dalla stipulazione del rogito, senza che fosse intervenuto alcun atto interruttivo.

Osservano gli istanti che, in primo grado, il Tribunale aveva ommesso di provvedere su tali domande mentre, all'esito dell'appello interposto quanto all'omessa pronuncia, ne era stata dichiarata l'inammissibilità per intervenuta prescrizione, in mancanza di qualsiasi eccezione di controparte, come sarebbe stato desumibile dal tenore delle difese articolate dalle controparti ed espressamente riportate nel ricorso.

3.- Con il terzo motivo i ricorrenti contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2938 c.c. e 99 e 112 c.p.c. nonché degli artt. 2901, 2697 c.c. e 115 c.p.c., per avere la Corte distrettuale mancato di esaminare nel merito l'azione revocatoria dell'atto di vendita del 3 agosto 1995, avanzata nel giudizio di primo grado quale reconventio reconventionis con la memoria ex art. 183 c.p.c. depositata il 13 luglio 2007, sostenendo che il relativo diritto di azione si era prescritto, poiché la domanda era stata spiegata oltre dieci anni dopo dalla stipulazione del rogito, senza che fosse intervenuto alcun atto interruttivo.

Rilevano gli istanti che, in primo grado, il Tribunale aveva ommesso di provvedere su tali domande mentre, all'esito dell'appello interposto quanto all'omessa pronuncia, ne era stata dichiarata l'inammissibilità per intervenuta prescrizione, in mancanza di qualsiasi eccezione di controparte, come sarebbe stato desumibile dal tenore delle difese articolate dalle controparti ed espressamente riportate nel ricorso.

3.1.- I due motivi - che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica - sono fondati.

E tanto perché la prescrizione delle domande di simulazione e di revocatoria è stata rilevata d'ufficio, nonostante non sia stata opposta dalle controparti, come risulta dagli atti processuali (le cui conclusioni sono state riportate nel ricorso) e non contestato dai controricorrenti, in spregio al dettato dell'art. 2938 c.c.

Se nonché l'eccezione di prescrizione è (normalmente) rilevabile soltanto ad istanza di parte, rientrando nel novero delle eccezioni in senso stretto, che si identificano o in quelle per le quali la legge espressamente riserva il potere di rilevazione alla parte (come nel caso di specie) o in quelle in cui il fatto integratore dell'eccezione corrisponda all'esercizio di un diritto potestativo azionabile in giudizio da parte del titolare e, quindi, per svolgere l'efficacia modificativa, impeditiva od estintiva di un rapporto giuridico supponga il tramite di una manifestazione di volontà della parte (da sola o realizzabile attraverso un accertamento giudiziale); e tanto nonostante l'eccezione di interruzione della prescrizione integri un'eccezione in senso lato e non in senso stretto e, pertanto, possa essere rilevata d'ufficio dal giudice sulla base di elementi probatori ritualmente acquisiti agli atti, dovendosi escludere, altresì, che la rilevabilità ad istanza di parte possa giustificarsi in ragione dell'assimilazione al regime di rilevazione di una eccezione in senso stretto, quale quella di prescrizione, attesa la natura di contro-eccezione dell'interruzione della prescrizione (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 9810 del 13/04/2023; Sez. 3, Sentenza n. 18602 del 05/08/2013; Sez. U, Sentenza n. 15661 del 27/07/2005).

4.- In conseguenza delle considerazioni esposte, il secondo e il terzo motivo del ricorso devono essere accolti mentre il primo motivo è inammissibile.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi

svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, dichiara l'inammissibilità del primo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

