

Acquisto di una proprietà per successione *mortis causa* di un terreno che, in precedenza, era stato concesso in affitto e domanda di rivendicazione in conseguenza dell'estinzione dei pregressi contratti agrari

Cass. Sez. II Civ. 6 maggio 2024, n. 12100 ord. - Falaschi, pres.; Guida, est. - De.Na. e Di.Se. (avv. Di Rocco) c. De.Ce. (avv. Tirabassi) ed a. (*Conferma App. L'Aquila 23 luglio 2018*)

Contratti agrari - Acquisto di una proprietà per successione *mortis causa* di un terreno che, in precedenza, era stato concesso in affitto - Domanda di rivendicazione in conseguenza dell'estinzione dei pregressi contratti agrari.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

1. con citazione notificata il 16/01/2006, De.Ce. ha convenuto, dinanzi al Tribunale di L'Aquila, Ma.Di., Ma.Ma., De.Na. e Di.Se. per sentire dichiarare la nullità e/o l'inefficacia dell'atto pubblico, stipulato in data 21/02/2002, con il quale Ma.Di. e Ma.Ma. avevano donato ai figli Na. e Se. la proprietà di un terreno sito in agro del Comune di O (A), identificato al catasto al fg. (*Omissis*), part. (*Omissis*), quale atto a non domino e, per l'effetto, la proprietà sul medesimo fondo in capo all'attore, per successione *mortis causa* e successiva divisione, con conseguente condanna dei convenuti al rilascio del fondo, al pagamento dei canoni non corrisposti dall'anno 1996, e infine la condanna delle controparti al risarcimento dei danni per occupazione illegittima con decorrenza da gennaio 1996.

A fondamento della domanda ha dedotto: (i) che, in data 30/03/1992, aveva acquistato per successione *mortis causa* la proprietà del medesimo terreno che, in precedenza, nel 1938, sua madre, Ge.Ga., aveva concesso in affitto a Do.Di., contratto modificato in mezzadria dal 1952, con un canone annuo di lire 60.000; (ii) che, alla morte del mezzadro, il terreno era stato concesso in affitto al figlio Ma.Di., per il canone annuo di lire 45.000, che l'affittuario aveva smesso di corrispondere dal 1995; (iii) che, mentre predisponendo un'azione di sfratto per il rilascio del terreno, aveva appreso che Ma.Di. e la moglie Ma.Ma., con atto pubblico del 21/02/2002, avevano donato il terreno ai figli Na. e Se., i quali di fatto lo detenevano;

2. costituendosi in giudizio, i germani Na. e Di.Se. hanno contestato la titolarità del terreno in capo all'attore e hanno sostenuto che il bene da sempre era stato coltivato e posseduto dai propri genitori (Ma.Di. e Ma.Ma.) - e prima di essi dai loro danti causa a titolo universale (Do.Di. e El.Na.) - che pertanto lo avevano legittimamente donato ai figli.

I convenuti hanno chiesto il rigetto della domanda.

Ma.Di., costituitosi in giudizio, ha svolto analoghe difese e, così come i figli, ha chiesto il rigetto della domanda;

3. il Tribunale di L'Aquila, con sentenza non definitiva n. 560/2011, ha dichiarato l'attore proprietario della particella di terreno contesa; ha dichiarato la nullità dell'atto di donazione del terreno stipulato il 21/02/2002 sulla scorta della mera dichiarazione dei donanti del loro possesso ultraventennale, insufficiente (ad avviso del Tribunale) a provare la proprietà del bene donato, da considerarsi perciò "altrui"; ha ordinato la cancellazione della trascrizione dell'atto di donazione dal registro immobiliare e la restituzione del bene all'attore; infine, ha rimesso la causa sul ruolo per istruirla sulla domanda dell'attore di risarcimento dei danni da occupazione illegittima;

4. Na. e Di.Se. hanno proposto appello immediato contro la sentenza non definitiva del Tribunale di L'Aquila; ha resistito De.Ce..

Ma.Di. e Ma.Ma. sono rimasti contumaci.

La Corte d'appello di L'Aquila, con sentenza n. 1439 del 2018, in parziale accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza impugnata, per quanto qui ancora rileva, ha rigettato la domanda di accertamento della proprietà e ha confermato per il resto la pronuncia impugnata.

Queste, in sintesi, le ragioni della decisione:

(a) l'attore in rivendica non aveva provato di essere proprietario del terreno, non essendo a tale fine sufficienti la sua dimostrata qualità di erede di Ge.Ga., l'inserimento del terreno nella denuncia di successione, la sua attribuzione all'attore in sede di divisione e, ancor meno, il certificato catastale, erroneamente valorizzato dal primo giudice, trattandosi di pubblicità priva di effetti costitutivi.

Né l'accertamento della proprietà dell'attore poteva desumersi, come sembrava ritenere quest'ultimo - che aveva formulato la domanda (in citazione e nella memoria ex art. 183, cod. proc. civ.) come effetto della nullità della donazione - dall'accertata nullità della donazione intercorsa tra i convenuti;

(b) diversamente da quanto sostenuto dagli appellanti, la donazione di un bene altrui era nulla.

Il fatto che i donanti non fossero proprietari del bene donato era confermato dalla loro dichiarazione, nell'atto di liberalità, di essere proprietari del terreno per usucapione, in assenza di dimostrazione, in questo giudizio, dell'effettiva esistenza dei presupposti della stessa fattispecie acquisitiva a titolo originario. In effetti, Ma.Di. aveva prodotto documentazione



che attestava la coltivazione e dunque la detenzione del terreno, nell'ambito di un più esteso podere che la famiglia del convenuto, fin dagli anni 50, aveva adibito ad attività agropastorale, non già il possesso utile all'usucapione;

(c) l'ordine rivolto dal Tribunale ai convenuti di rilasciare il terreno all'attore non andava riformato, ma necessitava di essere diversamente motivato: la domanda di restituzione del terreno era stata avanzata dall'attore non soltanto in base al dedotto diritto di proprietà, ma soprattutto in base all'asserita nullità della donazione e all'asserita risoluzione dei rapporti agrari tra la propria dante causa a titolo universale e i convenuti, i quali, a loro volta, avevano negato l'esistenza di qualsiasi rapporto agrario, sostenendo di avere acquistato il terreno a titolo originario.

Le causae petendi delle domande di De.Ce. erano idonee a fondare un suo diritto personale al ottenere il rilascio del bene - in qualità di erede del soggetto che quel terreno aveva concesso in affitto e poi in parte a mezzadria a Do.Di. - una volta affermata la nullità della donazione e la risoluzione dei rapporti agrari intercorsi tra la dante causa dell'attore e Do.Di., e poco importava stabilire se quel rapporto contrattuale fosse proseguito con Ma.Di. e si fosse risolto per inadempimento di quest'ultimo, o se i convenuti Ma.Di. e Ma.Ma. avessero detenuto sine titulo il terreno;

5. Na. e Di.Se. hanno proposto ricorso per cassazione, con cinque motivi.

De.Ce. ha resistito con controricorso.

Le altre parti sono rimaste intimiate.

I ricorrenti hanno depositato una memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

CONSIDERATO CHE:

1. il primo motivo di ricorso - "violazione e falsa applicazione ex art. 360 comma 1 n. 3 degli artt. 99 e 112 c.p.c., dell'art. 2909 c.c. nonché dell'art. 1362 c.c.)" - censura la sentenza impugnata che, superando i limiti dell'attività assertiva delle parti nonché i limiti del devolutum, violando il giudicato interno formatosi per mancata impugnazione, da parte dell'attore, della statuizione inerente all'individuazione dell'oggetto del giudizio, e infine discostandosi da quanto ritenuto dal Tribunale dell'Aquila, per il quale la domanda di rilascio era fondata sul diritto di proprietà di cui l'attore aveva chiesto l'espresso riconoscimento, ha ritenuto che la domanda trovasse in realtà fondamento nell'asserita nullità della donazione e nell'asserita risoluzione dei rapporti agrari intercorsi tra i danti causa delle parti;

1.1. il motivo è infondato;

1.2. costituisce orientamento consolidato di questa Corte (Sez. 2, Sentenza n. 18427 del 01/08/2013, Rv. 627588 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 14077 del 01/06/2018, Rv. 649336 -01) che il giudicato si forma anche sulla qualificazione giuridica data dal giudice all'azione, quando detta qualificazione abbia condizionato l'impostazione e la definizione dell'indagine di merito e la parte interessata abbia ommesso di proporre specifica impugnazione sul punto.

Nella specie, il Tribunale, in accoglimento della domanda di rivendicazione dell'attore, ha condannato i convenuti al rilascio del terreno. Su tale qualificazione della domanda non si è formato alcun giudicato, in ragione del fatto che i convenuti, in quanto soccombenti, hanno impugnato la sentenza non definitiva del primo giudice.

La Corte d'appello, d'altra parte, mantenendosi entro il perimetro del devolutum, pur negando il diritto di De.Ce. al rilascio del bene uti dominus, ha ravvisato la legittimità della pretesa restitutoria della parte ancorandola al diritto personale dell'attore a recuperare il terreno in conseguenza dell'estinzione dei pregressi contratti agrari intercorsi tra Ge.Ga. (madre e dante causa iure successionis dell'attore) e i convenuti (o meglio, i loro danti causa);

2. il secondo motivo - "violazione e falsa applicazione ex art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., degli artt. 771, 1140, 1141 e 1158 c.c. nonché dell'art. 1362 c.c." - censura la sentenza impugnata che, ai fini del riconoscimento dell'usucapione ventennale del terreno da parte dei convenuti, dopo avere affermato che la donazione di beni altrui è nulla, ha ritenuto necessaria la prova dell'interversione del possesso, senza considerare che gli stessi convenuti avevano sempre contestato l'esistenza di contratti agrari e avevano allegato il possesso ultraventennale animo domini della porzione di terreno oggetto di causa;

2.1. il motivo è in parte infondato e in parte inammissibile;

2.2. in primo luogo (infondatezza del motivo), è corretta l'affermazione della Corte d'appello circa la nullità della donazione di bene altrui (cfr. Sez. U, Sentenza n. 5068 del 15/03/2016, Rv. 638985 - 01);

2.3. in secondo luogo (inammissibilità del motivo), la censura si sostanzia nella richiesta, inammissibilmente rivolta a questa Corte, di compiere un nuovo esame degli elementi di fatto e del materiale probatorio già scrutinati dal giudice di merito.

Si aggiunga che è orientamento consolidato della Corte (ex plurimis, Sez. 2, Sentenza n. 26633 del 18/10/2019, Rv. 655654 - 01) che l'accertamento relativo alla qualificazione del possesso e alla determinazione del decorso del tempo utile al verificarsi dell'usucapione è devoluto al giudice del merito e il relativo apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua e immune da vizi logici, come nella specie;

3. il terzo motivo - "violazione e falsa applicazione ex art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., dell'art. 100 c.p.c. e dell'art. 1421 c.c." - censura la sentenza che, pur avendo correttamente statuito in ordine alla non titolarità del terreno da parte di De.Ce., ha trascurato che l'attore non aveva interesse ad agire in relazione all'accertamento della nullità della donazione intercorsa tra altre parti;

3.1. il motivo è inammissibile;



3.2. la censura appare inconferente e generica.

Il principio contenuto nell'art. 100 cod. proc. civ., 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 in un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica, non avente riflessi sulla decisione adottata e che non spieghi alcuna influenza in relazione alle domande o eccezioni proposte (Sez. 2, Sentenza n. 28307 del 11/12/2020 (Rv. 659838 - 01)).

Nel caso in esame, precisato che De.Ce. non aveva alcun interesse a impugnare la sentenza non definitiva del Tribunale di L'Aquila, che lo vedeva vittorioso, quanto al giudizio di primo grado, l'attore in rivendica aveva interesse a fare valere la nullità della donazione del terreno intercorsa tra i convenuti ai fine di ottenere il rilascio del bene.

Inoltre, la Corte di L'Aquila ha correttamente escluso che l'accertata nullità della donazione del terreno fosse sufficiente al fine di riconoscere il diritto reale assoluto sul medesimo bene vantato dall'appellato;

4. il quarto motivo - "nullità della sentenza resa a definizione del giudizio di appello, ex art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c. per motivazione apparente con riferimento alla esistenza, efficacia, validità e vigenza di un rapporto contrattuale agrario, regolato da normativa di settore" - censura la sentenza che, senza spiegarne la ragione, ha apoditticamente affermato che il contratto di affitto esisteva - nonostante la negazione dei convenuti - e, al contempo, ha soggiunto che proprio a causa di tale negazione esso era sicuramente venuto a scadenza;

4.1. il motivo è infondato;

4.2. il vizio di motivazione apparente ricorre quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (ex multis, Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/01/2023, Rv. 666639, che, in motivazione (punto 3.), richiama Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016, Rv. 641526; Sez. U, Sentenza n. 16599 del 2016; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 6758 del 01/03/2022, Rv. 664061; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13977 del 23/05/2019, Rv. 654145).

La Corte d'appello, con motivazione chiara e priva di vizi logici, spiega (al punto 6.3. della sentenza) che l'attore ha prodotto in giudizio una scrittura privata, sottoscritta da Do.Di., e intercorsa con Ge.Ga. (dante causa di De.Ce.), con la quale vennero convenute alcune modifiche al contratto di affitto del 1938, che fa riferimento al terreno in questione "di proprietà della sig.ra Ga.Ge. e tenuto in fitto dal sig. Di.Do.", per modificare l'affitto in mezzadria.

La scrittura privata, prosegue la Corte di L'Aquila, che non è stata disconosciuta dagli appellanti (che pure si dichiarano successori nel possesso di Do.Di.), impedisce di qualificare come possesso anziché come detenzione la relazione di fatto tra i genitori di Ma.Di. e il bene, donde la necessità dell'interversione della detenzione in possesso che, nella specie, nemmeno è stata allegata;

5. il quinto motivo - "omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'art. 360, comma primo n. 5 c.p.c., e cioè l'esistenza ed in ogni caso la efficacia e la scadenza del contratto agrario" - censura la sentenza che ha omesso di esaminare l'aspetto relativo alla sussistenza, alla validità, all'efficacia e alla scadenza del contratto agrario che pure era decisivo perché, per effetto della riforma della sentenza di primo grado in punto di accertamento della proprietà del fondo in capo all'attore, il contratto agrario costituiva l'unico titolo per la restituzione del terreno;

5.1. il motivo è infondato;

5.2. in disparte la prospettabile inammissibilità della censura, che non pare prima facie sussumibile nel paradigma del n. 5 dell'articolo 360, cod. proc. civ. (che riguarda il vizio di "omesso esame circa un fatto decisivo"), rileva la Corte che, come illustrato in precedenza (punto 4.2.), in realtà, la sentenza d'appello esamina la questione dei contratti di affitto e di mezzadria in forza dei quali gli appellanti (e, ancor prima, il loro dante causa Do.Di.) avevano detenuto il terreno (inserito in un più ampio podere) al fine di coltivarlo, e stabilisce che De.Ce., quale erede di Ge.Ga. che aveva concesso il terreno prima in affitto e poi, in parte, a mezzadria, ha un diritto personale al rilascio del bene essendo venuto meno il contratto agrario;

6. in conclusione, respinti il primo, il secondo, il quarto e il quinto motivo, e dichiarato inammissibile il terzo motivo, il ricorso va rigettato;

7. le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza;

8. ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater del D.P.R. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese generali e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per

il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1 - bis del citato art. 13, se dovuto.

(Omissis)

