

SETTORE STUDI

GIURISPRUDENZA

Rassegna



21.10.22

Rassegna novità giurisprudenziali n. 35/2022

(N.B. Le massime contraddistinte dall'asterisco * sono state predisposte dal redattore verificando il testo integrale della decisione; le altre sono massime ufficiali tratte dal CED della Cassazione).

COMUNIONE

Cassazione, ordinanza 22 agosto 2022, n. 25097, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' INDIVISA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - QUOTE DEI COMUNISTI (O PARTECIPANTI) - ATTI DI DISPOSIZIONE E GODIMENTO - Vendita di una parte determinata di cosa comune - Efficacia traslativa immediata - Esclusione - Efficacia obbligatoria - Sussistenza - Conseguenze in tema di litisconsorzio necessario.

La vendita di una parte determinata della cosa comune da parte del singolo comunista non ha immediata efficacia traslativa, ma è tuttavia fattispecie negoziale perfetta, con efficacia meramente obbligatoria, che di per sé non pregiudica la posizione degli altri comproprietari, i quali non sono litisconsorti necessari nel giudizio nel quale l'acquirente abbia invocato, sebbene in maniera infondata, l'efficacia immediata del contratto.

DIVISIONE

Cassazione, sentenza 17 agosto 2022, n. 24833, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - Comunione ereditaria - Pignoramento di quota indivisa - Vendita - Effetti - Accordo paradispositivo stipulato senza la partecipazione del coerede esecutato - Efficacia - Limiti.

In tema di comunione ereditaria, ove la vendita di una quota indivisa sia realizzata in presenza di un pignoramento di quest'ultima che, pur comprendendo tutti i beni di una certa specie, lasci tuttavia fuori beni di specie diversa, l'aggiudicatario non avrà una posizione uguale a quella degli altri

compartecipi, in quanto estraneo ai beni non colpiti dal pignoramento. Pertanto, la divisione dei beni rispetto ai quali l'aggiudicatario è subentrato all'esecutato sarà fatta separatamente dalla divisione del resto, cosicché l'accordo paradivisorio stipulato dai condividenti e dall'aggiudicatario senza la partecipazione del coerede esecutato avrà efficacia purché limitato ai beni ricompresi nella quota che ha formato oggetto di vendita forzata.

DONAZIONE

*** Cassazione, ordinanza 3 ottobre 2022, n. 28580, sez. II civile**

CONTRATTI - Donazione modale - Inadempimento dell'obbligato - Retrocessione del bene - Mancata previsione nel contratto - Ammissibilità - Esclusione.

Il quarto comma dell'art. 793 c.c. dispone che la risoluzione per inadempimento dell'onere da cui è gravata la donazione può essere chiesta dal donante o dai suoi eredi "se preveduta nell'atto di donazione". Il disposto dell'articolo è stato interpretato nel senso che "la risoluzione della donazione, per inadempimento dell'onere imposto al donatario, è consentita, ai sensi dell'art. 793, quarto comma, c.c., solo in ipotesi di espressa previsione nel relativo atto",

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza 2 settembre 2022, n. 25926, sez. II civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - TRASFERIMENTO - Aggiudicazione di bene immobile in base a vendita forzata - Natura - Acquisto a titolo derivativo - Conseguenze in tema di applicazione dell'art. 111 c.p.c.

L'acquisto del bene sottoposto ad esecuzione forzata, da parte dell'aggiudicatario, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario, e pur ricollegandosi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo, non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato, con la conseguenza che, qualora, nel corso del giudizio promosso contro il proprietario di un immobile, il bene venga espropriato in esito ad esecuzione forzata, la sentenza che definisce quel giudizio deve ritenersi opponibile all'aggiudicatario, ai sensi dell'art 111, comma 4 c.p.c., in qualità di successore a titolo particolare nel diritto controverso, salvo l'eventuale operatività delle limitazioni previste dagli artt. 2915 e 2919 c.c.

Cassazione, ordinanza 3 agosto 2022, n. 24037, sez. VI - 3 civile

ESECUZIONE FORZATA - OPPOSIZIONI - Provvedimento di chiusura della fase sommaria - Declaratoria di inammissibilità dell'opposizione - Ricorribilità in Cassazione ex art. 111 Cost. - Esclusione - Ragioni.

In tema di opposizione agli atti esecutivi, l'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione provvede a definire la fase sommaria, quand'anche dichiari illegittimamente inammissibile l'opposizione, non è impugnabile con il ricorso straordinario ex art. 111, comma 7, Cost., in quanto priva del carattere della definitività.

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

*** Cassazione, ordinanza 30 settembre 2022, n. 28477, sez. II civile**

Mediatore immobiliare - Diritto alla provvigione - Patto contrario.

La regola codicistica stabilita nell'art. 1755 c.c., impone l'obbligo di pagamento del compenso dell'attività di mediazione a entrambe le parti contraenti che se ne sono avvalse e che una pattuizione contraria tra mediatore e proprietari venditori non poteva essere ricavata dal testo di due clausole (di cui peraltro una non disciplinava il compenso ma la cauzione) inserite in una dichiarazione unilaterale - quale è la proposta irrevocabile di acquisto - a cui i proprietari venditori sono rimasti estranei. In altri termini è stata rinvenuta una "comune intenzione dei contraenti", il mediatore e i proprietari venditori, in un testo che non era identificabile come un loro accordo.

La produzione in giudizio di una scrittura privata ad opera della parte che non l'abbia sottoscritta costituisce equipollente della mancata sottoscrizione contestuale e pertanto perfeziona sul piano sostanziale o su quello probatorio, il contratto in essa contenuto.

(Nel caso di specie l'obbligo di pagamento dell'attività di mediazione immobiliare a entrambe le parti contraenti non può essere derogata dalla mera barratura, nel modulo di conferimento mandato predisposto dal mediatore, dell'area destinata ad indicare la percentuale di tale diritto, stante anche l'assenza di sottoscrizione del mediatore).

*** Cassazione, ordinanza 30 settembre 2022, n. 28441, sez. II civile**

CONTRATTI – MEDIAZIONE - Mediatore - Correttezza e buona fede - Immobile oggetto della trattativa - Precedente iscrizione di pignoramento - Omessa informazione al promissario acquirente - Diritto al corrispettivo - Non sussiste.

Il mediatore, tanto nell'ipotesi tipica in cui abbia agito in modo autonomo, quanto nell'ipotesi in cui si sia attivato su incarico di una delle parti, ha l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede e di riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza da lui esigibile. Tra queste ultime rientrano necessariamente, nel caso di mediazione immobiliare, le informazioni sulla eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone, sull'insolvenza di una delle parti, sull'esistenza di circostanze in base alle quali le parti avrebbero concluso il contratto con un diverso contenuto, su eventuali prelazioni ed opzioni, sul rilascio delle autorizzazioni amministrative, sulla provenienza dei beni da donazioni suscettibili di riduzione, sulla solidità delle condizioni economiche dei contraenti, sulla presenza di iscrizioni o trascrizioni sull'immobile e dunque anche sulla titolarità del bene in capo alla parte venditrice.

Cassazione, sentenza 17 agosto 2022, n. 24838, sez. II civile

MEDIAZIONE - PROVVIGIONE - Preliminare di vendita - Pendenza di condizione sospensiva - Incidenza sul diritto alla provvigione - Eccezione in senso stretto - Esclusione - Eccezione in senso lato - Sussistenza - Conseguenze.

In tema di mediazione, la pendenza di una condizione sospensiva apposta ad un preliminare di vendita concluso con l'intervento del mediatore, impedendo il sorgere del diritto alla provvigione, non costituisce un'eccezione in senso stretto, bensì un'eccezione in senso lato, con la conseguenza che essa non è soggetta alle preclusioni processuali.

Cassazione, sentenza 9 agosto 2022, n. 24486, sez. II civile

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - ASSEGNAZIONE - DISPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO - ALIENAZIONE - Mediazione immobiliare - Conclusione di preliminare di vendita relativo a bene acquistato ai sensi della c.d. cartolarizzazione prima del quinquennio ex art. 3, comma 14, d.l. n. 351

del 2001 conv. con modif. in l. n. 410 del 2001 - Diritto alla provvigione del mediatore - Sussistenza - Fondamento - Nullità per violazione del divieto riferibile ai soli atti traslativi e non aventi efficacia obbligatoria.

In tema di mediazione, ha diritto alla provvigione il mediatore che abbia intermediato la conclusione di un contratto preliminare di vendita, avente ad oggetto un immobile acquistato dal promittente venditore in seguito a procedura di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali ex l. n. 335 del 1995, attuata con d.lgs. n. 104 del 1996, atteso che la sanzione della nullità derivante dalla violazione del divieto di porre in essere atti di disposizione prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto, ai sensi dell'art. 3, comma 14, d.l. n. 351 del 2001, come modificato dalla l. n. 410 del 2011, attiene ai soli atti aventi efficacia traslativa, ma non anche a quelli aventi efficacia obbligatoria, sicché il vincolo giuridico tra le parti è validamente costituito.

PROVA CIVILE

Cassazione, sentenza 31 agosto 2022, n. 25646, sez. II civile

PROVA CIVILE - ATTO NOTORIO - Efficacia probatoria in giudizio - Limiti - Valenza indiziaria - Differenza con la dichiarazione sostitutiva - Dichiarazione non resa dall'interessato - Conseguenze. - Inidoneità dell'atto notorio a contenere una confessione stragiudiziale liberamente valutabile ex art. 2735, comma 1, c.c.

L'atto notorio fa fede, fino a querela di falso, solo con riferimento all'attestazione dell'ufficiale rogante di aver ricevuto le dichiarazioni in esso contenute dai soggetti indicati, previa loro identificazione, mentre, in relazione al contenuto delle dichiarazioni, esso ha un'efficacia meramente indiziaria, salvo che la legge preveda diversamente, sicché l'atto notorio, diversamente dalla dichiarazione sostitutiva, non può contenere una confessione stragiudiziale liberamente valutabile ex art. 2735 c.c.

SOCIETA'

*** Cassazione, sentenza 23 settembre 2022, n. 36000, sez. V penale**

REATI SOCIETARI - Falsificazione del libro soci - Per ottenere la maggioranza in assemblea - Influenza illecita - Configurabilità.

Il delitto di illecita influenza sull'assemblea ex art. 2636 c.c., nel testo introdotto dal D.Lgs. n. 61 del 2002, è integrato da qualsiasi operazione che artificiosamente consenta di alterare la formazione delle maggioranze assembleari, rendendo così di fatto possibile il conseguimento di risultati vietati dalla legge o non consentiti dallo statuto della società.

La condotta tipizzata dalla norma incriminatrice richiede - rispetto al previgente art. 2630 c.c., comma 1, n. 3, - un elemento di frode integrato da comportamenti artificiosi aventi carattere simulatorio idoneo a realizzare un inganno, sicché il preceitto sanzionato si configura come reato a forma vincolata; inoltre - essendo il reato posto a tutela dell'interesse al corretto funzionamento dell'organo assembleare - per la sua consumazione è necessario che la condotta abbia effettivamente inciso sulla formazione della maggioranza, trattandosi di fattispecie criminosa costruita come reato di evento, diversamente da quella contemplata dal previgente art. 2630 c.c.

Si tratta, dunque, di un reato di evento a forma vincolata che, sotto il profilo psicologico, è caratterizzato dal dolo specifico, in quanto l'agente, oltre ad avere la consapevolezza di determinare la maggioranza assembleare mediante atti simulati o fraudolenti, deve agire al fine di perseguire per sé o per altri un ingiusto profitto, che può essere anche di natura non patrimoniale.

Ed è condivisa opinione ritenere che la nozione di "atti simulati" contenuta nell'art. 2636 c.c., non deve essere intesa in senso civilistico, con esclusivo riferimento all'istituto della simulazione regolato dall'art. 1414 c.c. e segg., ma deve essere inquadrata in una tipologia di comportamenti più ampia, che include qualsiasi operazione che artificiosamente permetta di alterare la formazione delle maggioranze assembleari, rendendo possibile il conseguimento di risultati vietati dalla legge o non consentiti dallo statuto della società.

TRASCRIZIONE

* **Cassazione, ordinanza 26 settembre 2022, n. 27996, sez. II civile**

Difetto di trascrizione - Assegnazione della casa familiare - Impugnazione della vendita simulata.

Il difetto di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare legittima l'assegnatario ad agire in giudizio ex art. 1415, comma 2, c.c. per far valere la simulazione di atti di alienazione relativi alla casa familiare, indipendentemente dalla circostanza che all'assegnatario non debba essere rimproverato un atteggiamento di inerzia nella trascrizione del provvedimento di assegnazione.

USUCAPIONE

Cassazione, sentenza 22 agosto 2022, n. 25095, sez. II civile

POSSESSO - "ANIMUS POSSIDENDI" (O "DOMINI") Usucapione - Onere della prova del possesso - Presunzione di cui all'art. 1141, comma 1, c.c. - Conseguenze in tema di onere della prova dell'"animus" - Fattispecie.

In tema di usucapione, dalla presunzione discendente dall'art. 1141, comma 1, c.c. deriva un'inversione dell'onere probatorio in punto di "animus possidendi", cosicché non spetta al possessore dimostrare l'esistenza di tale elemento soggettivo, ma alla parte che si opponga all'avvenuta maturazione dell'usucapione dimostrarne la mancanza.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito con cui il giudice dell'appello, nel valutare se l'accoglimento della domanda di rivendicazione potesse essere efficacemente contrastata dal maturare dell'usucapione, aveva invertito il riparto degli oneri probatori rispetto alla regola di cui all'art. 1141, comma 1, c.c., chiedendo ai coniugi convenuti, quali costruttori ed unici utilizzatori dell'immobile, di dimostrare l'"animus possidendi" e non già all'attore in rivendicazione di dimostrare il difetto di tale elemento soggettivo).

VENDITA

Cassazione, sentenza 18 agosto 2022, n. 24900, sez. II civile

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSE IMMOBILI - Vendita di immobile - Falsa rappresentazione circa la potenzialità edificatoria - Garanzia del compratore ex art. 1489 c.c. - Configurabilità - Prescrizione dell'azione - Decorrenza.

In tema di compravendita, solo dopo che la parte acquirente abbia vista accertata, con sentenza definitiva, l'esistenza del peso ed onere sul bene, nella specie la non potenzialità edificatoria del terreno, scatta la garanzia contrattuale e il termine per esercitare l'azione ex art. 1489 c.c. Ne consegue che il predetto termine decorre non dalla conclusione del contratto ma dal passaggio in giudicato della sentenza.

A cura di Paolo Longo e Susanna Cannizzaro



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti
cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT