



www.aspiranteavvocato.it

PARERE MOTIVATO SU QUESITO DI DIRITTO CIVILE

Argomento tematico: donazione di cosa altrui e acquisto a non domino – astratta idoneità del titolo di acquisto

TRACCIA

Tizio, coltivatore diretto, è proprietario di un terreno in Cefalù, nota località balneare, e nel 1983 decide di occupare il fondo limitrofo, in stato di abbandono da diversi anni, coltivandolo e curandolo come proprio.

Il fatto

Nel febbraio del 2000, dopo 17 anni, per conoscere la propria posizione riguardo al terreno occupato, si rivolge al notaio Mevio il quale erroneamente dichiara che per il Comune di Cefalù si applica l'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale ex art.1159 bis comma 4[^] c.c. e, quindi, Tizio può ritenersi oramai legittimo proprietario per intervenuto acquisto a titolo originario.

Tizio pertanto provvede dopo poche settimane a donare il fondo che ritiene già usucapito al proprio figlio Caio con atto pubblico redatto dallo stesso notaio Mevio debitamente trascritto. Caio subentra nel possesso al padre e continua indisturbato la propria attività per ben 11 anni, fin quando riceve

atto di citazione dell'originario proprietario Sempronio, che agisce in rivendica nei suoi confronti.

Il candidato, premessi brevi cenni sull'acquisto a non domino, assunte le vesti del legale di Caio,

Espressa
richiesta di
premessi cenni
sull'acquisto a
non domino

rediga motivato parere.

Invito alla
redazione di
un parere
motivato

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 42 Cost. La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

Art. 769 c.c. Definizione.

La donazione è il contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione.

Art. 771 c.c. Donazione di beni futuri.

La donazione non può comprendere che i beni presenti del donante. Se comprende beni futuri, è nulla rispetto a questi, salvo che si tratti di frutti non ancora separati.

Qualora oggetto della donazione sia un'universalità di cose e il donante ne conservi il godimento trattenendola presso di sé, si considerano comprese nella donazione anche le cose che vi si aggiungono successivamente, salvo che dall'atto risulti una diversa volontà.

Art. 1146 c.c. Successione nel possesso. Accessione del possesso.

Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.

Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.

Art.1159 c.c. Usucapione decennale.

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione.

La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.

Art.1153 c.c. Effetti dell'acquisto del possesso.

Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno.

Art. 1348 c.c. Cose future.

La prestazione di cose future può essere dedotta in contratto, salvi i particolari divieti della legge.

3. GIURISPRUDENZA PERTINENTE ALLA SOLUZIONE DEL CASO PROSPETTATO

Orientamento più risalente - Cass. civ. n. 6544 del 1985. - Ai fini dell'usucapione abbreviata a norma dell'art. 1159 c.c. non costituisce titolo astrattamente idoneo al trasferimento la donazione di un bene altrui, attesa l'invalidità a norma dell'art. 771 c.c. di tale negozio.

Orientamento intermedio - Cass. civ. n. 1596 del 2001. – La donazione di beni altrui non può essere ricompresa nella donazione di beni futuri, nulla ex art. 771 c.c., ma è semplicemente inefficace e, tuttavia, idonea ai fini dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c., in quanto il requisito, richiesto dalla predetta disposizione codicistica, della esistenza di un titolo che sia idoneo a far acquistare la proprietà o altro diritto reale di godimento, che sia stato debitamente trascritto, va inteso nel senso che il titolo, tenuto conto della sostanza e della forma del negozio, deve essere idoneo in astratto, e non in concreto, a determinare il trasferimento del diritto reale, ossia tale

che l'acquisto del diritto si sarebbe senz'altro verificato se l'alienante ne fosse stato titolare.

Orientamento più recente - Cass. civ. n. 10356 del 2009. - La donazione dispositiva di beni altrui, con cui il donante intende produrre un effetto traslativo immediato, è nulla alla luce della complessiva disciplina della donazione. Nonostante manchi un espresso divieto, l'art. 769 c.c. impone nella donazione con effetti reali immediati l'attualità dello spoglio, la quale implica che il donante disponga di un "suo diritto". Inoltre l'art. 771 comma 1 c.c., nel comminare la nullità della donazione di beni futuri, esprime l'esigenza, comune alle liberalità riguardanti cose altrui, di limitare gli atti di prodigalità del donante. Tale istanza protettiva richiede un superamento dell'interpretazione letterale dell'art. 771 c.c., così da ricomprendere nel suo divieto ogni bene futuro, sia in senso oggettivo, che in senso solo soggettivo.

Orientamento in materia di accessione - Cass. 3 lugli 1964 n. 1738. – Per la validità dell'accessio possessionis, prevista dall'art. 693 cod. civ. 1865 e 1147 cod. civ. vigente, occorre che la traditio della cosa sia giustificata da un titolo che, idoneo in astratto, anche se radicalmente viziato a trasmettere la proprietà o altro diritto reale importi come conseguenza la sostituzione, nel possesso di un soggetto ad un altro.

4. SCHEMA DEL PARERE MOTIVATO

Esordio: *evidenziare la qualificazione giuridica della donazione di cosa altrui e alla sua idoneità o meno a costituire valido titolo di acquisto nell'usucapione abbreviata ex art.1159 c.c. ed analisi della disciplina dell'accessione del possesso ex art. 1146 c.c.*

In questa parte si indicano le questioni implicate nella vicenda descritta

Premessi brevi cenni: *riportare nozione e caratteristiche della fattispecie dell'acquisto a non domino.*

Si consiglia di attenersi al seguente schema: definizione con eventuale riferimento normativo, ratio, specie ed eventuali classificazioni, caratteristiche dell'istituto)

Questione centrale: *verificare la sorte giuridica dell'atto di donazione e accertare se quest'ultimo costituisce titolo idoneo per il perfezionamento della fattispecie acquisitiva ex art. 1159 c.c.*

Evidenziare il principale quesito o le principali questioni che pone la traccia

Orientamento giurisprudenziale più risalente: *riportare la massima individuata nei codici annotati - Cass. 85/6544.*

Prima posizione giurisprudenziale

Parte motiva: *inserire l'argomentazione giustificativa della posizione giurisprudenziale riportata - Argomenti: interpretazione letterale estensiva dell'art. 771 c.c.; principio secondo cui un atto nullo non può produrre alcun effetto; disciplina generale della donazione e dall'art. 769 c.c.*

Ragionamento giuridico

Conseguenza: *Indicare l'esito cui conduce l'applicazione della giurisprudenza richiamata al caso concreto - L'atto di donazione non costituisce titolo idoneo per il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva ex*

Effetto performativo derivante dall'applicazione della massima riportata

art. 1159 c.c. e pertanto Caio non potrà sostenere di aver usucapito il fondo e di esserne diventato proprietario.

Orientamento giurisprudenziale intermedio: *riportare la massima individuata nei codici annotati* - Cass. 01/1596

Seconda
posizione
giurisprudenziale

Parte motiva: *inserire l'argomentazione giustificativa della posizione giurisprudenziale riportata* - Argomenti: interpretazione letterale restrittiva dell'art. 771 c.c.; natura eccezionale della norma ex art. 771 c.c.; dall'interpretazione logico-sistemica dell'impianto codicistico; tassatività della nullità nel nostro ordinamento.

Ragionamento
giuridico

Conseguenza: *Indicare l'esito cui conduce l'applicazione della giurisprudenza richiamata al caso concreto* - L'atto di donazione costituisce titolo idoneo ai fini del perfezionamento dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.

Effetto
performativo
derivante
dall'applicazione
della
massima
riportata

Orientamento giurisprudenziale più recente: *riportare la massima*

individuata nei codici annotati - Cass. 09/10356.

Terza
posizione
giurisprudenziale

Parte motiva: *Inserire l'argomentazione giustificativa della posizione giurisprudenziale riportata* - Argomenti: distinzione tra nullità strutturale e nullità funzionale; accertamento in astratto dell'idoneità del titolo; diversa caratterizzazione dei rapporti giuridici che vengono in considerazione.

Ragionamento
giuridico

Effetto
performativo
derivante
dall'applicazione
della
massima
riportata

Conseguenza: *Indicare l'esito cui conduce l'applicazione della giurisprudenza richiamata al caso concreto* - L'atto di donazione potrà essere considerato titolo idoneo per il perfezionarsi dell'usucapione abbreviata.

Elaborazione di un ulteriore percorso risolutivo del parere: *Sviluppare gli altri elementi che emergono dalla traccia al fine di costruire un ulteriore percorso logico-giuridico* – E' possibile anche sostenere che Caio abbia usucapito il bene in via ordinaria per possesso ventennale in virtù della c.d. accessione del possesso ex art. 1146 2^ comma c.c.

Individuazione ed indicazione di una prospettazione difensiva diversa ed ugualmente risolutiva

Soluzione: *Riepilogare gli orientamenti principali richiamati nel parere e le rispettive soluzioni* - Se il giudice adito seguirà il primo orientamento indicato riterrà l'atto di donazione nullo e come tale titolo inidoneo per il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva ex art. 1159 c.c.; se invece seguirà il secondo o il terzo degli orientamenti esposti considererà, sulla base di premesse e argomentazioni del tutto contrapposte, l'atto di liberalità titolo idoneo, nella sussistenza degli altri requisiti di legge, ai fini dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.

Riepilogo dei principali orientamenti riportati e relative conclusioni

5. SVOLGIMENTO

Il caso prospettato richiede, per la risposta ai quesiti che suscita, l'analisi di rilevanti questioni attinenti alla qualificazione giuridica della donazione di cosa altrui e alla sua idoneità o meno a costituire valido titolo di acquisto

Esordio: Individuazione e dell'istituto rilevante nella traccia

nell'usucapione abbreviata ex art.1159 c.c. nonché alla disciplina della accessione del possesso ex art. 1146 c.c.

Prima di esprimere un parere motivato sulla questione indicata, è opportuno accennare brevemente alla fattispecie dell'acquisto a non domino.

Brevi cenni
sull'acquisto a
non domino

Con tale espressione, che è tratta dal linguaggio delle fonti romane, si indica il trasferimento di un diritto patrimoniale da parte di un soggetto che in realtà non è né titolare né ha la legittimazione a disporne.

Nozione

Gli elementi che caratterizzano tale fattispecie giuridica sono essenzialmente tre: un negozio di attribuzione patrimoniale avente per oggetto un diritto spettante ad un soggetto diverso dall'alienante oppure un diritto che in realtà non esiste; l'assenza in capo all'alienante della titolarità del diritto; ed infine la mancanza di un titolo di legittimazione a disporre del diritto altrui.

Ai fini del perfezionarsi dell'acquisto dal non titolare è necessario che ricorrano, oltre ad un titolo valido, solitamente un contratto, astrattamente idoneo a trasferire il diritto, il requisito della buona fede soggettiva nell'acquirente e l'acquisto del possesso da parte di quest'ultimo.

Requisiti

Si tratta di una fattispecie di acquisto a titolo originario in cui non vi è successione di diritti dall'originario titolare sino all'acquirente di buona fede, ma semplicemente la nascita di un diritto nuovo.

Rientrano in tale definizione: la c.d. regola del possesso vale titolo ex art. 1153 c.c., gli acquisti compiuti dall'erede apparente (artt. 534, 2652 n. 7 e 2690 n. 4, c.c.), gli acquisti dal simulato acquirente (artt. 1415, 2652 n. 4 e 2690 n. 1, c.c.) e quelli effettuati dal contraente che aveva a sua volta acquistato sulla base di un contratto poi annullato, sempre che l'invalidità non derivi da incapacità legale (artt. 1445, 2652 n. 6 e 2690 n. 1, c.c.).

Rientrano nella nozione di acquisto a non domino anche i casi in cui il primo trasferimento è colpito da azione revocatoria, ordinaria e fallimentare (artt. 2901, 4° comma, 2652 n. 5 e 2690 n. 1, c.c.; artt. 64 e ss., 70, 2° comma, Legge Fallimentare).

L'espressione 'acquisto a non domino' non designa una categoria giuridica unitaria ma solo l'elemento comune di una serie di fattispecie eterogenee, tutte finalizzate alla soluzione di un medesimo problema pratico: la tutela dell'affidamento dei terzi e, quindi, dell'interesse collettivo alla sicurezza nella circolazione giuridica dei beni.

Ratio

Ciò premesso è necessario evidenziare che il punto nodale del caso prospettato consiste nell'appurare quale sia la sorte giuridica dell'atto di donazione effettuato da Tizio in favore del figlio Caio e, conseguentemente, nell'accertare se quest'ultimo possa essere ritenuto titolo idoneo per il perfezionamento della fattispecie acquisitiva ex art. 1159 c.c.

Punto centrale: occorre affrontare la questione giuridica oggetto del parere

Nel caso in esame, infatti, ricorre un'ipotesi di acquisto a non domino in quanto Tizio, all'epoca della donazione, non era proprietario del fondo dal momento che non erano decorsi i 20 anni previsti dalla legge per l'usucapione ordinaria.

Sul punto in giurisprudenza si sono delineati contrapposti filoni interpretativi.

Per un primo orientamento, più risalente, la donazione di un bene non esistente nel patrimonio del disponente è nulla e pertanto non può fungere da coelemento della fattispecie acquisitiva a titolo originario ex art. 1159 c.c. (Cass. 85/6544).

Primo orientamento giurisprudenziale

Parte argomentativa (fondamenti)

I fondamenti giuridici su cui si basa tale linea di pensiero sono costituiti dai seguenti argomenti.

In primo luogo si deve ritenere che per bene futuro ex art. 771 c.c. si deve intendere non solo il bene non esistente *in rerum natura* ma anche il bene che non fa ancora parte del patrimonio del disponente.

Interpretazione letterale e estensiva dell'art. 771 c.c.

Ancora la materia della donazione è regolata da un principio settoriale in virtù del quale, al fine di inibire liberalità anticipate e quindi un'eccessiva prodigalità, è vietato il compimento di atti di disposizione a causa donativa aventi ad oggetto beni altrui ancora un titolo nullo è *tamquam non esset* e pertanto non può produrre alcun effetto tanto meno quello traslativo.

Ratio della norma (art. 771 c.c.): evitare che un soggetto possa donare beni di cui ancora non dispone. Principio secondo cui un atto nullo non può produrre alcun effetto.

Infine dalla disciplina generale della donazione, in particolare dall'art. 769 c.c., si desume che ai fini della validità del contratto è richiesto il requisito dell'attualità dello spoglio, elemento sicuramente assente nel caso in cui la liberalità abbia ad oggetto un bene altrui.

Disciplina generale della donazione e dall'art. 769 c.c.

Conseguentemente l'atto di donazione non costituisce titolo idoneo per il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva ex art. 1159 c.c. e pertanto Caio non potrà sostenere di aver usucapito il fondo e di esserne diventato proprietario.

Conseguenze applicative del primo orientamento

Secondo un diverso orientamento giurisprudenziale la donazione traslativa di beni che le parti considerano di proprietà del donante, ma che in realtà appartengono a terzi, non è nulla ma semplicemente inefficace e pertanto costituisce titolo idoneo in astratto a determinare il trasferimento del diritto reale (Cass. 01/1596).

Secondo orientamento giurisprudenziale

Diverse sono le argomentazioni poste a fondamento di tale soluzione.

Parte
argomentativa
(fondamenti)

Innanzitutto un'interpretazione letterale restrittiva della norma ex art 771 c.c. impedisce di considerare i beni altrui come rientranti nella categoria dei beni futuri in quanto futurità ed altruità sono concetti ben distinti.

Interpretazione
letterale
restrittiva
dell'art. 771
c.c.

In secondo luogo si tratta di una norma di carattere eccezionale, in quanto deroga al disposto ex art. 1348 c.c., e come tale, in suscettibile di interpretazione analogica.

Natura
eccezionale
della norma ex
art. 771 c.c.

Ancora in base ad una interpretazione logico-sistematica si desume dall'impianto codicistico la chiara intenzione del legislatore di tenere ben distinte l'altruità e la futurità disciplinando in maniera differente, ad esempio in materia di vendita, l'atto dispositivo di bene altrui e quello di bene futuro. Infine i casi di nullità nel nostro ordinamento sono tassativi e possono essere considerati tali solo quelli espressamente individuati dal legislatore in considerazione della gravità della sanzione.

Interpretazione
e logico-
sistematica
dell'impianto
codicistico

Tassatività
della nullità nel
nostro
ordinamento.

Conseguentemente, l'atto di donazione costituisce titolo idoneo ai fini dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c. e, pertanto, Caio potrà opporre a Sempronio l'avvenuto perfezionarsi della fattispecie acquisitiva.

Conseguenze
applicative del
secondo
orientamento

Per completezza espositiva occorre rilevare l'esistenza di un terzo orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, più recente, secondo cui la donazione dispositiva di un bene altrui deve ritenersi nulla ma tuttavia è idonea ai fini dell'usucapione decennale ex art. 1159 c.c. (09/10356).

Terzo
orientamento
giurisprudenziale

A sostegno di tale impostazione la Cassazione richiama la

Parte
argomentativa
(fondamenti)

distinzione tra nullità strutturale e nullità funzionale e qualifica l'invalidità in questione come nullità funzionale afferente all'altruità del bene donato e quindi alla carenza di legittimazione del disponente e non ad un vizio di struttura. Tale tipo di nullità non incide pertanto sulla valutazione del titolo che è ritenuto idoneo al perfezionarsi dell'istituto dell'usucapione abbreviata.

Distinzione tra nullità strutturale e nullità funzionale

Si richiama quindi un principio di diritto concernente l'idoneità dei negozi nulli per carenza di legittimazione a perfezionare l'acquisto a titolo originario.

Ancora tale filone interpretativo ritiene che l'accertamento dell'idoneità del titolo venga effettuato in astratto e non in concreto in quanto solo nel caso concreto il difetto di legittimazione del disponente impedirebbe il passaggio o la costituzione del diritto reale in capo all'avente causa.

Accertamento in astratto dell'idoneità del titolo

Infine a sostegno dell'idoneità traslativa della donazione si pone anche la diversa caratterizzazione dei rapporti giuridici che vengono in considerazione e cioè da un lato vi è la relazione tra donante e donatario e dall'altra quella tra donatario e terzo proprietario del bene.

Diversa caratterizzazione dei rapporti giuridici che vengono in considerazione.

Ed è quest'ultima che deve essere presa in considerazione in quanto si tratta di un ipotesi di acquisto da un soggetto non legittimato in cui il titolo non ha la funzione di determinare un effetto reale bensì di giustificare un possesso.

Conseguentemente l'atto di donazione compiuto da Tizio in favore del figlio potrà essere considerato titolo idoneo per il perfezionarsi dell'usucapione abbreviata e Caio potrà affermare in giudizio di essere diventato proprietario del fondo nella sussistenza degli altri requisiti previsti dalla legge.

Conseguenze applicative del terzo orientamento

Infine in un'ottica difensiva si potrebbe anche sostenere che Caio abbia usucapito il bene in virtù della c.d. accessione del possesso ex art. 1146 2^a comma c.c., che consente al successore a titolo particolare di unire il proprio possesso a quello del suo autore per goderne gli effetti. Infatti sommando il periodo in cui Tizio ha posseduto il terreno *uti domini*, cioè 16 anni, con quello di Caio potrà ritenersi perfezionata l'usucapione ordinaria.

Ottica
difensiva:
elaborazione
di una linea
difensiva a
favore di Caio

In conclusione, alla luce delle considerazioni suesposte si ritiene che se il giudice adito dovesse seguire il primo orientamento indicato riterrà l'atto di donazione nullo e come tale titolo inidoneo per il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva ex art. 1159 c.c.; pertanto non riterrà Caio proprietario del fondo. Qualora invece dovesse seguire il secondo o il terzo degli orientamenti esposti considererà, sulla base di premesse e argomentazioni del tutto contrapposte, l'atto di liberalità titolo idoneo, nella sussistenza degli altri requisiti di legge, ai fini dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c. e pertanto riterrà Caio proprietario del fondo.

Conclusioni