

CORSO FGLAW

ESAME AVVOCATO 2014

PARERE IN DIRITTO CIVILE

CASO II

(16 DICEMBRE 2014)

Tizio, proprietario, concede in locazione un appartamento a Caio che lo adibisce ad abitazione propria e della propria famiglia. In prossimità della scadenza del contratto tizio intima licenza per finita locazione e cita in giudizio Caio per la convalida. All'udienza fissata per la convalida Caio compare personalmente e non si oppone e il giudice convalida la licenza, fissando per il rilascio la data del 10/01/2014. Caio non adempie e tizio gli notifica quindi il 20/02/2014 atto di precetto; in data 31/03/2014 l'ufficiale giudiziario notifica a Caio preavviso di rilascio per la data del 20/07/2014. Caio il 10/05/2014 si reca in vacanza per alcuni giorni con la sua famiglia e in data 20/05/2014, al suo rientro, verifica di non essere in grado di rientrare nell'appartamento utilizzando le chiavi in suo possesso. Interpella quindi tizio il quale gli spiega di avere provveduto egli stesso a cambiare la serratura della porta d'ingresso. Pur offrendo la restituzione dei beni di Caio ancora presenti in casa, tizio dichiara di non essere disposto a consegnargli le nuove chiavi in quanto egli ritiene di avere agito legittimamente in virtù del titolo esecutivo. Assunte le vesti del difensore di Caio il candidato illustri le questioni sottese al caso in esame, evidenziando in particolare quali iniziative possa intraprendere il proprio assistito al fine di riprendere il godimento dell'immobile in questione.

Durante il corso intensivo e quello annuale sono stati affrontati gli istituti teorici e numerosi casi pratici (pareri ed atti) sulle azioni possessorie e risarcitorie.

Riferimenti dottrinali

FAVA, La tutela della proprietà e degli altri diritti reali

FAVA, La responsabilità civile

SCHEMA CASO

LE QUESTIONI IN ORDINE LOGICO

Avv. Mariacarla GALLI

PRELIMINARE INQUADRAMENTO DELLA NATURA GIURIDICA DELLA SITUAZIONE SOGGETTIVA DI CUI E' TITOLARE CAIO E DEI RIMEDI CONCESSI AL PROPRIETARIO PER IL RILASCIO DELL'IMMOBILE: DETENZIONE QUALIFICATA ED UTILIZZO NECESSARIO DELLA TUTELA GIURISDIZIONALE ESECUTIVA.

La giurisprudenza civile di legittimità ha anche di recente affermato che il proprietario può ricorrere ai soli strumenti processuali previsti dalla legge per chiedere il rilascio dell'immobile locato, ricadendo atti diversi nel divieto di autotutela privata (da ultimo Cass., 1° settembre 2014, n. 18486 secondo la quale "*dopo la scadenza del contratto di locazione, il ricorso del locatore alla tutela giurisdizionale esecutiva costituisce l'unico modo per ottenere la disponibilità dell'immobile, con la conseguenza che l'intervento finalizzato ad interrompere il rapporto tra il conduttore e la res, con azioni violente o clandestine, integra attività di spoglio*").

Il conduttore, difatti, pur dopo la scadenza del titolo locatizio, non diviene *ex se* occupante abusivo *sine titulo* rimanendo detentore qualificato legittimato alle azioni possessorie, ivi compresa quella di reintegrazione ex art. 1168 c.c.; difatti, nella fase successiva alla scadenza del contratto, e fintanto che il locatore non proceda all'esecuzione del provvedimento di rilascio, il conduttore che continui ad occupare l'immobile è soggetto ad una serie di obblighi, collegati al contratto, dovendo tra l'altro corrispondere al locatore il canone sino alla riconsegna (art. 1591 c.c.), salvo il maggior danno, anch'esso di natura contrattuale (Cass. 7 febbraio 2006, n. 2525).

1) AZIONE POSSESSORIA DI REINTEGRAZIONE EX ART. 1168 C.C.

La fattispecie prospetta un evidente caso di spoglio dipendente dalla sottrazione dell'immobile locato (ivi compresi i beni del conduttore e della di lui famiglia) effettuata dal proprietario attraverso l'ingresso nell'abitazione con sostituzione della serratura. Di qui l'ammissibilità dell'azione di reintegrazione (tra gli ultimi arresti Cass., 1° settembre 2014, n. 18486).

2) AZIONE RISARCITORIA DA LESIONE DEL POSSESSO EX ART. 1168-2043 C.C.

La giurisprudenza civile della Suprema Corte è costante nell'ammettere il cumulo dell'azione di reintegrazione con quella per il risarcimento del danno possessorio c.d. integrativo per la perdita dei frutti e delle utilità derivanti dalla perdita temporanea del godimento della res (Cass., 6 febbraio 1984, n. 889; 30 marzo 1988, n. 2664).

VARIANTE SOLUZIONE DEL CASO

Il Caso è stato sviluppato senza l'utilizzo delle tecniche formali, redazionali e di citazione suggerite dalla scuola che sono riservate e trasmesse ai soli corsisti della scuola FGLAW

Avv. Fabio CAMPOFILONI (corsista FGLAW)

Nonostante Caio fosse comunque tenuto, in virtù del provvedimento giudiziale di convalida della licenza per finita locazione, a rilasciare l'immobile e restituirlo al suo proprietario Tizio, ciò non consente tuttavia di considerare lecite le modalità con cui quest'ultimo se ne è reimpossessato, ponendo in essere una condotta di spoglio clandestino, suscettibile di ricevere sanzione sia attraverso gli strumenti di tutela possessoria, sia attraverso gli ordinari strumenti di tutela risarcitoria, nella misura in cui dalla condotta arbitraria di Tizio sia scaturito un danno per Caio e per i suoi familiari.

la mancata ottemperanza all'ordine di rilascio del giudice non conferisce a Tizio il potere di impossessarsi dell'immobile, clandestinamente spogliandone del possesso Caio, secondo modalità palesemente contrarie alla legge, oltretutto commettendo così a sua volta un illecito suscettibile di assumere rilevanza anche sotto il profilo penale, potendo venire in rilievo le fattispecie di reato della violazione di domicilio (art. 614 c.p.) e dell'esercizio arbitrario delle proprie ragioni (art. 388 c.p.), laddove, approfittando dell'assenza di Caio e senza il suo consenso, si sia introdotto nell'abitazione per sostituire la serratura domestica.

Il fatto che il creditore (in questo caso Tizio) abbia ottenuto un titolo esecutivo (in questo caso la convalida giudiziale della finita locazione) nei confronti del debitore (in questo caso Caio) non significa che tale titolo esecutivo (e la relativa pretesa restitutoria dell'immobile che ne consegue) possa essere attuato e materialmente portato ad esecuzione secondo modalità contrarie alla legge. Lo si desume chiaramente dalle stringenti e dettagliate garanzie con le quali il codice di rito civile circonda l'esecuzione forzata (anche) degli obblighi di natura restitutoria, proprio a garanzia di tutela di ragioni di ordine pubblico, messe altrimenti a repentaglio qualora la scelta delle forme e dei modi con cui portare ad esecuzione il titolo esecutivo venisse rimessa all'arbitrio del creditore.

Queste garanzie processuali costituiscono uno dei tanti risvolti applicativi del più generale principio di buona fede, che governa l'intero dipanarsi dei rapporti obbligatori e contrattuali e che trova applicazione non solo laddove la prestazione venga spontaneamente eseguita dal debitore, ma anche laddove ciò non avvenga e si renda necessario l'esperimento degli appositi strumenti di tutela processuale, previsti, anche in sede di esecuzione forzata, dall'ordinamento. Proprio in virtù del principio generale di buona fede, all'obbligo del debitore di adempiere la prestazione dovuta verso il creditore, si giustappone anche uno speculare e parallelo dovere del creditore di preservare, entro i limiti del proprio apprezzabile sacrificio, la sfera giuridica del debitore, imponendogli di aggravarne il meno possibile la posizione, ossia senza arrecargli pregiudizi arbitrari o ingiustificati.

Le garanzie processuali, di cui il legislatore circonda l'esecuzione forzata delle ragioni di credito, sono finalizzate proprio, per esigenze di mantenimento dell'ordine pubblico, a salvaguardare la sfera giuridica del debitore esecutato, mettendolo al riparo da possibili abusi ingiustificatamente ed arbitrariamente compiuti a suo danno dal creditore, in quale è quindi tenuto agire a mezzo dell'Ufficiale giudiziario, se il debitore non ottempera resti inerte anche dopo la notifica del precetto e del titolo esecutivo.

Omettendo di rispettare tali modalità e clandestinamente reimpossessandosi dell'immobile locato, senza richiedere l'intervento dell'Ufficiale giudiziario e senza il rispetto della tempistica dettata dalla legge, Tizio ha realizzato una condotta di spoglio clandestino, a fronte della quale Caio può reagire in sede processuale con l'azione di reintegrazione nel possesso, contemplata dall'art. 1168 c.c., entro l'anno dal sofferto spoglio.

Ed infatti benché illegittimo (perché violativo dell'obbligo restitutorio), Caio può comunque beneficiare della tutela possessoria proprio perché il possesso è una situazione di fatto (corrispondente all'esercizio sulla cosa di un materiale astrattamente corrispondente a quello insito in un diritto dominicale) che l'ordinamento (ed in particolare l'art. 1168 c.c.), per le suddette ragioni di ordine pubblico, tutela a prescindere dalla sua legittimità o meno, ossia a prescindere dalla sussistenza o meno di un valido titolo giuridico che lo giustifichi (*possideo quia possideo*). L'assenza di un valido titolo giuridico a fondamento del possesso è quindi irrilevante ai fini del riconoscimento della tutela possessoria in capo al possessore clandestinamente o violentemente da altri spogliato della cosa posseduta. Purché non acquisito in modo clandestino o violento, il possesso è perciò tutelato anche se illegittimo. La stessa tutela possessoria è inoltre dall'art. 1168 c.c. riconosciuta anche a favore del detentore qualificato, ossia di colui che detenga il bene per ragioni diverse da quelle di mero servizio o di ospitalità.

E siccome la giurisprudenza prevalente ritiene che il conduttore, anche laddove ometta di restituire l'immobile dopo il termine della locazione, sia da qualificare (se non possessore quantomeno) come detentore qualificato (in tal senso **Cass. civ., sez. II, 1° settembre 2014, n. 18486**), se ne desume che Caio, anche se inadempiente all'obbligo restitutorio, è legittimato ad esperire l'azione di reintegrazione nel possesso dell'immobile locato di cui è stato clandestinamente spogliato da Tizio.

A ciò si aggiunga che nella misura in cui lo spoglio clandestinamente compiuto, attraverso l'effrazione, da Tizio sia suscettibile di assumere rilevanza penale, integrando i reati di violazione di domicilio (art. 614 c.p.) ed esercizio arbitrario delle proprie ragioni (art. 388 c.p.), Caio ed i suoi familiari sono anche legittimati, ai sensi del combinato disposto tra gli artt. 2059 c.c. e 185 c.p., ad esigere da costui anche il risarcimento di ogni tipologia di danno, sia patrimoniale che non patrimoniale. Per quanto attiene al danno patrimoniale, esso può essere quantificato in relazione al pregiudizio subito da Caio e dalla sua famiglia per la subita perdita repentina della dimora abitativa (c.d. danno possessorio). E per quanto attiene al danno non patrimoniale, questo può essere determinato alla luce del pregiudizio esistenziale e morale che Caio e la sua famiglia hanno subito per effetto della perdita dell'habitat domestico (il diritto all'abitazione è infatti tutelato dall'art. 47, comma 2, Cost. e dall'art. 1 Primo Prot. CEDU come diritto fondamentale della persona): il rispetto della tempistica processuale è infatti proprio finalizzato ad impedire che lo sfratto avvenga secondo modalità lesive della dignità umana.