Cass. civ. sez. III del 11 luglio 2017 n. 17044

A tale stregua, la corte di merito ha nell'impugnata sentenza fatto sostanzialmente corretta applicazione del principio in base al quale il terzo che ha stipulato con (e pagato al) l'apparente legittimato è liberato, non potendo al medesimo richiedersi una diligenza superiore a quella normale e ritenerlo in colpa per non aver effettuato le visure nei registri immobiliari, in quanto a) non si tratta di locazione ultranovennale; b) non viene in rilievo la circolazione del diritto di proprietà sull'immobile (come ad es. anche in ipotesi di aggiudicazione dell'immobile, non essendo pertanto propriamente evocabili le massime che alla stessa fanno riferimento), potendo com'è noto la locazione essere stipulata anche da soggetto non proprietario che della cosa abbia la disponibilità di fatto non contraria ad ordine pubblico (v., in particolare, Cass., 14/7/2011, n. 15443 e Cass., 10/7/2014, n. 15788; Cass., 13/7/1999, n. 7422).

Va al riguardo sottolineato che, come questa Corte ha già avuto più volte modo di affermare, il pignoramento determina invero un mero limite al potere dispositivo del debitore.

L'indisponibilità del bene pignorato trova peraltro la sua sanzione, agli effetti civili, esclusivamente nell'art 2913 c.c., che commina l'inefficacia delle alienazioni compiute in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, sicché non potendo farsi derivare dal pignoramento alcuna modificazione della capacità del debitore esecutato, né alcuna trasformazione giuridica del bene pignorato, nulla vieta che il debitore possa financo trasferire ad altri la proprietà del bene stesso (v. Cass., 12/10/1979, n. 5333; Cass., 7/9/1977, n. 3893; Cass., 1 ° /7/1969, n. 2412. Cfr. anche Cass., 14/7/1994, n. 6602).

L'alienazione del bene da parte del debitore, pur dopo che questo sia stato pignorato, non è - si è precisato inesistente o nulla o annullabile ma è del tutto valida, e soltanto relativamente inefficace (v. Cass., 16/2/1983, n. 1175; Cass., 25/10/1972, n. 3255; Cass., 1 ° /7/1969, n. 2412. E già Cass., 24/1/1959, n. 193; Cass., 11/5/1957, n. 1661; Cass., 7/5/1957, n. 1547), la piena efficacia restando subordinata all'esistenza e alla permanenza del vincolo derivante dal pignoramento (Cass., 25/10/1972, n. 3255; Cass. n. 1559 del 1961).

L'efficacia dell'alienazione trova infatti limite nel pregiudizio alle ragioni di salvaguardia della garanzia spettante al creditore pignorante e all'aggiudicatario (v. Cass., 1 ° /7/1969, n. 2412; Cass., 25/10/1972, n. 3255).

In accordo con quanto sostenuto in dottrina, l'art. 2913 c.c. è stato peraltro inteso come riferentesi agli atti dispositivi in generale, e ai contratti costitutivi di diritti personali di godimento, quali le locazioni (v. Cass., 13/7/1999, n. 7422) e gli affitti di fondo rustico (v. Cass., 16/2/1983, n. 1175), in particolare.

In ordine a tali contratti si è anzi posto in rilievo come, non determinando il mutamento del titolare del diritto di proprietà sul bene, essi non sottraggono il bene alla sua funzione di

garanzia, e possono invero rivelarsi addirittura utili o necessari ai fini della relativa migliore conservazione, sicché è ben possibile stipularli, seppure subordinatamente all'autorizzazione (viceversa non prevista per l'alienazione) del giudice dell'esecuzione (v. Cass., 12/10/1994, n. 10599).

La locazione (o l'affitto) non autorizzata, è atto che - come si è osservato in dottrina- per altro verso si pone al di fuori delle comuni regole in tema di opponibilità, in quanto l'art. 2914 c.c. fa richiamo alla priorità delle trascrizioni con esclusivo riguardo agli atti anteriori al pignoramento, mentre l'art. 2913 c.c. -che ha riguardo ad atti successivi non si fonda in alcun modo sul meccanismo della pubblicità, e il medesimo principio implicitamente si ricava dall'art. 2915 c.c., in ragione del carattere costitutivo del pignoramento, non essendo immaginabile un atto dispositivo successivo ad esso ma trascritto anteriormente.

Orbene, l'ipotesi prevista all'art. 560 c.p.c. è a fortiori successiva al pignoramento, in quanto considera un atto posto in essere dal debitore pignorato o dal custode.

L'autorizzazione giudiziale costituisce un requisito la cui mancanza riverbera allora in termini di (mero) limite autonomo all'efficacia dell'atto.

Deve per altro verso porsi in rilievo che il principio dell'inefficacia del pagamento al non legittimato (art. 1399 c.c.) ex art. 560, 2° co., c.p.c. in ragione dell'indisponibilità del bene determinato dal pignoramento (v. Cass., 12/10/1979, n. 5333; Cass., 7/9/1977, n. 3893), trova invero deroga in virtù dell'applicazione delle norme di cui agli artt. 1380 c.c. e 1189 c.c.

La circolazione dei diritti personali di godimento è ai sensi dell'art. 1380 c.c. regolata (anche ai fini della relativa opponibilità) alla stregua del criterio del conseguimento del godimento da parte di chi l'abbia acquistato anche non per primo, e quindi sulla base di un contratto stipulato da soggetto che, per averne già disposto, è in realtà privo di legittimazione ad ulteriormente disporne.

In deroga al principio dell'inefficacia del pagamento al non legittimato, il terzo stipulante (nel caso, il conduttore) è ai sensi dell'art. 1189 c.c. liberato in virtù del pagamento effettuato in buona fede al soggetto (non legittimato sostanziale ma) apparente legittimato a ricevere.

L'effetto liberatorio ex art. 1189 c.c. trova invero applicazione in presenza di 2 presupposti: a) quello di carattere soggettivo della buona fede del debitore (nel caso, il conduttore), che consiste nel ritenere che il ricevente sia il vero creditore o comunque il destinatario del pagamento; b) quello di carattere oggettivo (che può concernere sia l'identità del legittimato che il titolo della legittimazione) di una situazione di apparenza di legittimazione del ricevente, determinato da circostanze univoche che nella valutazione di un rapporto di normale diligenza inducono a ritenere effettivamente sussistente la legittimazione del ricevente.

Come autorevolmente osservato in dottrina, la regola del pagamento al creditore apparente in realtà non costituisce espressione del generale principio di apparenza, e il suo fondamento non va ricercato nell'ipotetica equiparazione tra legittimazione apparente e legittimazione effettiva.

Il legittimato apparente non è infatti legittimato a ricevere.

La liberazione del debitore dipende allora non già dalla posizione giuridica del ricevente bensì dal non colposo errore dell'adempiente, che in buona fede confida in una posizione inesistente.

L'apparenza della legittimazione rileva solo in quanto idonea a suscitare il ragionevole affidamento del debitore di pagare al vero destinatario dell'adempimento.

Come posto in rilievo dalla migliore dottrina, l'effetto liberatorio del pagamento eseguito in buona fede al legittimato apparente trova allora in realtà fondamento nell'esigenza di contenere l'accertamento della legittimazione del ricevente entro i limiti della normale diligenza, giacché far ricadere sul debitore il rischio di un adempimento soggettivamente inesatto, pur quando egli abbia normalmente controllato l'identità e il titolo della legittimazione del ricorrente, avrebbe il significato di imporre al debitore l'onere di un controllo massimo, estraneo alla pratica degli affari.

E' allora la situazione di apparenza di legittimazione del ricevente come sopra delineata che trova nella specie applicazione.

Giusta principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, chiunque abbia -come detto- la disponibilità di fatto del bene può validamente concederla in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio, salvo che la suddetta disponibilità di fatto non sia contraria a norma d'ordine pubblico (v. Cass., 10/7/2014, n. 15788; Cass., 14/7/2011, n. 15443).

La disponibilità di fatto può peraltro rispondere ad una situazione di apparenza giuridica (cfr., da ultimo, Cass., 5/4/2016, n. 6563), la quale -come detto- postula, da un lato, uno stato di fatto non corrispondente allo stato di diritto, e, dall'altro, il ragionevole convincimento del terzo, derivante da errore scusabile, che lo stato di fatto rispecchi la realtà giuridica, per cui egli, facendo affidamento su una situazione giuridica non vera ma solo apparente, e comportandosi in aderenza ad essa, ha diritto di contare sulla manifestazione apparente.

Sono, pertanto, necessarie, in ogni singolo caso, la buona fede del terzo e la ragionevolezza dell'affidamento, non essendo invocabile il principio anzidetto da chi versi in colpa per aver omesso di accertare, in contrasto con la stessa legge e con le norme di comune prudenza, la realtà delle cose, affidandosi alla mera apparenza (v. Cass., 20/6/1975, n. 2479).

Allorquando concorrano elementi, sia pure di carattere presuntivo, idonei ad integrare una situazione di apparenza giuridica, spetta a chi contesta l'efficacia a suo danno della situazione stessa, l'onere della prova contraria, consistente nel dimostrare che il terzo non ignorava la situazione reale, ovvero che l'opinione del terzo circa la corrispondenza della situazione apparente alla realtà era determinata da errore colposo (v. Cass., 28/7/1983, n. 5215; Cass., 3/2/1978, n. 494; Cass., 10/6/1966, n. 1534).

Orbene, nella specie la corte di merito ha invero escluso che i custodi giudiziari allora appellanti ed odierni ricorrenti abbiano assolto a tale onere («Né parte appellante ha provato l'assunto che ne potesse essere altrimenti a conoscenza»).

Ha altresì per altro verso correttamente escluso, nel confermare sul punto la statuizione del giudice di prime cure, che la trascrizione del pignoramento costituisca anche per il conduttore mezzo di pubblicità idoneo ai fini della conoscenza della esecuzione sull'immobile, evocando il principio da questa Corte affermato con riferimento alla diversa ipotesi di pignoramento di immobile avvenuto in pendenza di rapporto contrattuale di locazione giusta precedentemente stipulato contratto (v. Cass., 28/8/2007, n. 18194).

Principio che è invero senz'altro applicabile anche in ipotesi come nella specie di locazione stipulata successivamente al pignoramento del bene, a fortiori in ragione di quanto sopra osservato in ordine alla legge di circolazione dei diritti personali di godimento, in base alla quale l'opponibilità del relativo acquisto trova fondamento (laddove non si tratti di locazione ultranovennale: artt. 2643, 1° co. n. 8, e 1599, 3° co., c.c.) nel conseguimento del godimento del bene (art. 1380 c.c.) e non già nella trascrizione, nonché della sopra evidenziata inesigibilità di un controllo massimo da parte del conduttore in ordine alla legittimazione del locatore.

Nella specie, la situazione di apparenza è stata creata, oltre che dal comportamento negligente e violativo degli obblighi su di essi incombenti posto in essere dai locatori, anche dagli stessi terzi nominati custodi giudiziari, che hanno a lungo omesso di esercitare i propri poteri-doveri, e solo molto tempo (circa 11 anni) dopo il pignoramento, sul presupposto dell'inopponibilità dello stipulato contratto di locazione alla procedura, hanno giudizialmente reclamato un nuovo pagamento da parte della conduttrice dei canoni di locazione dalla medesima già corrisposti ai proprietari locatori apparenti legittimati a riceverli.

A tale stregua, deve trovare pertanto applicazione l'ulteriore principio, pacificamente applicato nella giurisprudenza di legittimità, in base al quale il pagamento ha effetto liberatorio quando a determinare la situazione di apparenza ha concorso lo stesso titolare del credito.

Né vale nella specie addurre l'argomento delle esigenze pubblicistiche sottese alla procedura esecutiva.

Nel caso, l'inopponibilità della locazione non autorizzata dal G.E. ex art. 560, 2° co., c.p.c. comporta infatti che il locatore che ha ricevuto i canoni sia senz'altro tenuto a riversarli, quali frutti civili (art. 820 c.c.), al vero creditore, e cioè alla procedura (salva per altro verso la possibilità per il medesimo di fare se del caso valere il concorso di colpa ex art. 1227 c.c. dei custodi giudiziari).

Gli odierni ricorrenti hanno tuttavia erroneamente preteso dalla conduttrice un secondo pagamento dei canoni dalla medesima già versati ai proprietari locatori in ragione di un'incolpevole situazione di apparenza, anziché esigere dai proprietari locatori la restituzione, a titolo di indebito oggettivo di mala fede, dei frutti civili ritratti dalla cosa locata (cfr. Cass., 5/4/2016, n. 6544).

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, il proprietario locatore (o il suo avente causa) che non ha (più) la piena disponibilità giuridica del bene pignorato non è infatti legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, la titolarità di tali azioni (ivi compresa quella di pagamento dei canoni) spettando -in quanto non correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale- al custode, in ragione dei suoi poteri di gestione e amministrazione nonché della relazione qualificata con il bene pignorato derivanti dal titolo costituito dal provvedimento di investitura del giudice (v. Cass., 29/4/2015, n. 8695).

A tale stregua, pur avendo stipulato il contratto locazione de quo con i proprietari del bene pignorato, dal momento del venir meno della suindicata situazione di apparenza dai medesimi in mala fede determinata (in concorso -come detto- con la prolungata inerzia dei nominati custodi giudiziari odierni ricorrenti) la conduttrice è dunque tenuta a versare ai custodi giudiziari, quale frutto civile ex art. 2912 c.c. attratto nell'alveo dell'esecuzione forzata avente ad oggetto il bene pignorato (v. Cass., 29/4/2015, n. 8695), il corrispettivo (canone o indennità di occupazione, sia stata la locazione autorizzata o meno ex art. 560 c.p.c. -nel caso ratione temporis applicantesi nella previgente formulazione- dal G.E.) del godimento dell'immobile.