BibLus-net

Civile Sent. Sez. 2 Num. 26061 Anno 2016

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCALISI ANTONINO

Data pubblicazione: 16/12/2016

SENTENZA

sul ricorso 11377-2012 proposto da:

**** ****, **** ****, elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato **** ****, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato **** ****;

- ricorrenti -

contro

**** ****, **** ****, **** ****, **** ****, elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato **** ****, rappresentati e difesi dall'avvocato **** ****;

- controricorrenti -

nonché contro

**** ****, **** ****;

- intimati –

avverso la sentenza n. 6/2012 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 02/01/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/09/2016 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato **** ****, difensore dei resistenti che si riporta agli atti depositati e chiede il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per il rigetto del ricorso, condanna alle spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

**** **** e **** **** con atto di citazione del 3 dicembre 1997, convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Ravenna **** **** e **** ****, **** **** e **** ****, **** **** ed **** **** chiedendo che venisse accertata la nullità delle clausole di acquisto stipulate dai sigg. **** ****, **** ****, **** ****-**** **** che prevedevano il trasferimento ad uso esclusivo agli acquirenti di frazione dell'area cortilizia comune, circostante il fabbricato perché contrarie a norme imperative di legge e al contratto costitutivo del condominio, e che i convenuti venissero condannati a ripristinare lo stato di comunione, ai sigg. **** ****- **** **** venisse ordinato di rispristinare il passaggio rimuovendo le piante che impedivano l'accesso all'area di cui si dice, e i sigg. **** **** - **** **** venissero condannati a provvedere a sgomberare l'area condominiale occupata da rottami.

Si costituivano in giudizio tutti i convenuti, contestando gli assunti avversari e rilevando come alla consegna degli immobili l'area cortilizia si presentasse già divisa con cordoli in cemento, siepe arborea e rete metallica, quest'ultima solo tra le proprietà **** ****- **** **** e **** ****-**** ****. Chiedevano che venisse rigettata la domanda attorea ed, in via riconvenzionale, che venisse accertato che i sigg. **** ****-**** **** avevano acquistato nei confronti degli altri condomini e per effetto dell'intervenuta usucapione la proprietà esclusiva dell'area cortilizia degli immobili di cui si dice.

Conclusa la fase istruttoria, espletate le prove testimoniali e una consulenza tecnica di ufficio il Tribunale di Ravenna con sentenza n. 517 del 2005 dichiarava la nullità delle pattuizioni negoziali, così come indicate dagli attori in quanto in violazione di norma imperativa di legge, oltre che al contratto di condominio ex artt. 1117,1119 e 1418 in quanto non consentito il trasferimento di dritto esclusivo di uso di area cortilizia con conseguente ripristino dello stato di comunione.

La Corte di appello di Bologna, pronunciandosi su appello proposto da **** ****, **** ****, **** **** e **** ****, i quali chiedevano che venisse accertata l'usucapione in virtù di possesso ultraventennale della proprietà esclusiva dell'area cortilizia oggetto della controversia, con sentenza n. 6 del 2012 accoglieva l'appello e dichiarava l'intervenuta usucapione della proprietà dell'area cortilizia di cui si dice da parte degli appellanti; compensava integralmente le spese del giudizio. Secondo la Corte di Bologna gli appellanti avevano ragione perché i dati del possesso esclusivo che essi avevano allegato erano dimostrati e costituivano un corpo d'indizi gravi, precisi e concordanti che, nell'insieme, sono il presupposto legittimo all'usucapione. Recintando l'area, costruendovi sopra e piantandovi alberi, escludendo stabilmente i comproprietari, gli appellati si sarebbero comportati, secondo la Corte di merito, come proprietari per oltre venti anni.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da **** **** e **** **** con ricorso affidato a due motivi. **** ****e **** ****, **** ****e **** ****, hanno resistito con controricorso. **** **** e **** ****, in questa fase non hanno svolto attività giudiziale. In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie ex art. 378 cod. proc. civ.

Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo di ricorso **** **** e **** **** lamentano la violazione e falsa applicazione ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ. degli artt. 1117 e 1119 cod. civ. in relazione all'art. 1158 cod. civ. nonché nullità della sentenza e/o del procedimento per violazione del giudicato interno ex art. 360 n. 4 cod. proc. civ. Secondo i ricorrenti posto che la Corte di appello ha dichiarato nulle le clausole negoziali della scritturaprivata del 22 febbraio 1974 con le quali era stato riconosciuto a favore di **** **** e **** **** ed altresì di **** **** e **** ****, l'uso esclusivo delle porzioni di area cortilizia comune perché le stesse si ponevano in violazione della norma imperativa di legge, posto che in conseguenza di tale pronuncia (non impugnata) l'area cortilizia di cui si dice era in comune fra i condomini e pertanto soggetta alle condizioni di cui all'art. 1117 cod. civ. che regolano il condominio negli edifici, e conseguentemente, alla normativa di cui all'art. 1119 cod. civ. secondo cui le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino". Pertanto, avrebbe errato la Corte di appello nell'assegnare in proprietà esclusiva a due dei quattro condomini delle porzioni dell'area cortilizia. Non solo, ma sarebbe evidente, sempre secondo i ricorrenti, che, se il bene era per propria natura indivisibile, la proprietà di una quota dello stesso non poteva essere acquistata neppure per usucapione La Corte distrettuale, per altro, avrebbe del tutto omesso di valutare se la disposta divisione rendesse l'uso della cosa più incomodo per ciascun condomino. Posto che solo alla verifica di tale circostanza avrebbe potuto effettuare la divisione.

1.1.= Il motivo è infondato.

Va qui osservato che l'affermazione secondo cui (...) gli appellanti hanno ragione perché i dati del possesso esclusivo che essi hanno allegato, sono dimostrati e costituiscono un corpo di indizi gravi precisi e concordanti che, nell'insieme, sono il presupposto legittimo dell'usucapione (....) Recintando l'area, costruendovi sopra e piantandovi alberi, escludendone stabilmente i comproprietari, gli appellanti si sono comportati come proprietari per oltre venti anni (...)", posta, dalla Corte distrettuale, a fondamento del riconoscimento dell'avvenuta usucapione della proprietà dell'area cortilizia oggetto della controversia, da parte degli attuali resistenti, è esplicativa di, ed è coerente con, due principi fondamentali, affermati in più occasioni, anche da questa Corte di cassazione: a) con il principio secondo il quale anche i beni condominiali (quali beni comuni) possono essere acquistati in proprietà esclusiva per usucapione; b) che il possesso del bene possa essere acquistato anche a seguito di atto traslativo della proprietà che sia nullo.

Come è stato detto già da questa Corte in altra occasione (Cass. 15 giugno 2001 n. 815) in tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso "ad usucapionem", e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando, per converso, necessario, a fini di usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res" da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene". E, giusto nel caso in esame, la Corte distrettuale ha specificato che "(...) i dati del possesso esclusivo (...) erano stati dimostrati (pag. 6 della sentenza) (...) la continuità, insieme con le modalità della segregazione e dell'uso da parte dei coniugi **** **** attestano univocamente che gli altri

condomini ne erano esclusi (...) su queste porzioni di cortile i **** **** hanno piantato alberi costruito un garage loro esclusivo, senza che sia dimostrata una sola obiezione degli altri: passi per gli alberi, ma per il garage, costruzione vistosa ed ingombrante, passibile per via della licenza di coinvolgere tutti i proprietari nel rapporto con la pubblica amministrazione e, comunque, capace di occupare buona parte del suolo escludendone l'uso- no, davvero esso non è una bagattella che possa passare per atto tollerato, se gli altri condomini non hanno mai detto nulla in quel contesto segnato dalla recinzione delle aree, significa non che essi fossero tolleranti per amore del buon vicinato, bensì che essi fossero consenzienti di fatto con l'uso esclusivo degli altri (...)".

A sua volta, come ha affermato, in altra occasione, questa Corte (Cass. n. 14115 del 2013), che si condivide e si conferma: il possesso del bene può essere acquisito anche a seguito di atto traslativo della proprietà che sia nullo, in quanto, anche dopo l'invalido trasferimento della proprietà, l'*accipiens* può possedere il bene animo domini, ed anzi proprio la circostanza che la *traditio* sia stata eseguita in virtù di un contratto che, pur invalido, era, comunque, volto a trasferire la proprietà del bene costituisce elemento idoneo a far ritenere che il rapporto di fatto instauratosi tra l'*accipiens* e la res tradita sia sorretto *dall'animus renn sibi habendi*, valorizzandosi anche l'operatività della presunzione prevista dall'art. 1141 c.c., comma 1, che riconosce - ove non sia offerta una prova contraria sull'inizio dell'esercizio della relazione di fatto a titolo di detenzione - l'applicabilità, per l'appunto, della presunzione della sussistenza del possesso in capo a colui che esercita il potere di fatto sul bene.

Ciò posto, appare di tutta evidenza che la censura formulata con il motivo in esame è mal posta ed essenzialmente perché i ricorrenti hanno, erroneamente, ritenuto che la semplice dichiarazione di nullità delle clausole negoziali che avevano attribuito la proprietà esclusiva dell'area cortilizia di cui si dice, ai coniugi **** ****, fosse in grado di escludere definitivamente il possesso, la cui esistenza, invece, essendo un potere di fatto sulla cosa rimane svincolata, anche dall'atto da cui trae origine.

2.= Con il secondo motivo, i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ. degli artt. 1144 e 1164 e 1158 cod. civ. in relazione all'art. 1102, 1117 e 1119 cod. civ. nonché omessa insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo del giudizio ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ. Secondo i ricorrenti la Corte di merito ha ritenuto che il possesso dei sigg. **** ****, **** ****, **** **** e **** **** fosse esclusivo ad usucapionem mentre sarebbe stato semmai più corretto parlare di un uso frazionato dell'unica ed indivisa cosa comune (area cortilizia).

Sotto altro aspetto, i ricorrenti ritengono che nel caso in esame l'usucapione non si sarebbe realizzata perché mancava il presupposto fondamentale e, cioè, l'*animus possidendi uti dominus*, ed, altresì, l'indicazione temporale del momento in cui la detenzione titolata ebbe a trasformarsi in qualcosa avente caratteristiche affatto diverse con esplicitazione dell'intenzione di esercitare un potere di fatto su quell'area corrispondente al contenuto del diritto di proprietà.

2.1.= Il motivo, sostanzialmente, assorbito dal motivo precedente, è infondato, non solo perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione dei dati processuali, non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame, la valutazione compiuta dalla Corte distrettuale non presenta vizi logici o giuridici, ma, soprattutto, perché la sentenza impugnata dà ampia e

puntuale spiegazione delle ragioni per le quali la Corte distrettuale ha ritenuto che, nel caso specifico, i dati del possesso esclusivo fossero stati dimostrati. Come specifica la sentenza impugnata "(....) la recinzione degli spazi è da sempre il modo più vistoso e univoca dell'appropriazione immobiliare e qui essa è dimostrata fin dal vero inizio del dominio dei **** **** sui rispettivi appartamenti (...) oltre che per essere testimoniata e fotografata la recinzione è provata dalla mancata contestazione della sua esistenza da parte degli appellati, tanto che essi da sempre vengono difendendosi dall'avversaria allegazione della recinzione delle porzioni non già negandola ma contra allegando l'esistenza di un varco di qualche decina di centimetri che avrebbe consentito loro di andare al di là della siepe per scopo di relax e per altro. Ma per la Corte questo varco non è provato negli anni tra il 1974 ed il 1997, (.....) si ritiene che la configurazione del posto sia segnata dalla segregazione dell'area a favore dei **** **** grazie alle siepi, cordoli, reti, che la segregazione dimostri la materiale esclusione altrui per gli effetti dell'art. 1102 cod. civ. senza che un pertugio di poche decine di centimetri possa escluderla perché esso significa solo poco più di un sotterfugio ovvero un passaggio di fortuna destinato per scomodità ad essere usato solo in caso di emergenza. (....) su questi porzioni di cortile i **** **** hanno piantato alberi e costruito un garage loro esclusivo (....) gli appellanti (dunque) si sono comportati come proprietari da oltre venti anni (....)".

Come è evidente la ricostruzione della situazione fattuale e di diritto effettuata dalla sentenza non lascia spazio ad altra soluzione diversa da quella cui è pervenuta la Corte distrettuale. Appare anche fuor di luogo pensare che i **** **** avessero iniziato il loro rapporto con l'area cortilizia come detenzione perché gli atti compiuti dai **** **** e come specifica la Corte distrettuale, sin dal vero inizio di dominio dei **** **** sui rispettivi appartamenti- sono espressioni di un possesso *uti dominus*.

In definitiva, il ricorso va rigettato ed il ricorrente in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ. condannato in solido a rimborsare a parte controricorrente le spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo.

Per Questi Motivi

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido, a favore della parte controricorrente, al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in € 3.200, 00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori, come per legge.

Così deciso in Roma nella Camera del Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 23 settembre 2016

Il Consigliere Relatore

Il presidente