
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Comunione: il comproprietario può usucapire la quota degli altri comunisti, ma deve provare che non possiede "uti condominus"

In tema di comunione, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune.

Tribunale di Pisa, sentenza del 12.2.2014

...omissis...

La causa, istruita con espletamento di prove orali, viene oggi per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale.

Siamo in presenza di una domanda di usucapione di quote relative ad una proprietà indivisa formulata da alcuni dei comproprietari, pacificamente rimasti nel possesso esclusivo del bene comune, nei confronti degli altri comproprietari.

È bene al riguardo richiamare i principi di diritto espressi dalla giurisprudenza della S.C.

Costituisce orientamento consolidato e costante quello secondo il quale "In tema di comunione, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune" così Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23539 del 10/11/2011 e in senso conforme Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7221 del 25/03/2009).

Ha anche precisato la giurisprudenza di legittimità che "In tema di comunione, anche in mancanza di un atto formale di interversione del possesso, può essere usucapita la quota di un comproprietario da parte degli altri, sempre che l'esercizio della signoria di fatto sull'intera proprietà comune non sia dovuto alla mera astensione del titolare della quota ma risulti inconciliabile con la possibilità di godimento di quest'ultimo ed evidenzi, al contrario, in modo del tutto univoco, la volontà di possedere "uti dominus" e non "uti condominus". (così Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12775 del 20/05/2008 (Nella fattispecie, la Corte ha ritenuto acquistata per usucapione la proprietà di una quota di un edificio in comunione, ricostruito a seguito di perimento totale, da parte dei soli comproprietari che, fin dalla edificazione della nuova costruzione, avevano occupato interamente i tre piani del palazzo, nel totale disinteresse dell'altro comunista), si veda anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19478 del 20/09/2007, "In tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune (nella specie gestione del fondo agricolo) 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 necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla "res communis" da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene").

Nel caso di specie, risulta provato che gli attori xxxx e prima di loro i loro genitori danti causa, hanno goduto in forma esclusiva del bene comune fin dal 1985 ossia fin da quando si resero acquirenti delle quote di proprietà già di titolarità di xxx per averle ricevute da quest'ultima. Tale circostanza è stata confermata dai testimoni escussi, precisando il teste P.D. che il P.R. non ha mai abitato nell'immobile in questione.

Risulta anche provato a mezzo prove orali (ma del resto la circostanza, affermata in atto di citazione, non era stata oggetto di specifica contestazione da parte dei convenuti) che gli attori Sxxx nel 1985 provvidero in via esclusiva alla ristrutturazione dell'immobile ed in particolare al rifacimento dei solai, dando incarico all'uopo all'ingxxx il quale, sentito come testimone, ha confermato la circostanza e, per l'esecuzione dei lavori, xxx di cui il titolare, xxxescusso come teste, ha confermato la circostanza.

Dal momento che, come detto, il godimento esclusivo del bene comune da parte di alcuni comproprietari e il disinteresse al riguardo da parte degli altri,

non rappresentano circostanze da sole sufficienti a ritenere provato il possesso ad usucapionem di beni comuni, deve a questo punto stabilirsi se la circostanza in tale contesto di aver, sempre in autonomia, proceduto a lavori di ristrutturazione, quale il rifacimento dei solai, possa o meno ritenersi indice univoco dell' animus rem sibi habendi e dell' animus alias excludendi.

Non ritiene questo Giudice che l'aver provveduto in autonomia alla manutenzione - pur straordinaria - del bene possa integrare un atto univocamente incompatibile con l'altrui possesso.

Ed invero, l'opera di straordinaria manutenzione non ha comportato innovazioni, ma si è limitata a porre riparo all'usura del tempo nella copertura del tetto.

In un caso come quello di specie, nel quale ormai da anni i comproprietari godevano in forma esclusiva del bene comune, rappresentava fors'anche un comportamento dovuto quello di provvedere alla manutenzione straordinaria del bene, senza che tale adempimento debba di per sé necessariamente assumere i connotati di un atto appropriativo o comunque incompatibile con l'altrui compossesso.

La domanda quindi deve ritenersi sfornita di prova e deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

p.q.m.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, così provvede:

1) Rigetta la domanda attorea.

2) Condanna gli attori a rifondere le spese di lite in favore delle parti convenute, liquidandole in Euro 4.000,00 per ciascuna parte convenuta oltre accessori sulle somme soggette come per legge.

Così deciso in Pisa, il 12 febbraio 2014.

Depositata in Cancelleria il 12 febbraio 2014.