

Sì all'utilizzo del principio della ragione più liquida

In forza del principio cosiddetto della ragione più liquida, la domanda può essere respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, pur se logicamente subordinata alle altre.

Tribunale di Potenza, sentenza del 7.6.2018

...omissis...

La domanda è infondata e merita rigetto.

Gli attori nell'atto introduttivo del giudizio, premettendo di essere proprietari degli immobili ivi specificatamente indicati, citavano in giudizio gli odierni convenuti al fine di sentire dichiarare l'inesistenza di qualsiasi diritto sui beni pure elencati in detto atto, nonché l'inesistenza di alcun diritto di servitù di parcheggio nei piazzali circostanti il fabbricato condominiale, costituito dagli appartamenti di proprietà degli attori stessi, sito in P. alla via G. X., 37, in quanto destinati gli stessi a parcheggio privato di pertinenza dei 19 appartamenti assegnati ai soci; gli attori chiedevano altresì che i convenuti, ad eccezione del Condominio, fossero condannati alla restituzione delle chiavi e dei telecomandi di apertura delle barre automatiche apposte agli accessi di detta area ovvero di essere autorizzati a sostituire le relative serrature e combinazioni elettroniche, con condanna altresì, sempre ad eccezione del predetto Condominio, al risarcimento dei danni per l'occupazione illegittima dell'area de quo.

Si costituivano i sssss quali impugnavano e contestavano la domanda in quanto infondata, chiedendone pertanto il rigetto, avendo comprato nel 2001 "tutti i locali commerciali e direzionali realizzati nello stabile di cui alla concessione edilizia n. 16/1999", e precisando che la vendita avveniva con "ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenze e diritti relativi e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge", ossia secondo il disposto di cui all'art. 1117 cod. civ., concludendo

pertanto per la condominialità del piazzale, che pro quota si appartiene a tutti i proprietari, ivi compresi i detti convenuti.

Si costituiva altresì la sig.ra C.F., la quale preliminarmente eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, per essere una mera conduttrice degli immobili di proprietà dei sigg.ri R.-C.; nel merito chiedeva il rigetto della domanda, in quanto infondata in fatto e in diritto.

Si costituiva altresì il Comune di Potenza, mero conduttore di un immobile facente parte del predetto fabbricato, il quale eccepiva il difetto di legittimazione attiva degli attori, non avendo questi ultimi dimostrato la proprietà dell'area in argomento ed eccependo altresì il proprio difetto di legittimazione passiva, per non essere proprietario di alcun bene nell'area de qua, ma solo mero conduttore; nel merito impugnava e contestava la domanda in quanto infondata, chiedendone pertanto il rigetto.

L'azione promossa dagli attori è, per le conclusioni rassegnate e per espressa menzione fatta negli scritti difensivi, una azione negatoria servitutis.

Tale azione tende alla negazione di qualsiasi diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sulla cosa dell'attore, e dunque non soltanto all'accertamento dell'inesistenza di una pretesa servitù, ma anche al conseguimento della cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dal vicino, al fine di ottenere la libertà del fondo, mentre non rileva ai fini della qualificazione della domanda la circostanza che il convenuto abbia eccepito di essere divenuto proprietario del bene per usucapione (Cass. civ., Sez. II, 27/12/2004, n. 24028).

Essa spetta, pertanto, esclusivamente al proprietario del bene e, nel caso di specie, gli attori hanno prodotto il contratto di assegnazione di alloggio, da cui risulta che la Cooperativa E.M. a r.l. vendeva a ciascuno degli attori un appartamento e uno o due box, con "ogni accessorio, accessione, adiacenze, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti, con i proporzionali diritti sulle parti comuni o di uso comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ."; per l'attore M.D. la proprietà di tali beni veniva dimostrata a mezzo della sentenza n. 195/2007, versata in atti.

Ogni altro atto prodotto dalla difesa degli attori, quali gli atti tecnici relativi all'accatastamento, che secondo gli stessi proverebbe la proprietà esclusiva di questi anche dei piazzali circostanti il fabbricato di cui si discute, non è idoneo a dimostrare l'acquisto da parte degli stessi della proprietà esclusiva dei ridetti piazzali.

Ne consegue che questi ultimi beni devono essere considerati pertinenza del fabbricato e pertanto beni comuni a tutti i condomini, ad eccezione della aree destinate a posti auto scoperti, come tra l'altro emerge chiaramente dal regolamento condominiale prodotto dalla sssss

Anche i convenuti ssssssss hanno dimostrato di essere proprietari di diversi locali al piano terra e al primo piano del fabbricato di cui innanzi attraverso la

produzione in particolare dell'atto pubblico del 2001, ove si precisava che "la vendita e fatta con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenze e diritti relativi e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge"; tali beni venivano poi concessi in locazione alla predetta ssssss e al Comune di Potenza, che vi allocava l'ufficio anagrafe.

L'art. 949 cod. civ., referente applicabile alla fattispecie, stabilisce che il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temere pregiudizio. Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.

Il legislatore ha condizionato l'esperibilità dell'azione di cui innanzi all'effettiva esistenza di un pericolo di pregiudizio per il proprietario, che però preliminarmente deve provare la sua proprietà esclusiva del bene, prova che nel caso di specie è carente, essendo invece emerso per quanto sopra evidenziato che i piazzali di cui si discute siano beni comuni a tutte le parti del presente giudizio.

Tale convincimento viene sssss. in altra causa promossa innanzi al giudice di Pace di Potenza, per questioni legate ad una delibera assunta dall'assemblea dei condomini avente ad oggetto l'apposizione di barriere stradale, prodotta dalla difesa dei convenuti sss ove tale Ente, dopo aver evidenziato la condominialità delle aree di parcheggio, così affermava "l'intervento edilizio deliberato nel pieno rispetto del vincolo di destinazione (area di parcheggio privato era ed area di parcheggio privato rimane) è correttamente finalizzato alla chiusura mediante l'installazione di barriera stradale, di una parte dell'area destinata a parcheggio condominiale, sì da limitare come per tantissimi altri condomini l'accesso di estranei negli orari di chiusura delle attività direzionali e commerciali, allocate nel fabbricato condominiali", che poi corrispondono proprio ai beni di proprietà dei convenuti sss

Questo Tribunale, pertanto, senza alcuna attività istruttoria, riteneva matura la causa per la decisione sulla semplice allegazione documentale delle parti, risultando per tabulas la condominialità dei beni in questione e pertanto il diritto di ciascun condomino di utilizzare gli spazi comuni.

Alla luce di quanto sopra, considerato altresì che per giurisprudenza costante, la mera commoditas di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (come nel caso di specie per i dipendenti dell'ufficio comunale o per i clienti del supermercato) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari (così Cass. n. 8137 del 2004), devesi concludere per il rigetto della domanda, in quanto rimasta sfornita di prova.

Il rigetto nel merito della domanda deve ritenersi assorbente di ogni altra questione dalle parti costituite sollevata, anche in forza del principio cosiddetto della ragione più liquida, secondo il quale la domanda può essere respinta sulla

base della soluzione di una questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, pur se logicamente subordinata alle altre.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate in favore delle sole parti costituite come da dispositivo.

pqm

Il sssss. del Tribunale di Potenza, avv. Chiara Malerba, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dai sigg.ri G.sssss ed altri, con atto di citazione ritualmente notificato, nei confronti del Condominio A., dei sigg.ri sssss e del Comune di Potenza, in persona del Sindaco pro tempore, così provvede:

1) rigetta la domanda per quanto esposto nella parte motiva;

2) condanna gli attori al rimborso delle spese di giudizio nei confronti dei soli convenuti costituiti nel presente giudizio, che liquida per ciascuno in Euro 1.205,00, oltre IVA, CAP e rimborso spese generali, come per legge.

Così deciso in Potenza, il 30 maggio 2018.

Depositata in Cancelleria il 7 giugno 2018.