Diritto di proprietà o diritto reale di abitazione? Chi paga gli oneri condominiali?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 24 APRILE -Qualora un appartamento sito in Condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare di tale diritto è tenuto al pagamento delle sole spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del Condominio e non anche di quelle straordinarie. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 9920/2017, depositata il 19 aprile. [MORE]

Il caso.Su ricorso del Condominio, il Giudice di Pace adito, con decreto, ingiungeva al condomino, indicato nella richiesta monitoria come proprietario di una unità immobiliare facente parte dello stabile, il pagamento immediato degli oneri condominiali ordinari e straordinari.
Notificato il decreto ingiuntivo, il debitore ingiunto proponeva opposizione eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto, in forza del contratto di acquisto per notaio, egli era titolare del solo diritto di abitazione sull'immobile condominiale e non del diritto di proprietà. Il Giudice di Pace, in parziale accoglimento dell'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e condannava il condomino al pagamento di una minore somma per le spese condominiali di ordinaria amministrazione. L'ulteriore somma, dovuta titolo di manutenzione straordinaria, veniva posta a carico della proprietaria dell'immobile.

Il condomino impugnava l'avversa sentenza. Il Tribunale competente, ritenendo corretta la ripartizione delle spese operata dal Giudice di prime cure, rigettava l'appello del condomino.

Avverso tale sentenza il condomino proponeva ricorso per cassazione con due motivi. Con il primo

motivo di doglianza il ricorrente affermava che il Giudice del merito aveva obliterato la veste (di proprietario) in base alla quale era stato considerato nel ricorso per decreto ingiuntivo e, quindi, nel provvedimento emesso dal Giudice di pace. E, pertanto, lo stesso non essendo proprietario dell'immobile, ma titolare del diritto di abitazione, doveva essere considerato soggetto estraneo al giudizio, non solo per la somma pretesa a titolo di straordinaria amministrazione, ma anche per quella dovuta a titolo di manutenzione ordinaria. Il Supremo Collegio, affermava che "qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione", il titolare di tale diritto "è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 c.c., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c.". Altresì, la titolarità passiva del condomino era stata riconosciuta anche in forza della domanda del Condominio così come emendata nel corso del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo in sede di comparsa di risposta.
Con il secondo motivo, il ricorrente lamentava la diversità tra il titolo originariamente allegato dal Condominio nel ricorso a fondamento della domanda di pagamento e il titolo accertato in corso di causa e considerato quale presupposto al quale ricollegare l'accoglimento parziale della domanda. Secondo gli Ermellini per quanto riguardava il pagamento degli oneri condominiali e delle spese dovute dall'habitator la qualità di debitore dipendeva dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reali sulla cosa che si configuravano come obbligazioni propter rem. In tal senso, la richiesta, da parte del Condominio opposto in sede di comparsa di costituzione e risposta, di un importo minore rispetto a quello ingiunto, corrispondente, come nel caso in esame, alle sole spese condominiali di manutenzione e amministrazione ordinaria, in ragione del diritto reale di abitazione e non di proprietà sull'immobile, costituiva una mera emendatio libelli, consentita dallo stesso ordinamento.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente alle spese processuali.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/diritto-di-proprieta-o-diritto-reale-di-abitazione-chi-paga-gli-oneri-condominiali/97598