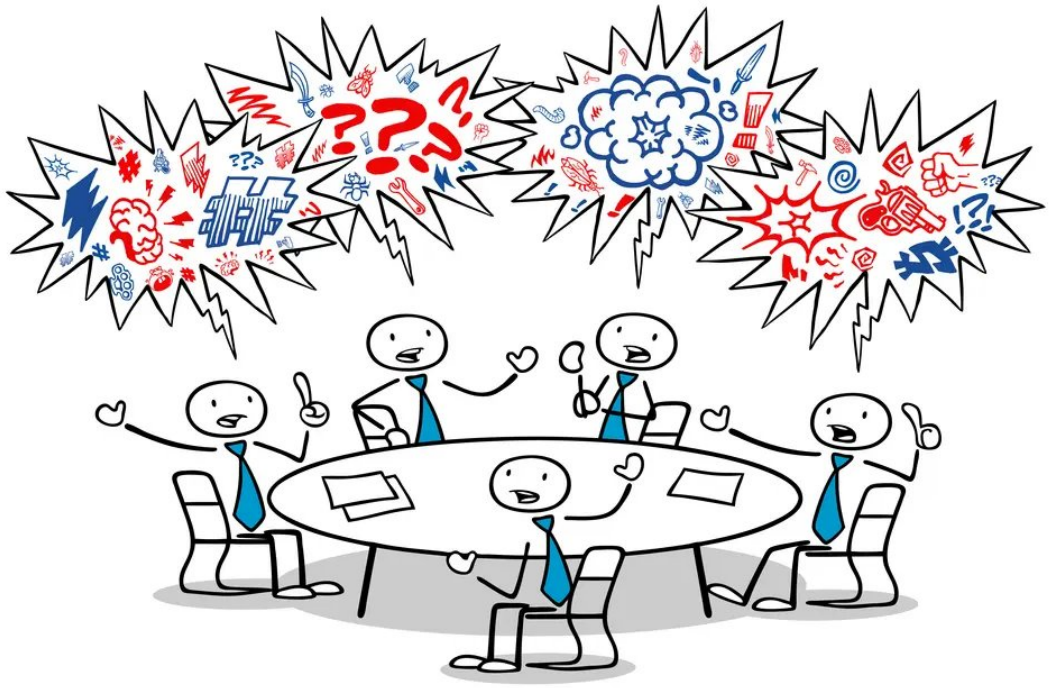
Il “vero” proprietario risponde della pretesa di pagamento azionata dal Condominio

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



CATANZARO, 27 GENNAIO -In caso di azione giudiziale dell’amministratore del Condominio per il recupero della quota di spese di competenza di un’unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire come tale. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile -2, ordinanza n. 724/20, depositata il 15 gennaio.

Il caso.L’opponente proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo con cui il Tribunale competente gli ingiungeva di pagare la somma di Euro 3.667,92 in favore del Condominio, eccependo il suo difetto di legittimazione passiva. L’attore sosteneva di essere solo usufruttuario di alcune unità nel Condominio e che il credito si fondava su una delibera assembleare in cui non era stata posta all’ordine del giorno l’autorizzazione ad eseguire opere straordinarie. Il Giudice di prime cure rigettava l’opposizione sul presupposto che l’opponente non avesse adeguatamente dimostrato la sua carenza di legittimazione passiva.

Avverso tale sentenza, l’attore interponeva appello. La Corte d’Appello territoriale rigettava l’impugnazione affermando che l’appellante si sarebbe comunque comportato come condomino apparente partecipando alle assemblee condominiali in cui erano stati discussi i lavori straordinari di

cui alla pretesa oggetto del decreto ingiuntivo opposto in prime cure senza dichiarare che il relativo onere era a carico del nudo proprietario.

Avverso tale sentenza, l'appellante proponeva ricorso per cassazione con due motivi. Con il primo motivo il ricorrente lamentava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., degli artt. 63 e 67 disp. att. c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 perché la Corte di Appello territoriale, pur avendo rilevato che i punti oggetto della delibera assembleare fossero di competenza del nudo proprietario, e non dell'usufruttuario, in quanto relativi ad opere di carattere straordinario, e che essi non erano stati approvati dal ricorrente medesimo, non aveva rilevato il difetto di legittimazione passiva di quest'ultimo in relazione alla pretesa di pagamento originariamente azionata dal condominio.

La Suprema Corte aveva affermato più volte il principio secondo cui "In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento di proprietà non comunicato all'amministratore abbia continuato a comportarsi da proprietario- difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale". L'accoglimento del primo motivo comportava l'assorbimento del secondo, con il quale il ricorrente censurava l'omesso esame del fatto decisivo, rappresentato dalla circostanza che la distinzione tra usufrutto e nuda proprietà costituiva un dato risultante dai pubblici registri immobiliari, onde il Condominio doveva comunque esserne ritenuto edotto.

Per tali motivi la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinviava la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello territoriale, in diversa composizione.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-vero-proprietario-risponde-della-pretesa-di-pagamento-azionata-dal-condominio/118669