L’accertamento della proprietà esclusiva del box nei confronti di chi si svolge?

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



CATANZARO, 21 OTTOBRE -La richiesta di un terzo che, agendo avverso un Condominio, si affermi esclusivo proprietario di un locale e pretenda di farlo con la proposizione di una domanda volta al giudicato di accertamento e di condanna al rilascio del locale medesimo, si deve svolgere in contraddittorio con tutti i condomini. Questa è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sezione II Civile, ordinanza n. 26208/2019, depositata il 16 ottobre.

Il caso. Con atto di citazione il proprietario di un boxconveniva in giudizio il Condominio, chiedendo che venisse accertato il suo esclusivo diritto di proprietà sul locale terraneo adibito a box, facente parte del fabbricato condominiale, con conseguente condanna del Condominio al rilascio e allo sgombero dello stesso. Il convenuto, costituendosi, eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, dovendo la causa essere istaurata nei confronti dei singoli condominie, nel merito, deduceva che il bene rivendicato era di proprietà condominiale. Il Tribunale competente rigettava l’eccezione di legittimazione e accoglieva la domanda, accertando il diritto di piena proprietà dell’attore sul bene oggetto di causa e condannando il Condominio all’immediato rilascio dello stesso.

Avverso tale sentenza, Il Condominio interponeva appello. La Corte d’appello territoriale riteneva fondata l’eccezione, formulata dall’appellato, di difetto di legittimazione dell’amministratore del Condominio per mancanza di deliberazione autorizzativa dell’assemblea alla proposizione dell’impugnazione, non trattandosi di causa che l’amministratore poteva autonomamente proporre ex

art. 1130 c.c., n. 4 e dichiarava così inammissibile l’appello.

Avverso tale sentenza, il Condominio proponeva ricorso per cassazione con un unico motivo di doglianza con cui si denunciava violazione e falsa applicazione degli artt. 1130, 1131 c.c. e art. 75 c.p.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte di appello ritenuto necessaria, ai fini della proposizione dell’appello da parte dell’amministratore del Condominio, la previa deliberazione dell’assembleadei condomini o, quantomeno, la ratifica successiva del suo operato, non rientrando la controversia tra quelle che l’amministratore poteva autonomamente proporre - era il rilievo della non integrità del contraddittorio. Secondo gli Ermellini, << la domanda di un terzo il quale, agendo contro il condominio, si affermi proprietario esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento e di condanna al rilascio del bene si deve svolgere in contraddittorio con tutti i condomini, "stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddire" >>. Pertanto, dovevano dichiararsi nulli i procedimenti instaurati nei primi due gradi di giudizio per mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini.

Per tali motivi la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata con rinvio.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/laccertamento-della-proprieta-esclusiva-del-box-nei-confronti-di-chi-si-svolge/116755