

Vendita - singole specie di vendita - di cosa comune indivisa – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 8092 del 08/04/2011

Bene oggetto di proprietà condominiale - Mutamento di destinazione - Conseguenze - Norme sulla comunione ordinaria - Applicabilità - Vendita stipulata solo da alcuni dei comproprietari - Conseguenze - Inefficacia relativa del contratto - Legittimazione a farla valere in capo al solo acquirente - Fondamento.

Qualora un bene oggetto di proprietà condominiale subisca - in base ad apposita delibera assembleare - un mutamento di destinazione tale da farne cessare la qualità condominiale, al medesimo non si applicheranno più le norme concernenti la disciplina dei beni comuni del condominio, bensì quelle della comunione ordinaria, in base alle quali ciascun partecipante può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà; ne consegue che, ove la vendita di quel bene sia stata stipulata soltanto da uno o più ma non da tutti i comproprietari, si determina non la nullità bensì l'inefficacia relativa del negozio, che non può, pertanto, essere rilevata d'ufficio dal giudice, ma solo dalla parte acquirente, che è l'unica titolare dell'interesse a che il bene indiviso sia venduto per l'intero e che può anche scegliere di riconoscere validità al contratto di trasferimento di singole quote di proprietà.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 8092 del 08/04/2011