

Regolamento di confini - Azioni a difesa

Proprietà - Regolamento di confini - Azioni a difesa Eccezione di usucapione sollevata dal convenuto e fondata sull'accessione del possesso - Prova in ordine all'avvenuta traditio del bene oggetto del possesso in base a contratto astrattamente idoneo a trasferirne la proprietà - Chi intende avvalersi dell'accessione del possesso di cui all'art. 1146, secondo comma, cod. civ., per unire il proprio possesso a quello del dante causa ai fini dell'usucapione, deve fornire la prova di aver acquisito un titolo astrattamente idoneo (ancorché invalido o proveniente a non domino) a giustificare la traditio del bene oggetto della signoria di fatto, operando detta accessione con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e non oltre lo stesso. Ne consegue che il convenuto in azione di regolamento di confini che eccepisca l'intervenuta usucapione invocando l'accessione del possesso, deve fornire la prova dell'avvenuta traditio in virtù di un contratto comunque volto a trasferire la proprietà del bene in questione. Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22348 del 26/10/2011

Proprietà - Regolamento di confini - Azioni a difesa

Eccezione di usucapione sollevata dal convenuto e fondata sull'accessione del possesso - Prova in ordine all'avvenuta "traditio" del bene oggetto del possesso in base a contratto astrattamente idoneo a trasferirne la proprietà - Chi intende avvalersi dell'accessione del possesso di cui all'art. 1146, secondo comma, cod. civ., per unire il proprio possesso a quello del dante causa ai fini dell'usucapione, deve fornire la prova di aver acquisito un titolo astrattamente idoneo (ancorché invalido o proveniente "a non domino") a giustificare la "traditio" del bene oggetto della signoria di fatto, operando detta accessione con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e non oltre lo stesso. Ne consegue che il convenuto in azione di regolamento di confini che eccepisca l'intervenuta usucapione invocando l'accessione del possesso, deve fornire la prova dell'avvenuta "traditio" in virtù di un contratto comunque volto a trasferire la proprietà del bene in questione. Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22348 del 26/10/2011

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22348 del 26/10/2011

PREMESSO IN FATTO

Il relatore della sezione ha depositato in Cancelleria la seguente relazione, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.:

"Con atto di citazione notificato l'8-5-2001 l'Immobiliare Cinzia s.a.s. conveniva dinanzi al Tribunale di Venezia, Sezione Distaccata di San Dona del Piave, Za.. Amedeo, al fine di sentire accertare l'esatto confine tra il fondo attoreo, identificato al NCEU di Jesolo al f. 103, mappale 52, e quello del convenuto, con condanna di quest'ultimo all'arretramento della recinzione esistente. Nel costituirsi, lo Za.. deduceva che la recinzione era posta sull'esatto confine e che, comunque, la stessa si trovava in loco da oltre venti anni, sicché in ogni caso era maturata

Regolamento di confini - Azioni a difesa

l'usucapione. Egli, inoltre, chiedeva, in via riconvenzionale, l'accertamento del confine tra gli stessi mappali (52 e 53) più a nord, dove l'attrice aveva realizzato una recinzione che, secondo il convenuto, occupava una porzione del proprio terreno.

Con sentenza depositata il 24-1-2005 il Tribunale accertava il confine secondo le risultanze dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, accogliendo la domanda attorea di arretramento e rigettando la riconvenzionale.

La Corte di Appello di Venezia, con sentenza depositata l'11-2-2010, rigettava l'appello proposto dal convenuto avverso la predetta decisione.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso lo Za., sulla base di due motivi.

L'Immobiliare Cinzia s.a.s. ha resistito con controricorso.

RILEVA IN DIRITTO

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1146 e 1158 c.c., per illogicità della motivazione e omesso esame delle risultanze istruttorie. Sostiene che la Corte di Appello, nel confermare la sentenza di rigetto della domanda di usucapione avanzata dallo Za., ha erroneamente richiamato dei principi enunciati in materia di accessio possessionis dalla giurisprudenza con riferimento a casi diversi da quello oggetto della controversia. Rileva, inoltre, che il giudice del gravame si è immotivatamente astenuto dal prendere in considerazione le testimonianze raccolte, dalle quali è emerso che la striscia del terreno in contestazione, già all'atto del contratto di compravendita dell'11-1-1995, era di proprietà dei danti causa del convenuto, per avere questi posseduto sin dal 1963 la porzione immobiliare identificata con il mappale 53, siccome estesa sino al muretto di recinzione che delimitava la proprietà delle parti in causa. Assume, pertanto, che vuoi che il tempo per usucapire sia maturato in forza dell'art. 1146 c.c., vuoi che l'usucapione fosse già compiuta all'epoca del trasferimento, in entrambi i casi lo Za.. è diventato proprietario della striscia di terreno in contestazione.

Con il secondo motivo il ricorrente si duole della violazione degli artt. 1146 e 1158 c.c., per omesso esame delle prove testimoniali assunte in grado di appello, con riferimento al contenuto del contratto di compravendita dell'11-1-1995.

Deduce che con tale contratto lo Za.. ha acquistato un compendio immobiliare comprensivo del mappale 53, che si estende fino ad incorporare una striscia di terreno, ampia da 30 a 70 e. e lunga circa 13 metri, facente parte del contiguo mappale 52, così come è emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado. Rileva che è indubbio che i venditori hanno inteso trasferire all'odierno ricorrente la porzione di terreno così come ad esse nota, cioè delimitata dalle opere poste a confine, atteso che, come è risultato dalle deposizioni dei testi escussi in grado di appello, il confine materiale tra le due proprietà è identificato da una rete metallica sin dal 1963. Fa presente che non è vero che, come si legge in sentenza, lo Za.. non ha mai contestato le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio quanto all'individuazione di confini; e che la clausola contrattuale in virtù della quale "la vendita segue a corpo nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui quanto trasferito si trova" non può essere considerata una mera clausola di stile, in quanto, al contrario, essa manifesta la chiara volontà di trasferire il mappale 53 nella sua estensione materiale, comprensiva anche della porzione del mappale 52 in essa incorporata di fatto a seguito della posizionamento del muretto di recinzione risalente al

Regolamento di confini - Azioni a difesa

1963.

I due motivi, che per la loro stretta connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, in tema di accessione nel possesso, di cui all'art. 1146 c.c., comma 2, affinché operi il trapasso del possesso dall'uno all'altro dei successivi possessori e il successore a titolo particolare possa unire al proprio il possesso del dante causa, è necessario che il trasferimento trovi la propria giustificazione in un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà o altro diritto reale sul bene; dal che consegue, stante la tipicità dei negozi traslativi reali, che l'oggetto del trasferimento non può essere costituito dal trasferimento del mero potere di fatto sulla cosa (Cass. 16-3-2010 n. 6353; Cass. 22-4-2005 n. 8502).

L'accessione del possesso, di cui all'art. 1146 c.c., comma 2, pertanto, opera con riferimento e nei limiti del titolo traslativo (e non oltre lo stesso), e in tali limiti può avvenire la "traditio":

all'acquisto deve infatti seguire l'immissione di fatto nel possesso del bene con il passaggio del potere di agire liberamente sullo stesso, e da tale momento si verificano gli effetti dell'accessione (Cass. 12-9-2000 n. 12034; Cass. 23-6-1999 n.6382; Cass. 3-7-1998 n.6489; Cass. 12-11-1996 n.9884).

Questa Corte ha altresì avuto modo di chiarire che, nell'azione di regolamento di confini, qualora il convenuto eccepisca l'intervenuta usucapione invocando l'accessione del possesso, deve fornire la prova dell'avvenuta "traditio" in virtù di un contratto comunque volto (pur se invalido e proveniente "a non domino") a trasferire la proprietà del bene oggetto del possesso (Cass. 12-9-2000 n. 12034). Alla luce degli enunciati principi, dai quali non vi è ragione di discostarsi, correttamente la Corte di Appello ha disatteso l'eccezione di usucapione proposta dallo Za., avendo rilevato, con motivazione esente da vizi logici e giuridici, che il contratto di compravendita da questi prodotto risale all'11-1-1995 (e, quindi a meno di venti anni prima della notifica della citazione), e che tale atto - nel quale il bene compravenduto è stato identificato esclusivamente attraverso il riferimento ai mappali, senza alcuna menzione dell'ulteriore striscia di terreno in contestazione, non compresa nel mappale alienato -, non può fungere da titolo idoneo ai fini del cumulo dei due possessori.

Poiché, infatti, secondo l'apprezzamento in fatto espresso dal giudice di appello, non sindacabile in questa sede, con il titolo prodotto in giudizio allo Za. è stato trasferito esclusivamente il possesso del mappale così come catastalmente individuato, non sussistono le condizioni richieste dall'art. 1146 c.c., comma 2 affinché il ricorrente possa unire il proprio possesso a quello dei propri danti causa ai fini dell'acquisito per usucapione della proprietà dell'area oggetto del presente giudizio, estranea al predetto mappale.

Sulla base di tali assorbenti rilievi, legittimamente il giudice di appello ha ritenuto irrilevanti, ai fini della decisione, le dichiarazioni rese dai testi escussi circa la risalente esistenza di un muretto di delimitazione tra i fondi delle parti.

Ciò posto, si osserva che il ricorrente, nel sostenere che la Corte di Appello ha male interpretato la portata del titolo da esso prodotto in giudizio, ha erroneamente considerato come mera clausola di stile quella che, invece, era una clausola che chiariva l'effettiva consistenza del bene compravenduto, ed ha ommesso di attribuire la giusta rilevanza alle deposizioni testimoniali raccolte, propone sostanziali censure di merito, con le quali mira ad ottenere una diversa

Regolamento di confini - Azioni a difesa

valutazione delle emergenze processuali. Il tutto in contrasto con il principio, pacifico in giurisprudenza, secondo cui i vizi motivazionali deducibili con il ricorso per Cassazione non possono consistere nella difformità dell'apprezzamento dei fatti e delle prove dato dal giudice del merito rispetto a quello preteso dalla parte, perché spetta solo a quel giudice individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova (Cass. 5-3-2007 n. 5066; Cass. 21-4-2006, n. 9368; Cass. 20-4-2006 n. 9234; Cass. 16-2-2006, n. 3436; Cass., 20-10-2005 n. 20322).

Il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380-bis e 375 c.p.c., per essere rigettato".

La relazione è stata comunicata al Pubblico Ministero e notificata alle parti costituite.

Il ricorrente ha depositato una memoria.

RITENUTO IN DIRITTO

Il Collegio condivide le considerazioni svolte nella relazione, alla quale non sono stati opposti validi argomenti.

Si osserva, in particolare, che non appare pertinente alla fattispecie in esame il precedente giurisprudenziale richiamato nella memoria difensiva depositata dal ricorrente (Cass. 23-7-2008 n. 20287), nel quale è stato affermato che l'accessione del possesso della servitù, ai sensi dell'art. 1146 c.c., secondo comma, si verifica, a favore del successore a titolo particolare nella proprietà del fondo dominante, anche in difetto di espressa menzione della servitù nel titolo traslativo della proprietà del fondo dominante e anche in mancanza di un diritto di servitù già costituito a favore del dante causa.

A pag. 12 di tale pronuncia, infatti, è stato espressamente ribadito che "l'accessione del possesso opera con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e non oltre tali limiti (Cass. 6382/1999, richiamata da Cass. 3177/2006 e 18750/2005, citt.)"; ed è stato tuttavia evidenziato che "il trasferimento della servitù, come si è chiarito all'inizio parlando dell'accessorietà di quest'ultima, è tutt'altro che eccedente i limiti dell'atto traslativo della proprietà del fondo dominante"; con l'ulteriore precisazione che "la richiamata Cass. 6382/1999 si riferisce ad una fattispecie del tutto diversa, in cui l'accessione del possesso era invocata con riguardo ad una quota di immobile indiviso eccedente quella che era stata oggetto dell'atto traslativo".

La decisione richiamata dal ricorrente, pertanto, si riferisce alla specifica ipotesi di accessione invocata con riguardo ad una servitù non menzionata espressamente nell'atto di trasferimento della proprietà di un bene.

Ben diversa, al contrario, è la fattispecie dedotta nel presente giudizio, in cui l'accessione è stata richiesta in relazione ad una porzione immobiliare non compresa in quella oggetto dell'atto traslativo della proprietà. In tale ipotesi, anche alla luce delle espresse precisazioni contenute nella motivazione della sentenza alla quale ha fatto riferimento il ricorrente, non può che essere confermata la validità del principio, reiteratamente affermato dalla giurisprudenza (Cass. 12-9-2000 n. 12034; Cass. 23-6-1999 n. 6382;

Cass. 3-7-1998 n.6489; Cass. 12-11-1996 n.9884), secondo cui l'accessione del possesso opera con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e non oltre tali limiti.

Regolamento di confini - Azioni a difesa

Le ulteriori deduzioni svolte dal ricorrente nella memoria depositata, attraverso il formale riferimento a vizi di motivazione, ripropongono inammissibili censure di merito in ordine alle valutazioni espresse dalla Corte di Appello circa la non inclusione della striscia di terreno in contestazione nell'atto di compravendita dell'11-1-1995 e l'irrelevanza, ai fini della decisione, delle dichiarazioni rese dai testi indotti dal convenuto; valutazioni che, in quanto sorrette da una motivazione sufficiente e priva di vizi logici, si sottraggono al sindacato di questa Corte. Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese sostenute dalla resistente nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese, che liquida in Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 7 ottobre 2011. Depositato in Cancelleria il 26 ottobre 2011

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
