

Cass., civ. sez. III, del 13 aprile 2015, n. 7365

2.1.- Il motivo è infondato.

Quanto al profilo concernente la dedotta violazione dell'art. 1169 cod. civ., è sufficiente ribadire il principio espresso dal precedente -peraltro richiamato anche dai ricorrenti- di cui a Cass. n. 13377/2012, per il quale » in tema di azioni possessorie, la regola indicata dall'art. 1169 cod. civ. è da intendersi dettata per il caso in cui la successione nel possesso a titolo particolare nei confronti dell'autore dello spoglio avvenga prima che contro costui sia proposta la domanda di reintegrazione nel possesso. Allorquando, invece, la successione nel possesso a titolo particolare avvenga dopo la proposizione della domanda di reintegrazione nei confronti dell'autore dello spoglio, non rileva la situazione soggettiva da parte dell'avente causa, perché, a protezione dell'attore e a garanzia dell'effettività della tutela giurisdizionale, opera la norma di cui all'art. 111 cod. proc. civ. e in particolare quella di cui al quarto comma, secondo cui la sentenza ha effetto anche nei confronti dell'avente causa» (cfr. nello stesso senso, già Cass. n. 3254/83 e n. 11583/05).

Ed invero, l'art. 1169 cod. civ. è norma volta alla tutela del possessore che sia stato spogliato (o molestato) e pone dei limiti all'azione riconosciuta a quest'ultimo: il primo limite è dato dall'individuazione del soggetto passivo nell'autore dello spoglio; il secondo è dato dalla possibilità di perseguire il suo successore a titolo particolare, ma soltanto se questi sia consapevole dell'avvenuto spoglio.

La finalità perseguita perciò, in via principale, è quella di consentire al soggetto spogliato (o molestato) di agire per la tutela della sua situazione possessoria, contemperando l'interesse di quest'ultimo con quello del successore a titolo particolare della controparte, soltanto in caso di inerzia del soggetto tutelato.

Pertanto, una volta che l'azione possessoria sia stata esperita nei confronti dell'autore dello spoglio (o della molestia) con l'individuazione corretta del soggetto legittimato passivo, la regola dettata dall'art. 1169 cod. civ. non ha più ragione di operare.

La successione a titolo particolare nel diritto controverso è regolata, in pendenza di processo, dall'art. 111 cod. proc. civ.

Poiché non è controverso che l'azione possessoria sia stata iniziata dal G. nei confronti della società C srl. e che C. S.r.l., è autrice delle molestie possessorie, non vi è spazio per dibattere dell'applicazione dell'art. 1169 cod. civ. nei confronti degli aventi causa dalla società, odierni ricorrenti.

3.- Non è contestato nemmeno che la C. S.r.l. abbia trasferito in pendenza di processo possessorio la proprietà delle unità immobiliari comprese nel complesso edilizio costruito in parte (quanto alla porzione sopraelevata di una costruzione semi-interrata comune ai condomini) in violazione delle distanze legali.

Orbene, il possessore spogliato o molestato che abbia agito in giudizio per difendere la sua situazione di fatto è tutelato dall'ultimo comma dell'art. 111 cod. proc. civ., per il quale la sentenza

pronunciata contro l'autore dello spoglio o, come nel caso di specie, delle molestie spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare dell'originario convenuto.

Infatti, malgrado il tenore letterale, la norma è applicabile anche all'ipotesi della successione nell'obbligo, specificamente -per quanto rileva in questa sede- alla successione nella posizione di obbligato che si abbia a seguito della successione nella titolarità di un diritto reale e della correlata situazione possessoria. Ed invero, col trasferimento del diritto di proprietà del bene si trasferiscono all'acquirente gli obblighi sorti in capo al precedente titolare del diritto che siano rimasti inadempiti e quando questo trasferimento avviene durante la pendenza del processo di cognizione, è applicabile l'art. 111 cod. proc. civ. (cfr. Cass. n.3643/13).

Gli effetti della sentenza presi in considerazione dal quarto comma sono gli effetti tipici della sentenza, cioè di accertamento, costitutivi ed esecutivi. Si discute, peraltro, in dottrina se gli effetti esecutivi possano prodursi anche nei confronti del successore a titolo particolare che non abbia preso parte al processo: a fronte di una tesi minoritaria che esclude l'efficacia esecutiva contro il successore a titolo particolare (non intervenuto nel processo) anche quando gli altri effetti si producano nei suoi confronti, ex art. 111, co.4 °, cod. proc. civ., è invece prevalente la tesi positiva (unica affermata nei precedenti di questa Corte: cfr., già Cass. n. 1687/68 e n. 1525/71, nonché Cass. n. 2748/98, n. 21107/05, n. 6945/07, S.U. n. 22727/11).

Pertanto, l'ultimo comma dell'art. 111 cod. proc. civ. attiene anche all'efficacia esecutiva della sentenza (così Cass. n. 3643/13 cit.).

3.1.- Resta quindi da verificare se, in casi quale quello di specie, operi il limite che lo stesso quarto comma dell'art. 111 cod. proc. civ. fissa, facendo salve le norme sulla trascrizione.

In proposito, questa Corte ha già avuto modo di affermare che «nel caso in cui il possesso sia passato dall'autore dello spoglio ad un avente causa nel corso del giudizio di reintegrazione, l'avente causa è legittimato passivo all'esecuzione forzata della sentenza pronunciata in detto giudizio, in quanto la sentenza è efficace nei suoi confronti a norma del quarto comma dell'art. 111 cod. proc. civ. ed egli è il soggetto che può realizzare spontaneamente o, in difetto, subire l'attività oggetto dell'esecuzione (cioè, a seconda del caso concreto, la riconsegna del bene o l'esecuzione del comportamento necessario a che il possesso sia ripristinato, consista esso nel non frapporre ostacoli al suo esercizio o nel realizzare le opere a ciò necessarie)>> ed ha precisato che non può <<... venire in rilievo la clausola di salvezza degli effetti della trascrizione prevista da detta norma, tenuto conto che, non essendo trascrivibile la domanda di reintegrazione, resta irrilevante la trascrizione del titolo d'acquisto>> (così Cass. n. 11583/2005, ma, nello stesso senso, già Cass. n. 3254/83, oltre a Cass. n. 13377/12).

Questi principi non sono venuti meno nemmeno a seguito della sentenza a Sezioni Unite n. 2653/2006 richiamata dai ricorrenti.

Il principio di diritto espresso da quest'ultima è che la domanda diretta a denunciare la violazione della distanza legale da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, ha natura di actio negatoria servitutis ; essa, pertanto, è soggetta a

trascrizione ai sensi sia dell'art.2653 n.1 cod. civ., che, essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, sia del successivo n.5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili».

Orbene, per quanto riguarda la classe di domande di cui al n. 1 dell'art. 2653 cod. civ., il principio non è riferibile ad ogni domanda volta a far rispettare i limiti legali imposti al diritto di proprietà, ma è riferibile a quelle domande che tendano a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù. Vanno trascritte, a tutela dei terzi acquirenti dal convenuto, soltanto le domande che abbiano natura petitoria per come è desumibile dalla lettera dello stesso art. 2653 n. 1 cod. civ. Le Sezioni Unite, nell'ambito dell'attività interpretativa della norma, non hanno fatto altro che ritenerla applicabile anche alla domanda (equivalente all'actio) negatoria servitutis, nel presupposto della natura petitoria della relativa azione.

La lettera della norma non ne consente l'estensione alle azioni possessorie.

Contrariamente a quanto si assume in ricorso, le azioni possessorie e le azioni petitorie non sono affatto volte alla tutela della medesima situazione, né assicurano effetti fra loro (interamente) sovrapponibili.

Le azioni possessorie sono volte a tutelare una situazione di fatto e gli effetti delle relative sentenze sono destinati a venire meno in caso di accertamento contrario sopravvenuto in esito ad un giudizio petitorio (tanto è vero che la norma che impedisce la proposizione di quest'ultimo fino alla definizione del giudizio possessorio ed all'esecuzione della decisione, di cui al primo comma dell'art. 705 cod. proc. civ., è stata dichiarata incostituzionale con sentenza della Consulta n. 25 del 1992 limitatamente al «caso che ne derivi o possa derivarne un pregiudizio irreparabile al convenuto»).

L'elenco delle domande trascrivibili ai sensi dell'art. 2653 cod. civ. è tassativo e non può essere ampliato con l'introduzione di domande aventi natura diversa da quelle ivi previste; né per effetti diversi da quelli previsti dalla norma per ciascuna classe di domande.

Giova precisare che nella classe di domande di cui al n 5 dell'art. 2653 cod. civ. rientrano, a determinate condizioni, le azioni possessorie (cfr. art. 1167 cod. civ.). La trascrizione, in tale caso, rileva però soltanto ai fini previsti dal secondo inciso dello stesso n. 5 dell'art. 2653 cod. civ., vale a dire ai fini interruttivi dell'usucapione.

Nel caso di specie, non è certo in discussione questo effetto, sicché non è pertinente il richiamo del n. 5 dell'art. 2653 cod. civ.

Piuttosto, va ribadito che, in tema di azioni possessorie, quando la successione nel possesso a titolo particolare avvenga dopo la proposizione della domanda di reintegrazione o di manutenzione nei confronti dell'autore dello spoglio, opera la norma di cui all'art. 111 cod. proc. civ. ed in particolare quella di cui al quarto comma, secondo cui la sentenza ha effetto anche nei confronti dell'avente causa, senza che possa venire in rilievo la clausola di salvezza degli effetti della trascrizione prevista da detta norma, tenuto conto che la domanda di reintegrazione o di manutenzione non va trascritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2653 n. 1 cod. civ. e perciò resta irrilevante la trascrizione

del titolo d'acquisto. Ne consegue che la sentenza pronunciata contro il dante causa è titolo eseguibile nei confronti dell'acquirente.

4- D'altronde, il caso di specie non pone affatto, in concreto, la questione dell'eventuale insufficienza della tutela dei terzi acquirenti inconsapevoli dalla pendenza del giudizio possessorio e/o dell'esistenza del relativo giudicato, per il fatto -sostenuto nel ricorso- che sarebbe stata richiesta l'esecuzione forzata del provvedimento di manutenzione del 28 aprile 1999 più di dieci anni dopo la sua pronuncia e che l'integrazione del contraddittorio sarebbe stata disposta soltanto nel 2009, nel presupposto che il titolo esecutivo si fosse formato in sede petitoria.

Nel controricorso è detto, senza che i ricorrenti abbiano contestato i fatti processuali, che il ricorso ex art. 612 cod. proc. civ. venne presentato nell'aprile 2000 e che, già prima dell'integrazione del contraddittorio in sede esecutiva, gli acquirenti delle unità immobiliari erano stati destinatari, nel luglio 2002, della notificazione della sentenza possessoria del 3 novembre 1999 (vale a dire della sentenza di primo grado, in pendenza di processo di appello, nel quale i successori avrebbero potuto spiegare intervento) e del relativo atto di precetto, in quanto soggetti tenuti ad ottemperare all'ordine di arretramento, riguardante parti comuni dell'edificio.

In ogni caso, non risulta affatto che l'integrazione del contraddittorio sia stata ordinata nel presupposto della natura petitoria del comando di arretramento emesso in favore del G., ma -anche se questa fosse stata la ragione espressa dal giudice nel relativo provvedimento- non avrebbe certo potuto mutare la natura dell'azione, originariamente esperita dal G. ai sensi dell'art. 1170 cod. civ.

Il ricorso principale va perciò rigettato.