



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IN MODO ESCLUSIVO DA PARTE DEL COMPOSSESSORE A DANNO DI ALTRI

La Corte di Cassazione, Sez. II, con sentenza n. 24214, ha risolto l'annosa questione sull'acquisto della proprietà mediante usucapione da parte del compossessore in danno ad altri. La materiale disponibilità, anche più intensa rispetto agli altri, del bene in compossessione non è idonea di per sé all'usucapione. Per l'acquisto della proprietà a titolo originario da parte del compossessore è necessario un dominio esclusivo che si sostanzi in una attività duratura, la quale sia in aperto e manifesto contrasto con il possesso altrui.

di **Giorgia Dumitrascu**
IUS/01 - DIRITTO PRIVATO
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Venerdì 31 Luglio 2020

Sommario: 1. Introduzione – 2. Cenni sull’istituto del possesso. Differenze con la detenzione ed interservio possessionis – 3. Comoda possessionis ed effetti del possesso – 3.1 Effetti del possesso: acquisto dei frutti e rimborso delle spese – 3.2. Effetti del possesso: regola “possesso vale titolo” – 3.3. Effetti del possesso: Usucapione – 4. Il caso: un compossessore intende acquistare la proprietà in danno agli altri.

1. Introduzione

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, con sentenza n. 24214 del 2014, si è espressa circa la possibilità di un compossessore di acquisire la proprietà esclusiva di un bene. Nel caso di specie la parte attrice ereditava dai genitori, insieme ai fratelli, un appartamento e ne rivendicava il possesso ad usucapionem, dato che il possesso esclusivo ed uti dominus vi era stato per oltre venti anni.

Tuttavia prima di analizzare le argomentazioni e le soluzioni proposte dalla Suprema Corte occorre trattare gli istituti di parte generale che vengono in considerazione.

2. Cenni sull’istituto del possesso. Differenze con la detenzione ed interservio possessionis

Il possesso è un rapporto di fatto con un bene, al quale l’ordinamento ricollega degli effetti. Un soggetto ha “un potere sulla cosa” che si estrinseca in un’attività corrispondente al diritto di proprietà o di altro diritto reale (art. 1140 c.c.); infatti a prescindere dalla situazione di diritto ciò che rileva nel possesso è il rapporto fisico con la cosa (possideo = insediarsi con forza).

Il possesso è caratterizzato dall’elemento oggettivo (corpus) che si riferisce alla materiale disponibilità del bene e dall’elemento soggettivo (animus), che concerne la volontà del soggetto di comportarsi come il proprietario.

Ad esempio il proprietario di un’auto ne gode e ne dispone come può goderne un ladro che ne è solo possessore.

L’elemento soggettivo del possesso (animus) è l’elemento che distingue l’istituto del possesso da quello della detenzione. In quest’ultimo caso, il soggetto ha la materiale disponibilità del bene (corpus), ma detiene il bene con animus detinendi, cioè è

consapevole di non essere il proprietario del bene. Ad esempio il conducente di un autobus, benchè guidi ed abbia il potere sul veicolo, sa che l'autobus non è di sua proprietà ma dell'azienda di trasporti.

Il detentore può anche mutare la propria detenzione in possesso (art. 1141 c.c.), comportandosi come il proprietario. Nel caso in cui si realizzi tale modificazione, si discorre di interversione del possesso (interversio possessionis).

Ciò che rileva per l'ordinamento ai fini del mutamento non è l'atteggiamento psicologico interiore del soggetto, ma il mutamento da animus detinendi ad animus possidendi deve avvenire attraverso una manifestazione esteriore.

Infatti, l'art. 1141, secondo comma, c.c. richiede l'intervento di una modificazione del titolo che lega il possessore e chi ha la detenzione della cosa: "Se alcuno ha cominciato ad avere la detenzione, non può acquistare il possesso finché il titolo non venga ad essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore".

La manifestazione esterna può avvenire con l'opposizione del detentore al possessore. Ad esempio, uno studente che preso in prestito un libro, dichiara alla biblioteca la sua intenzione di non restituirlo.

Altresì la manifestazione esterna può avvenire attraverso la causa proveniente da un terzo

Ad esempio, un terzo dice allo studente che il libro non è della biblioteca, ma è di sua proprietà e lo vende allo studente stesso; quindi alla richiesta di restituzione del volume da parte della biblioteca, lo studente opporrà la proprietà sul bene, sostenendo di averlo acquistato dal terzo, legittimo proprietario.

Occorre sottolineare che la intersersio possessionis segna anche il passaggio dall'esercizio di un potere di fatto corrispondente ad un diritto reale di minore estensione, all'esercizio di un potere di fatto corrispondente al diritto di proprietà (art. 1164 c.c.).

3. Commoda Possessionis ed effetti del possesso

L'ordinamento appresta una particolare tutela ed una serie di vantaggi al possesso. Le

ragioni della c.d. *commoda possessionis*, risiedono nel fatto che spesso chi possiede è anche il proprietario del bene; quindi il l'ordinamento riconosce una tutela rapida ed efficace a chi appare titolare di un diritto.

Altresì l'ordinamento appresta la *commoda possessionis*, in quanto orientato ad evitare che i consociati si facciano giustizia da sé; pertanto al fine di conservare la pace tra i cittadini, chi voglia agire avverso il possesso di un soggetto, dovrà farlo attraverso un'azione giudiziaria.

Seguendo tale linea di pensiero, il possessore è tutelato anche giudizialmente, dato che l'onere della prova ricade sull'attore il quale rivendicando la proprietà deve dimostrarne il diritto. Specularmente il possessore può limitarsi ad affermare "possideo quia possideo". Infatti, nel dubbio, vi è la presunzione di possesso. L'esercizio del potere di fatto sul bene si presume integrare la fattispecie del possesso (art. 1147 c.c.).

3.1 Effetti del possesso: acquisto dei frutti e rimborso delle spese

Tra i più importanti vantaggi della *commoda possessionis*, oltre alla posizione del convenuto appena descritta, vi è la tutela possessoria, mediante le azioni possessorie; l'acquisto della proprietà per usucapione o in forza della regola del "possesso vale titolo".

Uno degli effetti del possesso è l'acquisto dei frutti (art. 1148 c.c.), rimborso spese per la produzione ed il raccolto dei frutti (art.1149 c.c.), riparazioni miglioramenti ed addizioni (art. 1150 c.c.), il diritto di ritenzione (art. 1152 c.c.).

Il possessore (illegittimo) è, tenuto a restituire al titolare del diritto non solo il bene, ma anche i frutti prodotti dal bene a partire dal momento in cui ha avuto inizio il suo possesso. La regola trova eccezione in caso di possesso: in tale ipotesi, il possessore ha diritto di tenere per sé tutti i frutti percepiti anteriormente alla proposizione, da parte del titolare del diritto, della relativa domanda giudiziale.

Quanto alle spese ordinarie (quelle che occorrono per la produzione dei frutti) di cui il possessore ha il diritto al rimborso limitatamente al tempo per il quale è tenuto alla restituzione dei frutti. Invece per le spese straordinarie, il possessore ha sempre diritto al rimborso. Quanto alle spese per miglioramenti, il possessore per avere diritto al rimborso, detti miglioramenti devono sussistere al momento della restituzione.

Altresì, al possessore di buona fede, è riconosciuto il diritto di ritenzione: cioè, il diritto di non restituire il bene fino a che non siano state corrisposte le indennità dovute per spese, riparazioni e miglioramenti.

3.2. Effetti del possesso : regola “possesso vale titolo”

Un altro effetto del possesso è l’acquisto della proprietà attraverso la regola “possesso vale titolo”.

Se un bene è acquistato da chi non ne è proprietario (c.d. acquisto a non domino), di regola non se ne acquista la proprietà ; ciò per la semplice ragione che colui che mi ha alienato il bene non era legittimato a farlo: *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*. Ad esempio, acquisto dal ladro; da chi, pochi minuti prima ha già alienato il medesimo bene ad un terzo.

Detta regola, se fosse applicata in toto, sarebbe un grave ostacolo alla circolazione della ricchezza. Infatti, per essere sicuri di non essere esposti all’azione di rivendicazione, prima di qualsiasi acquisto, bisognerebbe indagare se l’alienante è davvero il proprietario.

Per i beni immobili ed i mobili registrati, il legislatore ha ovviato mediante l’istituzione dei pubblici registri; per quanto concerne, invece, i beni mobili, vale la regola del “possesso vale titolo” (art. 1153 c.c.); attraverso il quale la proprietà si acquista a titolo originario. In forza di tale regola, chi acquista un bene a non domino ne diventa proprietario, purché: l’acquisto riguardi beni mobili; che l’acquirente possa vantare “un titolo idoneo al trasferimento della proprietà”, ad esempio una compravendita; che l’acquirente ne abbia acquistato il possesso; che l’acquirente sia in buona fede al momento della consegna del bene: *mala fides superveniens non nocet* .

L’ignoranza di ledere un altrui diritto non deve dipendere da sua colpa grave.

3.3. Effetti del possesso: Usucapione

Un altro effetto del possesso è l’usucapione (*usu-capere*= acquistare con l’uso). È un modo di acquisto a titolo originario della proprietà, che avviene con il possesso qualificato

e continuato. Il possesso protratto per un certo lasso di tempo fa acquisire al possessore la titolarità del diritto reale (proprietà, usufrutto etc.) corrispondente alla situazione di fatto esercitata.

La ratio dell'usucapione, risiede nell'opportunità di favorire chi, nel tempo, utilizza e rende produttivo il bene. L'usucapione agevola la prova del diritto di proprietà: se non soccorresse l'usucapione, chi si afferma proprietario dovrebbe dare la prova, estremamente difficile, di aver acquistato il suo diritto da un soggetto effettivamente proprietario e così via per tutti i precedenti proprietario (c.d. probatio diabolica).

I presupposti sono: il possesso di buona o mala fede; la continuità del possesso: la non interruzione del possesso; il decorso del tempo, in 20 anni (usucapione ordinaria).

Il legislatore ha previsto anche l'usucapione abbreviata, che abbrevia i termini del possesso in presenza della buona fede, la presenza di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà e la trascrizione di questo titolo (10 anni per i beni mobili, 3 anni per i beni mobili registrati). I beni mobili in presenza dei requisiti si acquista con il possesso vale titolo; se non sussistono i requisiti la proprietà dei beni mobili si acquista per usucapione dopo 20 anni se c'è mala fede, di 10 anni se c'è buona fede.

4. Il caso: un compossessore intende acquistare la proprietà in danno agli altri

Poste delle premesse di carattere generale, è possibile accedere alla problematica relativa all'acquisto esclusivo della proprietà da parte di un compossessore in danno ad altri.

Un orientamento configura la fattispecie di compossesso, come una particolare forma di detenzione. Il compossessore gode e dispone del bene, avendone la disponibilità materiale (corpus), tuttavia l'atteggiamento psicologico, tiene conto che altri soggetti hanno lo stesso rapporto fisico col bene e pertanto non è esclusivo.

Quindi, il compossessore esercita il potere di fatto sul bene, ma il suo animus non concerne una "attività corrispondente all'esercizio della proprietà" (art. 1147 c.c.); in questo senso, tale situazione giuridica appare più vicina alla detenzione che al possesso.

La sentenza della Seconda Sezione della Corte di Cassazione del 2014 n. 24214, ha fornito una soluzione: pur tenendo conto dell'uso più intenso e penetrante di un

composseSSore rispetto agli altri, tale rapporto di fatto non è sufficiente a costituire il possesso utile al riconoscimento della proprietà per usucapione; necessitando invece di un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui.

Nel caso di specie, l'attrice nel 1984 rivendicava l'usucapione, su un appartamento ricevuto in eredità congiuntamente ai suoi fratelli nel 1960. Durante tutto il periodo, la signora aveva posseduto il bene come proprietaria. I fratelli si costituivano deducendo che non solo l'attrice aveva abitato l'immobile per loro concessione, ma che anch'essi in determinati periodi lo avevano liberamente utilizzato.

Tanto il Tribunale che la Corte d'Appello, non hanno accolto la pretesa attorea. Il ricorso per Cassazione, concerne la violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 c.c., in quanto ad avviso della ricorrente non si può escludere, nel caso di specie, il possesso idoneo all'usucapione, dato che l'appartamento era adibito a sua abitazione, che il possesso delle chiavi era esclusivo e che vi sono stati, sempre dalla parte ricorrente, dei lavori di ristrutturazione completa dell'appartamento.

Nella fattispecie concreta si parla di compossesso, cioè quando il possesso sia esercitato da più soggetti. Nel caso del compossesso i soggetti hanno la materiale disponibilità del bene, la quale è condivisa, per quanto concerne l'animus possidendi, anche questa si configura nell'ottica della condivisione.

La Corte di Cassazione a tal proposito ha stabilito che “in tema di compossesso, il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei composseSSori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso ad usucapionem e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro composseSSore, risultando necessario, a fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla res communis da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene (Cass., Sez. II, 20 settembre 2007, n. 19478)”.

Il coerede che dopo la morte del de cuius sia rimasto nel possesso del bene ereditario, possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando il coerede goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus, non essendo sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune (Cass., Sez. II, 25 marzo

2009, n. 7221)”.

Nel caso di specie, ad avviso della Corte, la ricorrente, non ha posto in essere un potere di fatto che fosse inconciliabile con il compossesso altrui ed infatti, durante il periodo, gli altri fratelli, seppur episodicamente hanno potuto usufruire del bene. Altresì, la Corte ha rilevato non avere valore decisivo ai fini della dimostrazione del possesso utile ad usucapire la circostanza che la parte ricorrente abbia ristrutturato l'appartamento in cui viveva “giacché allorché un coerede utilizzi ed amministri un bene ereditario provvedendo ad eseguirvi lavori od opere, sussiste la presunzione iuris tantum che egli agisca in tale qualità e che anticipi le spese anche relativamente alla quota degli altri coeredi: il coerede che invochi l'usucapione ha l'onere di provare che il rapporto materiale con il bene si è verificato in modo da escludere gli altri coeredi dalla possibilità di instaurare un analogo rapporto con il bene ereditario (Cass., Sez. II, 12 aprile 2002, n. 5226).”

Note e riferimenti bibliografici

Cass.Civ., Sez. II, n. 24214/2014;

Cass.Civ., Sez. II, n. 19478/2009;

Cass. Civ., Sez. II, n. 5226/2002;

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=5648>