

Cass., civ. sez. II, del 28 marzo 2019, n. 8694

Nel resto le due doglianze sono fondate.

Sul piano generale deve rimarcarsi il corretto inquadramento dell'azione per come esperita dalla difesa della MR, avendo la giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 6258/1991 e Cass. n. 9449/2009) chiarito che ove l'attore, sostenendo di essere proprietario di un'immobile, neghi che il convenuto sia titolare di un diritto di passaggio sul medesimo, e quest'ultimo, a sua volta, pur riconoscendo il titolo di proprietà dell'attore, opponga di essere comproprietario del bene stesso, l'azione va qualificata "negatoria servitutis", in quanto la proprietà dell'attore non è oggetto di controversia, che è limitata ai soli diritti vantati sulla cosa del convenuto. In tal caso, pertanto, mentre l'attore adempie il suo onere probatorio esibendo il suo titolo d'acquisto, incombe alla controparte dimostrare i fatti costitutivi del suo preteso diritto di comproprietà sul bene.

Orbene, sulla base di tale presupposto, nel caso di specie e diversamente da quanto rilevato dal giudice di appello (incorso, perciò, nella denunciata violazione degli artt. 949 e 2697 c.c.), avrebbe dovuto ritenersi che, dal titolo di donazione prodotto (e valorizzato anche dal c.t.u. in primo grado), era evincibile - con indicazione sufficiente - l'idonea attestazione della titolarità esclusiva della ricorrente anche sul cortile annesso identificato con la particella n. 240 del foglio 6, laddove, nel suddetto titolo, si faceva riferimento al vano riportato in catasto terreni alla partita 2330, folio 6, n. 237 (fabbricato rurale diruto di mq 39) con diritto alla corte 240 (così come riportato esattamente nell'originario atto di citazione, avverso il quale la convenuta aveva accampato il suo diritto di comproprietà, senza però offrire alcuna prova in merito), la cui ubicazione e conformazione erano state ricostruite come tali anche per effetto dell'accertata corrispondenza al verificato stato reale dei luoghi.

A tal proposito; la Corte partenopea ha dimostrato di aver equivocato o, quantomeno, superficialmente motivato sulle risultanze della c.t.u., avendo affermato la genericità delle stesse laddove, invece, l'ausiliario del giudice aveva accertato che la corte oggetto di causa - individuata nel titolo con il riferimento al n. 240 - era annessa proprio al vano rurale di proprietà della MR e che, proprio sulla scorta delle indicazioni emergenti dall'atto di donazione-cessione-divisione del 4 aprile 1980, non poteva, sul piano petitorio, escludersi che lo spazio occupato dal predetto cortile fosse di proprietà della sola attuale ricorrente.

Del resto, il riferimento specifico, subito dopo aver attestato nel menzionato titolo l'attribuzione esclusiva alla MR di vani terranei, a tale assegnazione risulta rivolta inequivocamente anche all'immobile riportato in catasto terreni alla partita 2330, folio 6. n. 237, identificato come fabbricato rurale diruto di mq trentanove "con diritto alla corte n. 240", laddove quest'ultima espressione - tenuto conto anche del contesto e della funzione dell'atto notarile con il quale era stata operata la divisione tra le due sorelle con la specificazione dei relativi beni ad esse attribuiti - non poteva che riferirsi all'estensione della proprietà esclusiva in favore della MR ricomprendendovi in essa anche quella del cortile in questione.

Pertanto, considerata la natura dell'intrapresa azione ed individuato il correlato regime probatorio applicabile alla stessa nei precisati termini, deve ritenersi che la ricorrente aveva adeguatamente riscontrato il suo dedotto titolo petitorio ed anche quello di possedere il bene in forza di tale valido titolo (mentre la MA non è stata in grado di provare l'esistenza del suo preteso diritto di comproprietà

sulla controversa area adibita a cortile), così soddisfacendo le condizioni stabilite dalla richiamata giurisprudenza di questa Corte sulle modalità del riparto dell'onere della prova - e sull'individuazione del relativo oggetto - in tema di actio negatoria servitutis.

Peraltro, questa stessa Corte (cfr. Cass. n. 24028/2004 e, da ultimo, Cass. n. 472/2017) ha inteso anche puntualizzare che l'azione "negatoria servitutis" tende alla negazione di qualsiasi diritto, anche dominicale, affermato dal terzo sulla cosa dell'attore, e dunque non soltanto all'accertamento dell'inesistenza della pretesa servitù, ma anche al conseguimento della cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dal vicino, al fine di ottenere la libertà del fondo; inoltre, poiché la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, la parte che agisce non ha l'onere di fornire, come nell'azione di rivendica, la prova rigorosa della proprietà - neppure quando abbia chiesto la cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dall'altra parte - essendo sufficiente la dimostrazione, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido e ciò sul presupposto che l'azione non mira necessariamente all'accertamento dell'esistenza della titolarità della proprietà, ma all'ottenimento della cessazione dell'attività lesiva, mentre al convenuto incombe l'onere di provare l'esistenza del diritto di compiere detta attività.