



19054-21

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SERVITU'

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 25564/2016

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 19054

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

- PASQUALE D'ASCOLA - Presidente - Ud. 04/11/2020
- ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere - PU
- MILENA FALASCHI - Consigliere -
- MAURO CRISCUOLO - Consigliere -
- LUCA VARRONE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 25564-2016 proposto da:

SILVIA, elettivamente domiciliata in _____,

giusta procura in atti;

- **ricorrente** -

contro

2020

2451

FAIDUTTI S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in _____

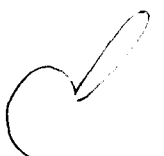
, giusta procura in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 570/2016 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 23/08/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/11/2020 dal Consigliere ANTONELLO COSENTINO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CORRADO MISTRI, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione, con particolare riferimento al secondo motivo di ricorso;



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con citazione del 30 luglio 2009 la sig.ra Silvia - partecipante al Condominio di via Morelli n. 8, in Gorizia, nonché proprietaria esclusiva di un fondo confinante con un'area scoperta di proprietà condominiale - convenne il suddetto Condominio davanti al Tribunale di Gorizia per sentir accertare il suo diritto di servitù di passo gravante, a vantaggio del proprio fondo, sul sentiero di collegamento con la pubblica via esistente nella suddetta area condominiale.

2. A fondamento della domanda l'attrice deduceva che tale servitù, mai intavolata, era sorta per usucapione, giacché il passaggio sul suddetto sentiero era stato esercitato in modo pubblico e indisturbato fin dal 1947, prima dai suoi genitori e poi da lei; la sig.ra i precisava altresì che l'esperimento della *confessoria servitutis* si era reso necessario a seguito di contestazioni avanzate dai condomini per la prima volta nel 2008.

3. Nel giudizio di primo grado il Condominio rimase contumace; tuttavia intervenne in causa la condomina società Faidutti s.r.l., proprietaria di alcune unità immobiliari del fabbricato condominiale che essa aveva acquistato dalla stessa sig.ra l con contratto di compravendita del 10 giugno 2004; la società Faidutti s.r.l. resistette alla domanda della sig.ra e, per l'ipotesi di accoglimento dello stessa, chiese, in via riconvenzionale, la condanna dell'attrice a risarcirle il danno per il minor valore degli immobili che ella le aveva venduto.

4. La *confessoria servitutis* della sig.ra accolta in primo grado, è stata rigettata dalla Corte di appello di Trieste.

5. La corte giuliana - richiamato il principio della pubblica fede del libro fondiario, tipico del sistema tavolare tuttora vigente nelle provincie di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste - ha ritenuto il diritto di servitù vantato dall'attrice non opponibile alla condomina società Faidutti s.r.l. perché l'atto pubblico con cui quest'ultima aveva acquistato dalla sig.ra porzioni del fabbricato di via Morelli n. 8 non menzionava servitù gravanti sui beni condominiali ed era stato intavolato prima dell'iscrizione della domanda di usucapione, intervenuta

soltanto dopo l'iscrizione tavolare dell'acquisto della Faidutti s.r.l. (vedi pag. 11 della sentenza impugnata). Il giudice di secondo grado ha quindi disatteso la domanda della sig.ra _____ sull'assunto che «il diritto tavolare acquistato per atti tra vivi prevale sul diritto extra tavolare acquistato per usucapione se la sua iscrizione sul libro fondiaria è avvenuta in un momento anteriore rispetto all'iscrizione del diritto acquistato per usucapione, giudizialmente accertato, o all'annotazione della relativa domanda» (pag. 12 della sentenza impugnata).

6. D'altra parte, ha aggiunto la corte territoriale, nella specie difettava il requisito dell'apparenza, giacché - anche ad ammettere l'esistenza, comunque dubbia, di un sentiero formatosi per il frequente calpestio - difettavano comunque «segni o tracce tali da ritenere con obbiettiva certezza ed in modo inequivocabile la sua funzione di accesso esclusivo al fondo dominante di proprietà dell'appellata» (pag. 16). Risultava pertanto indimostrato che la società Faidutti s.r.l., quando intavolò il proprio acquisto, conoscesse o potesse conoscere l'esistenza della servitù vantata dall'attrice; cosicché nel caso di specie non vi sarebbe prova della circostanza - idonea, ove sussistente, ad escludere la tutela offerta dalla pubblica fede del libro fondiario - della mala fede dell'acquirente *inter vivos* nell'intavolare il proprio acquisto.

7. Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Trieste la sig.ra _____ ha proposto ricorso sulla scorta di tre motivi.

8. Con il primo motivo, riferito all'art. 360 n. 3 c.p.c., si denuncia la violazione o falsa applicazione degli articoli 183 e 190 c.p.c. in cui la corte di appello sarebbe incorsa accogliendo l'eccezione della società Faidutti s.r.l. relativa alla inopponibilità a quest'ultima dell'usucapione intavolata dopo l'intavolazione della compravendita _____ Faidutti s.r.l.; tale eccezione, secondo la ricorrente, doveva essere giudicata inammissibile, in quanto proposta dalla Faidutti s.r.l. per la prima volta solo nella comparsa conclusionale depositata in primo grado.

9. Con il secondo motivo, riferito all'art. 360 n. 3 c.p.c., si denuncia la violazione o falsa applicazione degli articoli 3 e 5, terzo comma, del regio decreto n. 499 del 1929 in cui la corte giuliana sarebbe incorsa ritenendo di risolvere in base al principio della pubblica fede dei libri fondiari il conflitto tra il

diritto di colui che ha intavolato il proprio acquisto di un fondo, per atto tra vivi, dall'intestatario tavolare e il diritto del terzo titolare di una servitù gravante sul fondo oggetto di trasferimento, acquistata per usucapione e non iscritta nel libro fondiario. Nel mezzo di impugnazione la ricorrente sostiene che il principio della pubblica fede dei libri fondiari regolerebbe il conflitto fra acquirenti di diritti incompatibili, ma non opererebbe con riguardo al concorso tra un diritto intavolato ed un diritto extra tavolare non incompatibile con il diritto intavolato.

10. Con il terzo motivo, riferito all'art. 360 n. 5 c.p.c., si lamenta la contraddittorietà dell'impugnata sentenza là dove essa, dopo aver ritenuto assorbente la considerazione che la servitù acquistata per usucapione e non intavolata prima dell'acquisto della Faidutti s.r.l. non era a quest'ultima opponibile, ha tuttavia argomentato anche in ordine alla ritenuta insussistenza del requisito dell'apparenza della servitù e in ordine alla dichiarazione negoziale della sig.ra [redacted] di inesistenza di pesi sul fondo da lei venduto alla società Faidutti.

11. La società Faidutti ha depositato controricorso.

12. La causa è stata discussa una prima volta nella camera di consiglio non partecipata del 28 gennaio 2020, in prossimità della quale la ricorrente depositava una memoria; in quella sede il Collegio ha ritenuto di rimettere l'esame del ricorso alla pubblica udienza; la causa è stata quindi nuovamente chiamata alla pubblica udienza del 4 novembre 2020, per la quale entrambe le parti hanno depositato una memoria e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

13. In via preliminare il Collegio rileva che il ricorso per cassazione non risulta notificato all'originario convenuto, poi appellato, Condominio di via Morelli n. 8, in Gorizia. Dalla relazione della notifica effettuata ai sensi della legge n. 53 del 1994 si rileva, infatti, che detto ricorso è stato notificato dal procuratore della ricorrente, avv. Galoppin, soltanto agli avvocati Pellegrini e Fronzoni, difensori della Faidutti s.r.l. in appello.

14. Ciò posto - attesa l'inscindibilità dei rapporti processuali intercorrenti tra l'attrice e, da un lato, il convenuto Condominio e, d'altro lato, l'intervenuta condomina Faidutti s.r.l. - sarebbe astrattamente necessario disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti del Condominio ai sensi dell'articolo 331 c.p.c.. Ritiene tuttavia il Collegio di soprassedere a detta integrazione, dovendosi pervenire, per le ragioni che di seguito saranno illustrate, al rigetto del ricorso. Questa Corte ha infatti reiteratamente affermato il principio, al quale il Collegio intende dare conferma e seguito che nel giudizio di cassazione il rispetto del principio della ragionevole durata del processo impone, in presenza di una ragione d'inammissibilità o infondatezza del ricorso, di definire con immediatezza il procedimento, senza la preventiva integrazione del contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari cui il ricorso non risulti notificato, trattandosi di un'attività processuale del tutto ininfluyente sull'esito del giudizio e non essendovi, in concreto, esigenze di tutela del contraddittorio, delle garanzie di difesa e del diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità. (principio già enunciato in Cass. n. 2723/10 e, da ultimo, ribadito da Cass. n. 11287/18 specificamente in materia condominiale).

15. Il primo motivo di ricorso pone la questione della qualificazione come eccezione in senso stretto o come eccezione in senso lato della deduzione con la quale il proprietario del fonde servente, che abbia intavolato il proprio acquisto prima della iscrizione della domanda giudiziale di accertamento dell'usucapione, neghi l'opponibilità nei suoi confronti dell'usucapione dedotta in giudizio dalla controparte. Secondo la ricorrente tale deduzione si risolverebbe in una eccezione in senso stretto; donde l'inammissibilità della sua deduzione, per la prima volta, in sede di comparsa conclusionale.

16. Il motivo è infondato.

17. Premesso che, come precisato dalle Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza n. 10531/13, il rilievo d'ufficio delle eccezioni in senso lato non è subordinato alla specifica e tempestiva allegazione della parte ed è ammissibile anche in appello, dovendosi ritenere sufficiente che i fatti risultino documentati *ex actis*, è comunque tranciante il rilievo che la deduzione

dell'inopponibilità dell'usucapione alla buona fede tavolare non costituisce eccezione, né in senso stretto, né in senso lato; essa rappresenta, al contrario, una mera difesa.

18. Per dar conto di tale conclusione è opportuno prendere le mosse dal consolidato insegnamento di questa Corte alla cui stregua, nei territori in cui vige il sistema tavolare basato sul principio della pubblicità costitutiva, il conflitto tra l'acquirente per atto fra vivi dall'intestatario tavolare e chi abbia acquistato il bene per usucapione si risolve in base all'art. 5 del r.d. n. 499 del 1929, che prevede il principio di pubblica fede che assiste le risultanze dei libri fondiari; pertanto, l'acquisto effettuato in base a dette risultanze si presume avvenuto in buona fede e grava su chi pretende di aver acquistato il bene per usucapione l'onere di provare che colui che ha acquistato dal titolare del bene in base al libro fondiario era in malafede, essendo stato a conoscenza della sussistenza dell'usucapione maturata ma non giudizialmente dichiarata ed iscritta, o essendo stato in grado di apprenderlo facendo uso dell'ordinaria diligenza (così Cass. n. 9735/02, Cass. n. 20873/04, Cass. n. 6393/11, Cass. 29089/17).

19. Va altresì ricordato, d'altra parte, che la contestazione da parte del convenuto dei presupposti di fatto e di diritto sui quali è basata la pretesa dell'attore non costituisce, appunto, una eccezione (né in senso stretto né in senso lato), ma rientra fra le mere difese (cfr. Cass. n. 176/02).

20. Risulta allora agevole concludere, sulla scorta di dette premesse, che - se chi agisce per l'accertamento dell'usucapione deve provare, tra i fatti costitutivi della sua pretesa, che il convenuto era in mala fede quando fece intavolare il proprio acquisto - la deduzione del convenuto di avere intavolato il proprio acquisto in buona fede costituisce una mera difesa, perché in null'altro consiste che nella negazione di una circostanza - la sua malafede - la cui prova spetta all'attore.

21. Il secondo motivo di ricorso pone la questione dell'ambito applicativo della regola dettata dall'art. 5 del r.d. n. 499 del 1929 per la soluzione del conflitto tra diritti intavolati, acquistati *inter vivos* sulla fede del libro fondiario, e i diritti acquistati a titolo originario; regola che il terzo comma di tale articolo

poggia sullo stato soggettivo, di buona o malafede, dell'acquirente *inter vivos* («Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione»).

22. Più precisamente, il secondo mezzo di impugnazione pone la questione se tale regola operi soltanto nel conflitto tra diritti incompatibili oppure anche nel conflitto tra un diritto intavolato ed un diritto extra-tavolare con quello non incompatibile; si tratta, in definitiva, di verificare se la "salvezza" cui fa riferimento il comma sopra trascritto vada interpretata solo in senso giuridico/formale - intendendola, quindi, come salvezza della mera esistenza del diritto intavolato - o anche in senso economico/sostanziale, intendendola, cioè, come salvezza (anche) del valore del diritto e, quindi, della libertà del bene che ne forma oggetto.

23. Al riguardo si devono svolgere le seguenti considerazioni.

24. Ai sensi dell'articolo 2 del regio decreto n. 499 del 1929 il diritto di proprietà e gli altri diritti reali immobiliari non si acquistano per atto fra vivi se non con l'iscrizione nel libro fondiario. Per contro gli acquisti a titolo originario (nonché gli acquisti a titolo derivativo *mortis causa*) non sono soggetti a tale regola; con la conseguenza che la loro eventuale pubblicità non ha efficacia costitutiva, ma solo dichiarativa. Un diritto extra tavolo può quindi sorgere e sussistere senza che se ne dia pubblicità mediante l'iscrizione nel libro fondiario.

25. In base all'art. 5, comma 3, del citato regio decreto n. 499 del 1929, tuttavia, restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione dell'usucapione o la cancellazione dei vincoli. Tale norma disciplina sicuramente il conflitto fra l'acquirente per atto tra vivi e colui che abbia acquistato un diritto extra tavolo incompatibile, e lo risolve dando la prevalenza alla priorità dell'intavolazione, purché assistita dalla buona fede del soggetto a favore del quale è effettuata; di talché, come sopra si è visto in sede di esame del primo mezzo di ricorso, è onere di chi sostiene di aver usucapito un immobile provare

che colui che ha acquistato il medesimo bene dal titolare in base al libro fondiario era in malafede, essendo stato a conoscenza della sussistenza dell'usucapione maturata, ma non giudizialmente dichiarata ed iscritta, o essendo stato in grado di apprendere ciò facendo uso dell'ordinaria diligenza (cfr. Cass. n. 6393/11 e Cass. n. 9735/02).

26. Allorché, invece, come nella fattispecie qui in esame, non venga in rilievo un conflitto di acquisti fra loro contraddittori, di guisa che occorra stabilire la prevalenza dell'uno sull'altro, ma sorga un problema di concorso tra un diritto intavolato ed un diritto extra tavolo non incompatibile con questo, come appunto nell'ipotesi di concorso di proprietà e servitù, si tratta di stabilire se anche in tal caso trovi applicazione il disposto del terzo comma dell'articolo 5 del regio decreto n. 499/1929 o se, al contrario, tale disposto vada ritenuto non pertinente e, di conseguenza, non venga in rilievo l'atteggiamento soggettivo di colui il quale abbia acquistato la proprietà sulla base della fede del libro fondiario.

27. La più recente giurisprudenza di questa Corte, disattesa dalla Corte d'appello di Trieste ed invocata dalla ricorrente, si è orientata nel secondo senso.

28. In particolare la sentenza n. 15020/13 - a cui hanno dato conferma e seguito la sentenze n. 10875/18 e l'ordinanza n. 13501/19 - ha affermato che nel sistema tavolo il concorso tra un diritto intavolato ed un diritto extra tavolo non incompatibile con questo (come nel caso di proprietà e servitù) non si risolve alla stregua all'art. 5 del r.d. 28 marzo 1929, n. 499, per cui non rileva l'atteggiamento soggettivo di colui che abbia acquistato sulla base della fede del libro fondiario; ciò sul rilievo che la contraddittorietà fra il diritto di proprietà e quello di servitù non può farsi discendere dal fatto che la proprietà del fondo servente sia stata acquistata dal dante causa come libera da servitù passive. L'assenza di queste ultime - si legge nella sentenza n. 15020/13 (pag.8) «è oggetto non già di un diritto reale uguale e contrario a quello di servitù costituito per usucapione a favore del fondo dominante, ma di un'obbligazione del venditore, il quale, dichiarando che sul fondo alienato non

gravano diritti reali limitati, si assume la relativa garanzia ai sensi dell'art. 1489 c.c. 5».

29. Il Collegio ritiene, tuttavia, che tale indirizzo non possa trovare ulteriore seguito. Esso, del resto, si pone in contrasto con più risalenti pronunce, dalle quali emerge un orientamento di segno opposto.

30. In particolare, nella sentenza n. 107 del 19 gennaio 1971 si legge, in motivazione «Invero, a norma dell'art. 5 del decreto citato, colui che pretende di avere acquistato per prescrizione la proprietà o altro diritto reale sui beni immobili, può ottenere l'iscrizione nel libro tavolare in base ad una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso, con la conseguenza che, ove non ottemperi a tali incumbenti, restano salvi i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione. Nella specie, quindi, mentre l'usucapione (della servitù di passo, *n.d.r.*) sarebbe stata opponibile ai danti causa degli acquirenti contro i quali si fosse eventualmente verificato l'acquisto della servitù per il decorso del tempo, invece nei confronti di detti acquirenti, quali terzi, in tanto l'usucapione non iscritta sarebbe stata opponibile, in quanto i medesimi fossero stati a conoscenza dell'avvenuta usucapione».

31. Con la sentenza 22 luglio 1993 n. 8193 questa Suprema Corte - pronunciandosi su una ipotesi, sovrapponibile a quella qui in esame, di conflitto tra chi si pretendeva titolare di una servitù non intavolata acquistata per usucapione e chi aveva acquistato la proprietà del fondo servente per atto *inter vivos* iscritto nel libro fondiario - ha regolato il conflitto applicando l'art. 5 r.d. n. 499/1929 e, senza operare alcuna distinzione in base alla compatibilità o incompatibilità tra il diritto extra tavolare e il diritto intavolato, ha enunciato il principio che tale disposizione «regola il conflitto fra un diritto extratavolare acquistato per usucapione, indipendentemente dall'iscrizione tavolare, ed un diritto tavolare acquistato per atto *inter vivos* con il concorso di detta iscrizione, dando la prevalenza a quest'ultimo se acquistato sulla fede del libro fondiario, ossia ivi iscritto anteriormente all'iscrizione del diritto acquistato per usucapione giudizialmente accertato o all'annotazione della relativa domanda, ma la tutela derivante dal principio della pubblica fede cui è

informato il sistema tavolare non può estendersi a chi ha intavolato il suo acquisto versando in mala fede, nel senso che conosceva o avrebbe dovuto conoscere l'esistenza di altro diritto reale prima acquistato da altri, poiché in tal caso la conoscenza che si ha o si dovrebbe avere sulla situazione reale esclude che si sia acquistato sulla fede del libro fondiario»

32. Analogamente, in Cass. 7 dicembre 1994 n. 10500, avente ad oggetto una servitù di veduta, si legge (in motivazione, in relazione al secondo motivo di ricorso) che l'iscrizione della sentenza che abbia riconosciuto l'acquisto per usucapione o comunque a titolo originario dei diritti reali è prevista «solo per rendere opponibile tali acquisti ai terzi che abbiano acquistato diritti sulle risultanze dei libri fondiari anteriormente all'iscrizione, cancellazione o annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione (art 5 del R.D. sopra menzionato)».

33. Tali risalenti arresti, dunque, riferiscono anche al diritto di servitù (di passo, nelle sentenze del 1971 e del 1993, e di veduta, nella sentenza del 1994) la regola per cui al terzo acquirente di buona fede non è opponibile il diritto, non iscritto nel libro tavolare, acquistato in virtù di usucapione maturata prima del suo acquisto; ferma restando la possibilità - chiaramente esplicitata nell'ultimo periodo dello stralcio di Cass. n. 107/1971 trascritto nei precedente § 31 - di chiedere l'accertamento dell'usucapione nei confronti di coloro contro i quali si è verificato l'acquisto per il decorso del tempo.

34. Il Collegio ritiene che l'indirizzo più risalente debba essere preferito.

35. E' vero, infatti, che tra il diritto di proprietà di un soggetto su un fondo e il diritto di servitù di altro soggetto sul medesimo fondo non sussiste alcun conflitto; la coesistenza del diritto di proprietà con i diritti di servitù - e, in generale, con tutti i diritti reali limitati (*in re aliena*) - è infatti coerente con lo stessa struttura normativa di questi ultimi diritti.

36. Ma è altresì vero che l'impianto stesso del sistema tavolare - univocamente orientato a garantire la certezza dei diritti risultanti dal libro fondiario - impone di dare all'espressione «restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario ...», contenuta nel terzo comma dell'articolo 5 del regio decreto n. 499/1929, una interpretazione

estensiva, che, riguardo al diritto di proprietà, riferisca la "salvezza" non solo all'esistenza del diritto ma anche alla libertà del bene.

37. Decisiva, al riguardo, appare la considerazione dell'origine storica dell'istituto.

38. Come è noto, il sistema dei libri fondiari venne accolto dal codice civile del 1811 dell'Impero austriaco (successivamente austro-ungarico) - correntemente denominato, in sigla, ABGB (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*) - e venne disciplinato con la legge generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95.

39. La legislazione italiana conservò il sistema dei libri fondiari nelle province corrispondenti ai territori annessi già compresi nel dissolto Impero austro-ungarico; in particolare i libri fondiari vennero conservati in forza del regio decreto n. 2325 del 1928 e disciplinati dal più volte citato regio decreto n. 499 del 1929, il quale fece richiamo, allegandola al proprio testo, alla menzionata legge generale dell'Impero austro-ungarico n. 95 del 1871.

40. Tale premessa sulla storia delle fonti regolatrici della materia consente di valorizzare, ai fini dell'esegesi del terzo comma dell'articolo 5 r.d. n. 499/1029 (sopra trascritto nel § 21), la quasi perfetta sovrapposizione tra la disciplina ivi dettata e quella fissata dal paragrafo 1.500 dell' *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* del 1811, che recitava: *Das aus der Ersitzung oder Verjährung erworbene Recht kann aber demjenigen, welcher im Vertrauen auf die öffentlichen Bücher noch vor der Einverleibung desselben eine Sache oder ein Recht an sich gebracht hat, zu keinem Nachteile gereichen* (il diritto acquisito per usucapione o per prescrizione non può tuttavia recare alcun pregiudizio a chi, facendo affidamento sui pubblici libri, ha, prima della registrazione dello stesso, acquistato qualche cosa o qualche diritto).

41. L'espressione utilizzata nel paragrafo 1.500 ABGB, «non può recare alcun pregiudizio», ha una latitudine semantica molto estesa (la parola tedesca «*Nachteil*» è correntemente tradotta in italiano, oltre che come "pregiudizio", anche come "svantaggio" o "inconveniente") e non pare dubitabile che nel significato di «*Nachteil*» rientri lo "svantaggio" o "inconveniente" in cui si

risolve, per chi ha acquistato un fondo sulla fede del libro, l'esistenza, su tale fondo, di un altrui diritto reale limitato.

42. Il Collegio ritiene che il legislatore italiano, recependo il sistema tavolare per le province ex austro-ungariche, abbia inteso mantenere integro il sistema tavolare così come precedentemente esistente nell'ordinamento imperiale; sistema connotato essenzialmente per la pubblica fede attribuita al libro fondiario in ordine alla situazione giuridica del bene trasferito, comprensiva della esistenza o inesistenza di pesi sul medesimo. Il più risalente insegnamento di questa Suprema Corte appare quindi preferibile, perché più rispettoso della specialità dell'istituto – che il legislatore nazionale ha modellato ricalcando pedissequamente la disciplina dell'ABGB del 1811 – e delle sue differenze, quanto a struttura ed effetti, rispetto al sistema pubblicitario della trascrizione, di tradizione francese.

43. Deve quindi, in definitiva, concludersi affermando il seguente principio di diritto: nel sistema tavolare vigente nelle province dei territori già appartenuti al dissolto Impero austro-ungarico, ferma la possibilità di chiedere l'accertamento dell'usucapione nei confronti di coloro contro i quali si è verificato l'acquisto per il decorso del tempo, un diritto reale sorto su un fondo per usucapione non è opponibile al terzo che abbia acquistato il fondo con atto intavolato in buona fede prima dell'iscrizione della sentenza o della domanda di usucapione, quand'anche si tratti di un diritto reale limitato e, quindi, compatibile con il diritto di proprietà.

44. Il secondo motivo di ricorso va pertanto disatteso.

45. Il terzo motivo di ricorso, con cui si denuncia il vizio di motivazione «carente, insufficiente e contraddittoria su un punto decisivo della controversia» è inammissibile, perché formulato in difformità dal paradigma fissato nell'articolo 360 n. 5 c.p.c., nel testo novellato dal decreto legge n. 83/2012, convertito in legge con la legge n. 134/2012. Il vizio di insufficienza e contraddittorietà della motivazione non è più censurabile in cassazione, infatti, ove non si risolva - e non è questo il caso - in una motivazione inesistente o apparente (cfr. Cass. 23940/17).

46. In ogni caso, nessuna contraddittorietà sussiste nella trama motivazionale della sentenza impugnata, giacché l'argomentazione della corte triestina sulla mancanza del requisito dell'apparenza della servitù di passo – così come quella sulla dichiarazione contrattuale della sig.ra [redacted] di libertà dei beni trasferiti alla compratrice Faidutti s.r.l. - risulta funzionale a sorregge la statuizione che quest'ultima non era in mala fede quando intavolò il proprio acquisto, in quanto non poteva desumere dallo stato della proprietà condominiale l'esistenza, sulla stessa, di un passaggio destinato a collegare il fondo [redacted] con la pubblica via.

47. Il ricorso è rigettato.

48. Le spese si compensano, in ragione della sussistenza di precedenti contrastanti di questa stessa Suprema Corte.

49. Deve altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 115/02, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Dichiara compensate le spese del giudizio di cassazione.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 4 novembre 2020

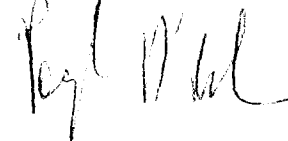
IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Antonello Cosentino



IL PRESIDENTE

Pasquale D'Ascola



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI, 6 - 11/11/2021

