Urteilskopf

127 III 142

24. Estratto della sentenza 27 ottobre 2000 della II Corte civile nella causa A. e altri condomini contro B. (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Art. 8 und 712e Abs. 2 ZGB; Änderung der Wertquote eines Stockwerkeigentumsanteils; Beweislast.

Art. 712e Abs. 2 ZGB kommt auch zur Anwendung bei definitiver Eintragung eines vor Erstellung des Gebäudes begründeten Stockwerkeigentums, falls die Wertquoten einer Änderung bedürfen (E. 2). Denjenigen, die auf gerichtlichem Weg die Berichtigung der Tausendstelquoten verlangen, obliegt der Beweis, dass die Stockwerkeigentumseinheiten sich im Laufe der Arbeiten geändert haben und dass solche Änderungen im Vergleich mit den ursprünglichen Berechnungsgrundlagen die vorgeschlagene Neuaufteilung mit sich bringen (E. 3). In das Verfahren zur Änderung der Tausendstel müssen auch die Inhaber beschränkter dinglicher Rechte - wie die Hypothekargläubiger - mit einbezogen werden (E. 5).

Regeste (fr):
Art. 8 et 712e al. 2 CC; modification des parts d'une propriété par étages; fardeau de la preuve.

L'art. 712e al. 2 CC s'applique aussi à la modification des parts après l'exécution des travaux dans le cadre d'une procédure engagée en vue de l'inscription définitive d'une propriété par étages inscrite avant la construction du bâtiment (consid. 2). C'est à celui qui agit en rectification des millièmes qu'incombe la preuve que les unités d'étage ont été modifiées au cours des travaux et que les modifications apportées impliquent, sur la base des critères de calcul originaires, la nouvelle répartition demandée (consid. 3). Les titulaires de droits réels restreints, tels que les créanciers hypothécaires, doivent être associés à la procédure de modification des millièmes (consid. 5).

Regesto (it):
Art. 8 e 712e cpv. 2 CC; modifica delle quote di valore di una PPP; onere della prova.

L'art. 712e cpv. 2 CC si applica pure alla modifica delle quote a conclusione dei lavori in sede di cancellazione della menzione di costituzione della PPP prima della costruzione (consid. 2). A coloro che chiedono in via giudiziale la rettifica delle quote millesimali incombe la prova che le unità di PPP si sono modificate nel corso dei lavori e che tali modifiche, sulla base dei criteri di calcolo originari, comportano la nuova ripartizione proposta (consid. 3). La procedura di modifica dei millesimi deve pure coinvolgere i titolari di diritti reali limitati, quali i creditori ipotecari (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 143

A.- B. ha sottoposto il proprio fondo all'ordinamento della proprietà per piani prima della costruzione. Le 19 unità di PPP sono poi state vendute a vari acquirenti, tranne una che il proprietario originario ha tenuto per sé. Dieci anni dopo, il 4 giugno 1986, tutti gli altri comproprietari hanno convenuto in giudizio B. davanti al Pretore di Lugano per ottenere l'iscrizione definitiva della PPP mediante modifica dei piani di riparto e di

assegnazione delle parti comuni, nonché delle quote di valore attribuite a ciascuna unità di PPP. Con sentenza 7 novembre 1997 il Pretore ha approvato i piani sottopostigli, nonché la tabella dei millesimi e ha ordinato all'Ufficio del registro fondiario di procedere all'iscrizione definitiva della PPP.

B.- Con sentenza 14 luglio 2000 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, adita dal convenuto, ha annullato la decisione pretorile e ha respinto la petizione. I giudici cantonali hanno lasciato aperto il tema a sapere se per la modifica delle quote fosse necessario anche il coinvolgimento dei creditori pignoratizi, perché l'azione andava comunque respinta per l'assoluta mancanza di elementi atti a permettere la determinazione dei criteri con i quali erano stati originariamente calcolati i millesimi delle singole quote. In assenza di ogni elemento al proposito, le domande degli attori appaiono manifestamente infondate.

C.- Il 14 agosto 2000 i condomini soccombenti hanno inoltrato al Tribunale federale un ricorso per riforma con cui chiedono di annullare la sentenza dei giudici di appello e di confermare quella di primo grado. Il Tribunale federale ha respinto, in quanto ammissibile, il gravame e ha confermato la decisione impugnata.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. Come correttamente rilevato dai giudici cantonali e come peraltro sembra ammesso dalle parti, i comproprietari sono liberi di determinare le quote di valore delle singole unità di PPP. Le quote di valore così fissate determinano la misura della partecipazione di ogni unità alla comproprietà (DTF 116 II 55 consid. 5; cfr. anche DTF 103 II 110 consid. 3a; MEIER-HAYOZ/REY, Commento bernese, n. 4 all'art. 712e CC; REY, Schweizerisches Stockwerkeigentum, mit

Beispiel "Reglement der Stockwerkeigentümer", n. 144 segg.) e possono dipendere, a seconda dei criteri scelti dai condomini, da fattori oggettivi, quali l'estensione delle superfici in uso esclusivo, uso delle parti comuni, ecc., e soggettivi, quali la vista, gli accessi, le immissioni, ecc. (sui vari aspetti cfr. MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 20 segg. all'art. 712e CC; REY, loc. cit.). Qualsiasi successiva modifica delle quote richiede il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari (art. 712e cpv. 2 CC; STEINAUER, Les droits réels, vol. I, 3a ed., n. 1153b, pag. 318). Ogni comproprietario può tuttavia domandare la rettificazione della sua quota, qualora sia stata determinata erroneamente o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze (art. 712e cpv. 2 seconda frase CC). Questa disposizione, contrariamente all'opinione degli attori, si applica a tutte le fattispecie in cui si debba procedere alla modifica delle quote validamente fissate nell'atto costitutivo o in ogni altra procedura eseguita nel rispetto dell'art. 712e CC, e quindi anche ai casi, come in concreto, in cui si intenda modificare le quote a conclusione dei lavori, in sede di cancellazione della menzione di costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio (FRIEDRICH, Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, in: ZBGR 47/1966 pag. 321 segg., pag. 340 n. 2). In concreto gli attori non sostengono che all'atto della costituzione si sia incorsi in una determinazione erronea dei millesimi, ma che in seguito a modifiche intervenute durante i lavori, le quote di valore non corrispondono più a quelle iscritte a registro fondiario. I giudici cantonali hanno però correttamente rilevato che non tutte le modifiche costruttive giustificano automaticamente un cambiamento delle quote attribuite alle singole unità: un aumento della superficie porta, secondo i commentatori, a un aumento della quota di valore solo se gli altri condomini subiscono un pregiudizio in seguito all'ampliamento, ovvero se all'atto

della determinazione delle quote la superficie sia stata decisiva ai fini del calcolo (REY, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, in: ZBGR 60/1979 pag. 131 seg.; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 28 all'art. 712e CC). Indispensabile appare quindi, in caso di modifica delle originarie quote di valore delle singole unità condominiali, conoscere i criteri con i quali esse sono state fissate; ciò appare importante sia per decidere se una modifica debba aver luogo sia, in caso affermativo, per stabilirne la misura nel contesto dell'intero ordinamento della proprietà per piani.

BGE 127 III 142 S. 145

3. a) I giudici cantonali hanno respinto la richiesta di modifica delle quote proposta dagli attori, perché questi ultimi non hanno dimostrato di aver rispettato i criteri che hanno portato alla determinazione originaria delle quote stesse. Infatti di fronte alla contestazione del convenuto, secondo il quale la nuova ripartizione millesimale proposta non rispetterebbe i criteri di calcolo originariamente adottati, la Corte cantonale ha constatato che gli attori non hanno speso una parola per esporre o accertare i metodi di calcolo adottati all'atto della costituzione della PPP, di guisa che appare del tutto impossibile verificare il nuovo conteggio da essi stessi proposto, che si scosta dal riparto per quote di valore iniziale. b) Secondo gli attori ciò costituisce una violazione dell'art. 8 CC e segnatamente una violazione dell'onere della prova, che è stato invertito. Infatti è stato il convenuto a contestare la validità del metodo adottato e in particolare a sollevare la questione del rispetto del criterio originario nella determinazione delle quote. Spetta pertanto a quest'ultimo dimostrare che il nuovo conteggio non ossequia i criteri inizialmente stabiliti. c) L'art. 8 CC regola la ripartizione dell'onere probatorio e, quindi, le conseguenze dell'assenza delle prove necessarie nell'ambito di tutti i rapporti giuridici retti dal diritto civile federale (DTF 115 II 300 consid. 3). Esso stabilisce che, ove la legge non dispone altrimenti, chi vuole dedurre un diritto da una circostanza di fatto da lui asserita deve fornirne la prova, pena la soccombenza di causa. Nella fattispecie incombe pertanto agli attori, che chiedono una modifica delle quote millesimali iscritte a registro fondiario, l'onere di dimostrare il realizzarsi delle condizioni poste dall'art. 712e cpv. 2 CC, ossia che le unità di PPP originarie sono state modificate nel corso dei lavori e che tali modifiche, sulla base dei criteri di calcolo originari, comportano la nuova ripartizione proposta (cfr. KUMMER, Commento bernese, n. 155 all'art. 8 CC). Vero è che in concreto le quote inizialmente sono state stabilite dal convenuto, ma ciò ancora non basta per rovesciare l'onere della prova. Gli attori, in caso di assenza di elementi palesi e pacifici, atti a stabilire i criteri di calcolo originari, avrebbero potuto chiedere in causa l'interrogatorio formale del convenuto, ovvero un rapporto peritale sul tema. Ne segue che la censura è infondata.

5. I Giudici cantonali hanno pure rilevato che la modifica dei millesimi avrebbe verosimilmente dovuto coinvolgere anche i creditori ipotecari, che potrebbero subire pregiudizio dalla modifica delle quote millesimali delle singole unità: anzi, una di esse nella

BGE 127 III 142 S. 146

concreta situazione viene addirittura eliminata. Essi hanno però lasciato aperto il quesito, perché la petizione doveva comunque essere respinta già per altre ragioni. Il tema potrebbe restare indeciso anche in questa sede. Per motivi di economia di giudizio, dato che le parti chiederanno nuovamente l'iscrizione definitiva della PPP, appare opportuno risolvere codesto quesito. L'art. 712e cpv. 2 CC prevede che la modifica delle quote di valore richiede, tra l'altro, il consenso di tutti gli interessati. Secondo la dottrina tra questi ultimi rientrano, nell'ambito della modifica contrattuale, pure i titolari di diritti reali limitati, e segnatamente anche i creditori pignoratizi che si vedono modificata a loro pregiudizio la quota di valore dell'oggetto del pegno (MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 46 ad art. 712e CC; STEINAUER, op. cit., n. 1153b, pag. 318; lo stesso, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in: RVJ 1991 pag. 285 segg., pag. 300; REY, Schweizerisches Stockwerkeigentum,

mit Beispiel "Reglement der Stockwerkeigentümer", n. 153, nota a pié di pagina 131; WEBER, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, tesi zurighese 1979, pag. 165 seg.; OTTIKER, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, tesi bernese 1972, pag. 152 seg.; FRIEDRICH, op. cit., pag. 321 segg., pag. 328 II 3c i.f.). Un solo autore (F. SCHMID, Die Begründung von Stockwerkeigentum, tesi zurighese 1972, pag. 100 nota a piè di pagina 74) sembra sostenere il contrario, ossia che la modifica può avvenire senza il coinvolgimento dei creditori ipotecari: egli non dà al proposito motivazione di sorta e si limita a far riferimento ad una nota apparsa a pag. 1545 nella Neue Juristische Wochenschrift (NJW) del 1956 per cura del direttore dell'Amtsgericht di Heilbronn, Friedrich. Senonché da tale nota nulla emerge al proposito: l'autore, che peraltro si esprime sulla disciplina vigente in Germania, non tratta il problema del coinvolgimento di titolari di diritti reali limitati nell'ambito della modifica delle quote di valore e non permette di conseguenza di chiarire il rinvio a lui fatto da Schmid. La soluzione proposta dalla dottrina praticamente unanime e ricordata sopra merita senz'altro conferma. I titolari di diritti reali limitati, e in particolare i creditori ipotecari, possono essere toccati in maniera non indifferente da una modifica delle quote di valore, specie se essa è dovuta ad una diminuzione della superficie o ad altra modifica fisica dell'unità per piani interessata. Inoltre il legislatore ha voluto escludere la responsabilità solidale dei condomini per i debiti della comunione: per i creditori ipotecari di quest'ultima che devono ripartire il loro credito secondo

i millesimi non è indifferente la modifica successiva delle quote di valore; analogamente pregiudizievole può risultare il cambiamento delle quote di valore per i creditori che hanno finanziato la costruzione e dispongono di un credito ipotecario sull'intero immobile: al momento della ripartizione dei crediti ipotecari dal fondo base sulle singole unità di PPP una modifica delle quote di valore può incidere in maniera rilevante sui loro diritti (cfr. LIVER, Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, § 14 III i.f., pag. 94). Esistono pertanto valide ragioni per esigere anche nell'ambito giudiziale il consenso e, in sua assenza, la citazione in giudizio dei creditori ipotecari pregiudicati dalla modifica delle quote di valore, ossia dall'oggetto stesso del loro diritto di pegno. La richiesta degli attori, che ignora completamente i creditori ipotecari, appare quindi irrita anche sotto questo aspetto.