Urteilskopf

132 III 545

64. Estratto della sentenza della II Corte civile nella causa A. contro D. (ricorso per riforma) 5C.285/2005 del 2 maggio 2006

Regeste (de):
Art. 741 Abs. 2 ZGB; Erstellungskosten für Vorrichtungen, die zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit gehören.

Art. 741 Abs. 2 ZGB bezieht sich auf den Unterhalt und erlaubt es dem Eigentümer des dienenden Grundstückes nicht, vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu verlangen, dass er sich an den Kosten für die Erstellung der zur Ausübung der Gunddienstbarkeit gehörenden Vorrichtungen beteiligt (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 741 al. 2 CC; coûts de construction des ouvrages nécessaires à l'exercice d'une servitude.

L'art. 741 al. 2 CC se réfère à l'entretien et ne permet pas au propriétaire du fonds servant d'exiger du propriétaire du fonds dominant qu'il participe aux coûts de construction des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 741 cpv. 2 CC; costi di costruzione per le opere necessarie all'esercizio di una servitù.

L'art. 741 cpv. 2 CC si riferisce alla manutenzione e non permette al proprietario del fondo serviente di esigere dal proprietario del fondo dominante una partecipazione ai costi sopportati per la costruzione di opere necessarie all'esercizio della servitù (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 545

BGE 132 III 545 S. 545

A. Nell'aprile 1998 D., proprietario del mappale x, ha venduto la particella y a A., la quale ha nel medesimo atto notarile costituito un diritto di passo pedonale e con veicoli a favore della particella x. Edificando nella primavera 1999 il proprio fondo, A. ha pure fatto costruire, adattando un accesso preesistente, una stradina gravata dalla predetta servitù.

B. Con petizione 15 marzo 2002 A. ha convenuto in giudizio innanzi al Pretore della giurisdizione di Locarno Campagna D. e ha

BGE 132 III 545 S. 546

chiesto che questi sia condannato al pagamento di fr. 60'000.-, ridotti nel corso della causa a fr. 30'143.-, per la costruzione della stradina. Quest'ultimo importo è stato integralmente riconosciuto dal Pretore con sentenza 22 luglio 2004.

C. Il 12 ottobre 2005 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto un'impugnativa presentata dal convenuto e ha respinto la petizione.

D. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso per riforma presentato dall'attrice.

Erwägungen

Dai considerandi:

3.

3.1 Il Tribunale d'appello ha lasciato indecisa la questione a sapere se l'art. 741 cpv. 2 CC debba essere applicato per analogia ai costi di costruzione nel caso in cui opere necessarie all'esercizio della servitù non servano solo gli interessi del fondo dominante, ma anche quelli del fondo serviente. Esso ha espresso perplessità di fronte ad una sentenza in cui il Tribunale cantonale di Friborgo avrebbe deciso che il CC non impone al proprietario del fondo dominante di partecipare ai costi di costruzione di una strada di accesso pure utile al proprietario del fondo gravato (Revue fribourgeoise de jurisprudence [RFJ]1995 pag. 19 segg.). La Corte ticinese ritiene che tale sentenza vada "in senso diametralmente opposto" ad una decisione inedita con cui il Tribunale federale avrebbe stabilito che alle spese di costruzione delle opere necessarie all'esercizio della servitù debba provvedere esclusivamente l'avente diritto (sentenza 5C.109/1995 del 18 settembre 1995). I giudici cantonali hanno tuttavia respinto la petizione, perché la stradina asfaltata in questione non potrebbe essere considerata un'opera necessaria all'esercizio della servitù: essa è stata creata dall'attrice per poter accedere in automobile alla sua casa d'abitazione e rende più difficile raggiungere il fondo dominante a causa di un muro di sostegno eretto con la sua costruzione. Il fondo dominante (un prato in declivio) non ne abbisognava per la sua manutenzione, essendo la preesistente rampa in terra battuta sufficiente, ed essa non è nemmeno percorsa dall'avente diritto con una certa regolarità ed intensità. Infine, sempre a mente dei giudici cantonali, anche qualora, come affermato dall'attrice, il fondo dominante dovesse essere presto edificato, tale asserita circostanza non giustificherebbe il prelievo di un contributo per le spese di costruzione.

3.2 L'attrice rimprovera alla Corte cantonale una violazione dell'art. 8 CC per non aver tenuto conto di un'inserzione di vendita del convenuto, in cui veniva indicato che il fondo dominante era munito di un accesso. Ritiene altresì che la mancata considerazione di tale inserzione, regolarmente prodotta, potrebbe pure essere dovuta a una svista manifesta ai sensi dell'art. 63 OG. Lamenta poi un'errata applicazione dell'art. 741 CC e afferma che i giudici cantonali sarebbero giunti alla conclusione che pure i costi di costruzione debbano, in linea di principio, essere ripartiti fra tutti coloro che traggono vantaggio dalle opere necessarie all'esercizio della servitù. Tuttavia, sempre secondo l'attrice, a differenza di quanto succede con i costi di manutenzione, l'intensità dell'uso di tali opere appare irrilevante, atteso che come dimostrerebbe il caso concreto anche la sola esistenza dell'opera può comportare vantaggi al proprietario del fondo dominante, che ha venduto il suo prato ponendo l'accento sul fatto che trattasi di un terreno edificabile provvisto di un accesso.

3.3 Con la propria argomentazione l'attrice non spiega perché la stradina in discussione costituirebbe un'opera necessaria all'esercizio della servitù. Ella si limita ad affermare che il convenuto ha potuto vendere più agevol-

mente - ad un prezzo elevato - il fondo dominante, perché già munito di un accesso, e che quindi la stradina in discussione era utile al proprietario del fondo dominante. L'attrice non suffraga - con una qualsiasi citazione dottrinale o di giurisprudenza - la tesi implicitamente sostenuta, secondo cui il fatto di trarre un vantaggio economico da un'opera gravata da una servitù costruita sul fondo serviente dal relativo proprietario comporterebbe - in virtù dell'art. 741 cpv. 2 CC - una partecipazione ai costi di costruzione di tale opera da parte del proprietario del fondo dominante.

3.3.1 Nella dottrina sussiste un consenso sul fatto che il proprietario del fondo dominante possa costruire a sue spese le opere di cui necessita per l'esercizio della servitù (PETER LIVER, Commento zurighese, n. 28 ad art. 741 CC; JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 2a ed., Zurigo 2003, n. 1290, pag. 279; PAUL-HENRI Steinauer, Les droits réels, vol. II, 3a ed., Berna 2002, n. 2283, pag. 390). In tal senso si è pure espresso il Tribunale federale nella sentenza inedita citata dalla Corte ticinese, in cui era stata respinta la richiesta del proprietario del fondo dominante, che aveva costruito una strada a proprie spese, di un contributo pecuniario da parte del proprietario del fondo serviente. La fattispecie oggetto del

presente ricorso è invece diversa: la proprietaria del fondo serviente ha edificato un accesso veicolare, gravato da un diritto di passo, alla sua casa di abitazione. Per un siffatto caso la Corte d'appello del Tribunale cantonale di Friborgo (sentenza citata) e PAUL-HENRI STEINAUER (op. cit., pag. 390, nota a pié di pagina n. 183, che si riferisce a tale decisione friborghese) escludono un'applicazione per analogia dell'art. 741 cpv. 2 CC. Tale risultato è pure confortato dalla predetta sentenza inedita del Tribunale federale, la quale specifica - citando PETER LIVER (op. cit., n. 47 [recte n. 28]ad art. 741 CC) - che l'art. 741 cpv. 2 CC si limita alle spese di manutenzione e non include le spese di costruzione per le opere necessarie all'esercizio della servitù (in tal senso, oltre al testo legale, anche ETIENNE PETITPIERRE, Commento basilese, n. 8 ad art. 741 CC). Si può del resto osservare che gli autori propensi ad estendere l'art. 741 CC ai costi di costruzione (PAUL-HENRI STEINAUER, op. cit., n. 2283, pag. 390; JÖRG SCHMID/ BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, loc. cit.) non motivano il loro assunto, che pare peraltro riferito al caso in cui l'opera venga eretta dal beneficiario della servitù. Giova infine rilevare che il proprietario di un fondo serviente, che non intende assumersi da solo i costi di opere inerenti alla servitù da lui costruite, perché pure il proprietario del fondo dominante ne trae un vantaggio, può concordare nell'atto di costituzione della servitù che siffatte opere vengano finanziate - in parte o totalmente - dal beneficiario della servitù; in tale occasione, ricordato che l'art. 741 CC non è di natura imperativa, è pure possibile prevedere una ripartizione delle spese di manutenzione diversa da quella legale (DTF 124 III 289).

3.3.2 Da quanto appena esposto discende pure che l'inserzione di vendita del convenuto è del tutto irrilevante ai fini del giudizio. Già per questo motivo appaiono di primo acchito escluse sia la correzione di una svista manifesta ai sensi dell'art. 63 cpv. 2 OG, sia una violazione dell'art. 8 CC. Entrambe le norme presuppongono infatti che la prova asseritamente non considerata dalla Corte cantonale sia rilevante per la decisione (JEAN-FRANÇOIS POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 5.1 ad art. 63 OG, pag. 566; MESSMER/IMBODEN, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, n. 100, pag. 138; DTF 130 III 591 consid. 5.4 pag. 601, con rinvii).