

## **BGE 100 II 310**

Bundesgericht (BGE), 1974-03-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_100 II 310](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_100_II_310)

FR: ATF 100 II 310

IT: DTF 100 II 310

### **Regeste**

Regeste Miteigentum an einer Strasse, das mit dem Eigentum an den angrenzenden Grundstücken verknüpft ist (Art. 646 und 647 ZGB). Ein solcher Miteigentumsanteil kann nicht ohne Zustimmung sämtlicher Miteigentümer auf ein anderes Grundstück übertragen werden.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Occorre anzitutto stabilire se Galfetti poteva unilateralmente trasferire a fondi estranei uno dei due sestî di comproprietà coattiva pertinenti alla sua part. N. 249. a) Secondo l'art. 646 cpv. 3 CC, ogni comproprietario ha, per la sua parte, i diritti e gli obblighi di un proprietario, egli può alienare la sua parte o costituirla separatamente in pegno. Riservato il diritto di prelazione dei comproprietari (art. 682 cpv. 1 CC) - qui non in discussione - un comproprietario può alienare la sua parte a un terzo anche contro la volontà degli altri comproprietari (MEYER-HAYOZ, n. 1, 2, 34 e 35 all'art. 646 CC; cfr. anche HAAB n. 10, 11 e 26 all'art. 646 CC). La norma suesposta non è tuttavia di carattere imperativo: i comproprietari, in quanto siano unanimi, possono convenire una diversa regolamentazione. Possono, fra altro, impegnarsi a non alienare separatamente la loro comproprietà o ad alienarla solo a determinate condizioni (HAAB n. 11 all'art. 646 CC; MEYER-HAYOZ n. 38 CC). I comproprietari possono anche convenire di vincolare la comproprietà di un determinato fondo alla proprietà o comproprietà di altri fondi, così che la quota di comproprietà del primo segue il destino del o dei secondi. Questa forma di comproprietà, se risultante dal registro fondiario, assume carattere di diritto BGE 100 II 310 S. 313 reale soggettivo (RU 95 II 400 consid. 2; MEYER-HAYOZ n. 9 e 36, HAAB n. 2 all'art. 646 CC). Riservata la modifica dell'iscrizione nel registro fondiario, che può essere richiesta solo con il consenso di tutti i comproprietari, le relazioni fra i fondi interessati non possono essere mutate. Il fondo beneficiario non può essere alienato senza la quota di comproprietà, nè questa può essere trasferita a un terzo o vincolata ad altro fondo. b) In concreto, dalla convenzione 12 aprile 1956, stipulata dagli allora interessati davanti all'incaricato dell'impianto del registro fondiario definitivo, risulta - ciò che è d'altronde pacifico - che la part. N. 252 è stata istituita allo scopo di essere adibita ad una strada privata destinata ad istituire, per determinati fondi, l'accesso alla strada pubblica. In conseguenza, già in tale occasione, le parti stipulanti hanno indicato come comproprietari, non personalmente i singoli interessati, bensì i fondi beneficiari dell'accesso. L'iscrizione nel registro fondiario è stata effettuata conformemente a quanto prescrive l'art. 32 cpv. 1 e 2 RRF: nel foglio della part. N. 252 al posto del proprietario è indicata la "Comproprietà coattiva" con l'elencazione delle particelle beneficiarie e le rispettive frazioni di comproprietà. D'altra parte, sul foglio delle singole particelle beneficiarie, il vincolo della comproprietà coattiva sulla part. N. 252

è esposto alla rubrica "Menzioni" con l'indicazione della frazione vincolata. Tanto dallo scopo fissato nell'atto di istituzione della comproprietà, quanto dalle relative operazioni effettuate nel registro fondiario, risulta così in modo evidente che le quote di comproprietà della part. N. 252 sono vincolate alle particelle beneficiarie da un rapporto giuridico di carattere reale e soggettivo ("subjektivdingliche Verknüpfung"). Peraltro, la destinazione di un fondo a strada di accesso per altri fondi costituisce il caso tipico del vincolamento di un fondo alle esigenze di altri fondi determinati (cfr. LIVER, Die Anmerkung, in ZBGR 1969 p. 14 e 15). c) Nel caso particolare si può tuttavia ammettere che l'iniziale iscrizione di 2/6 della comproprietà sulla part. N. 252 a favore della part. N. 249 poteva avere un senso solo in quanto disposta in previsione di un frazionamento del fondo "dominante".

L'assegnazione di 1/6 alla nuova part. N. 294, venduta ai coniugi Brenni mediante contratto bilaterale 10 aprile BGE 100 II 310 S. 314 1957, non violava pertanto né l'accordo stabilito con l'atto di costituzione della comproprietà, né il rapporto reale sancito con l'iscrizione nel registro fondiario. Peraltro l'anzidetta operazione non è contestata. L'altro sesto restava tuttavia vincolato alla rimanente part. N. 249. Galfetti non era legittimato a trasferirlo unilateralmente ad un altro fondo, anche se questo - come avvenne in occasione del primo trasferimento alla part. N. 250 - era già beneficiario della comproprietà; tanto meno poi poteva successivamente trasferirlo - come ha fatto in occasione del contratto 9 dicembre 1959 - ad un fondo che, pur fronteggiando la strada, era dall'inizio estraneo alla "comproprietà coattiva". Ciò stante egli e, effettuando una iscrizione indebita nel registro fondiario, l'ufficiale dei registri hanno leso il vincolo di diritto reale soggettivo stabilito con la costituzione della comproprietà sulla part. N. 252.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.