

## **BGE 128 III 260**

Bundesgericht (BGE), 2002-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_128 III 260](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_128_III_260)

FR: ATF 128 III 260

IT: DTF 128 III 260

### **Regeste**

Regeste Art. 712e Abs. 2 ZGB; Änderung der Wertquote eines Stockwerkeigentumsanteils. Zu den unmittelbar Beteiligten im Sinne von Art. 712e Abs. 2 ZGB, welche in das Verfahren zur Änderung der Tausendstel mit einbezogen werden müssen, gehören nicht nur die Pfandgläubiger der Stockwerkeigentumsanteile, für welche eine Herabsetzung der Wertquote verlangt wird, sondern auch jene, die durch die Stockwerkanteile gesichert sind, deren Quoten erhöht werden sollen (E. 2).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Giusta l' art. 712e cpv. 2 CC la modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari; ogni comproprietario può tuttavia domandare la rettificazione della sua quota, se sia stata determinata erroneamente o se sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze. a) La Corte cantonale dopo aver ricordato che la modifica delle quote di valore richiede il consenso di tutti gli interessati diretti ha BGE 128 III 260 S. 262 annoverato fra questi pure i creditori ipotecari garantiti dalle unità di PPP la cui quota di valore è destinata ad aumentare. I giudici cantonali hanno rilevato che un creditore pignoratizio può essere direttamente toccato, quando, come in concreto, l'aumento della quota di valore non dipenda da una proporzionale modifica fisica dell'unità di PPP, poiché in caso di una realizzazione forzata di quest'ultima, le spese di amministrazione, prelevate prioritariamente dalla somma ricavata dall'incanto, sono in diretta relazione con la quota di valore della PPP, salvo diversa disposizione del regolamento della comproprietà ( art. 712h cpv. 1 CC ). b) Gli attori sostengono innanzi tutto che la Corte cantonale ha frainteso e citato erroneamente MORITZ OTTIKER (Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, tesi Berna 1972, pag. 151 segg.). Essi affermano che tale autore distingue fra modifica contrattuale e modifica giudiziale: con riferimento alla prima egli menziona che la posizione del creditore pignoratizio può unicamente essere toccata in modo indiretto da un aumento ingiustificato della quota di valore; nella seconda ipotesi rileva invece che i creditori non possono impedire la correzione ordinata dal giudice, su richiesta di un comproprietario, in seguito a un errore di calcolo. Ora, sempre secondo gli attori, l'aumento della quota millesimale dei convenuti non è per nulla ingiustificato e inoltre nella fattispecie si è in presenza di una modifica giudiziale, la quale non può essere ostacolata dai creditori pignoratizi, i quali dispongono invece di altri mezzi per tutelarsi. Seguendo l'argomentazione della sentenza impugnata, i creditori ipotecari delle unità di PPP la cui quota millesimale diminuisce risulterebbero addirittura avvantaggiati. Del resto, il valore economico o intrinseco del pegno non subisce alcuna modifica. Per quanto attiene alle spese comuni, gli attori rilevano che le stesse toccano solo in modo indiretto i creditori;

la loro ripartizione non dipende necessariamente dalla quota di comproprietà, ritenuto che l' art. 712h CC è di natura dispositiva, ma può essere retta da altri criteri. Tali spese non sono peraltro note al momento della concessione del mutuo e in concreto il loro aumento è, per il singolo creditore, irrisorio se paragonato al valore di stima del fondo. Infine, sussiste pure un problema pratico nello scoprire i creditori pignorati, non dovendo questi iscriversi nel registro dei creditori. c) Occorre innanzi tutto rilevare che nella sede cantonale gli attori hanno basato la loro azione su di un accordo, firmato da tutti i comproprietari, di procedere a una modifica della tabella dei millesimi BGE 128 III 260 S. 263 e hanno prodotto il consenso del creditore ipotecario dell'unica unità di PPP di cui è chiesta una diminuzione della quota di valore. Nel ricorso per riforma sembrano invece sostenere che trattasi di una domanda di rettificazione ai sensi della seconda frase dell' art. 712e cpv. 2 CC di una quota stabilita erroneamente. Senonché, un errore nel senso della predetta norma si realizza qualora nella determinazione delle singole quote il criterio di valutazione sia stato inavvertitamente applicato in modo inesatto o se questo si fonda su di uno sbaglio. L'invocare un siffatto errore presuppone inoltre imperativamente la conoscenza del criterio di valutazione posto a fondamento della determinazione delle singole quote ( DTF 116 II 55 consid. 6 pag. 62 con rif.). In concreto gli attori non si prevalgono di un errore come quello sopradetto né allegano i criteri di determinazione delle quote. In queste circostanze appare palese che la chiesta modifica presuppone il consenso di tutti gli interessati diretti e in assenza dello stesso, la loro citazione in giudizio. L' art. 712e cpv. 2 CC si applica infatti a tutte le fattispecie in cui si vuole procedere alla modifica delle quote validamente fissate e quindi anche ai casi in cui si intende modificare, come nel caso in esame, le quote a conclusione dei lavori, in sede di cancellazione della menzione di costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio ( DTF 127 III 142 consid. 2 con rif.). Rimane pertanto da stabilire se, come indicato nella sentenza impugnata, anche i creditori ipotecari garantiti dalle unità di PPP, le cui quote di valore sono destinate ad aumentare, sono inclusi fra gli interessati diretti dell' art. 712e cpv. 2 CC . Il Tribunale federale ha già deciso che fra gli interessati diretti ai sensi di questa norma rientrano i creditori pignorati che si vedono modificata a loro pregiudizio la quota di valore dell'oggetto del pegno ( DTF 127 III 142 consid. 5 con rif.). Ciò è segnatamente il caso, qualora la quota venga ridotta (MEIER-HAYOZ/REY, Commento bernese, n. 46 all' art. 712e CC ; STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in: ZWR 1991 pag. 285 segg., pag. 300; NEF, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, in: ZBGR 82/2001 pag. 1 segg., pag. 13). Le quote di valore determinano la misura in cui ogni unità partecipa alla comproprietà ( DTF 127 III 142 consid. 2 con rif.), influenzando quindi sia sui diritti che sugli obblighi dei comproprietari. Esse non vengono unicamente utilizzate per ripartire fra i comproprietari le spese di amministrazione comune, ma ne determinano pure la responsabilità per i debiti della comunione verso terzi (MEIER-HAYOZ/REY, Commento bernese, n. 12 all' art. 712e CC ; HANSJÖRG FREI, Zum BGE 128 III 260 S. 264 Aussenverhältnis der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, tesi Zurigo 1970, pag. 69). Infatti, il legislatore ha voluto escludere la responsabilità solidale dei condomini per i debiti della comunione ( DTF 127 III 142 consid. 5 pag. 145). In quest'ottica, a giusta ragione, la sentenza impugnata rileva, menzionando MORITZ OTTIKER (op. cit., pag. 152), che la posizione dei creditori ipotecari può pure essere toccata da un aumento dei millesimi dell'unità di PPP data in pegno. Si pensi infatti, a prescindere dall'esempio indicato dai giudici cantonali delle spese di amministrazione prelevate prioritariamente dal prezzo ricavato in una realizzazione

forzata, all'ipotesi di un'ipoteca degli artigiani e degli imprenditori costituita in seguito a lavori, segnatamente di ristrutturazione, effettuati sulle parti comuni del fondo (cfr. STEINAUER, op. cit., pag. 310; ARTHUR MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, tesi San Gallo 1988, pag. 61). In una simile eventualità, l'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori è da iscriverne sulle singole unità in ragione della loro partecipazione alla comproprietà ( DTF 125 III 113 consid. 3a pag. 117; FORNI, La propriété par étages dans la jurisprudence du Tribunal fédéral, in: ZBJV 124/1988 pag. 449 segg., pag. 465). Poiché una tale ipoteca è, adempiuti i presupposti dell' art. 841 CC , privilegiata nei confronti delle pretese degli altri creditori pignoratizi, risulta che quest'ultimi possono essere pregiudicati da un aumento della quota millesimale dell'unità costituita in pegno. Ne segue che non occorre approfondire le critiche ricorsuali riferite ai costi di amministrazione. Infine anche le asserite difficoltà pratiche nel reperire i creditori pignoratizi appaiono pretestuose, atteso che gli attori hanno pure ignorato i creditori pignoratizi risultanti dagli estratti del registro fondiario e a loro noti.

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