

Cass., civ. sez. II, 7 maggio 2015, n. 9227

I ricorrenti sostengono che se l'obbligo dell'alienante è trasmissibile agli eredi, non si comprende per quali ragioni sarebbe impedita la estensione dell'art. 1054 c.c. agli aventi causa "a titolo particolare per atto inter vivos" dello stesso unico originario dante causa.

Contrariamente a quanto sostenuto nel primo motivo del ricorso principale e di quello incidentale la Corte di Appello ha dato adeguata risposta al primo motivo di appello, con il quale si invocava l'applicabilità dell'art. 1054 c. civ., come tale preclusiva della costituzione di servitù coattiva ex art. 1051 c.c. Correttamente la Corte distrettuale ha ritenuto che il diritto di cui all'art. 1054 c. civ. è costituito nei soli confronti dell'alienante (o condividente) e dei suoi eredi.

Infatti l'obbligazione ex art. 1054 c.c. è, per l'espresso dettato della legge, di natura personale nel suo inequivoco riferimento a "l'altro contraente".

In tal senso si è già espressa la costante giurisprudenza di legittimità (ex plurimis v. Cass. 25/1/93 n. 832; 14/5/97 n. 4207; Cass. 26/5/1999 n. 5125 e, in tempi più recenti, Cass. 17/3/2005 n. 5796; Cass. 18/10/2011 n. 21526). Proprio perché di natura personale e come tale collegata esclusivamente alla vicenda negoziale (alienazione a titolo oneroso o divisione), l'obbligazione viene trasferita agli eredi del dante causa, ma non ad altri acquirenti di altre quote del bene originario (per atti tra vivi); analogamente il diritto si costituisce in capo al primo acquirente e non si trasferisce, in mancanza di specifica ed espressa pattuizione a coloro che acquistano da chi aveva il diritto a vedersi riconosciuta la servitù ex art. 1054 c.c.

E' la intrinseca portata, il "dictum" della norma, a circoscrivere il diritto (ivi previsto) nell'esclusivo alveo di un rapporto obbligatorio connesso, ex lege, ad un rapporto contrattuale: nessuna efficacia, conseguentemente, nei confronti di parti estranee a quel negozio.

L'erede, come ovvio, subentra nella posizione sia reale che obbligatoria del "de cuius" (artt. 456 e segg. c.civ.), sicché non regge il confronto tra acquirenti per atto inter vivos e gli eredi.

La medesimezza della persona del venditore non comporta, solo per questo, alcun rapporto - ne' diretto ne' indiretto, obbligatorio o reale - tra i diversi, (distinti e separati) acquirenti e a maggior ragione, non si instaura alcun rapporto obbligatorio tra l'originario venditore e coloro che acquistano dal suo avente causa.

Dette parti, perciò, non possono considerarsi "altro contraente" rispetto ai resistenti, che per il loro contratto hanno avuto come unico contraddittore la venditrice.

In conclusione il primo motivo del ricorso principale e il primo motivo del ricorso incidentale devono essere rigettati e ai quesiti deve risponderci che nell'ipotesi in cui il fondo, originariamente unico, sia divenuto intercluso per effetto di alienazione di una parte di esso a titolo oneroso, il diritto dell'acquirente di ottenere la costituzione coattiva e gratuita della servitù di passaggio, ai sensi dell'art. 1054 cod. civ., nel residuo fondo dell'alienante, essendo diritto esclusivamente personale, può farsi valere soltanto dall'acquirente nei confronti del suo venditore e non si trasmette degli aventi causa a titolo particolare dell'acquirente salvo che non ne sia stata prevista in modo espresso la trasmissione nell'atto di acquisto.

Pertanto spetta al terzo, che sia stato convenuto in giudizio per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio, l'onere (nella specie non assolto) di provare il fatto impeditivo della dedotta interclusione, in conseguenza del trasferimento del diritto personale a favore dell'avente causa dall'acquirente (Cass. 6/11/2014 n. 23693).