

tenkauf » im oben umschriebenen Sinne zu tun hat, zeigt schliesslich auch der Inhalt des « Kaufvertrages » selbst. Bilden schon Bestimmungen wie diejenige über die lebenslängliche Nutzniessung der « Verkäufer » an den Kaufobjekten und die Unverzinslichkeit und Stundung der Kaufsumme bis zu ihrem Tode et was durchaus Ungewöhnliches und weisen zwingend darauf hin, dass das ausschlaggebende Motiv für die Veräusserung in erbrechtlichen Rückzinsen lag, so wird diese Annahme vollends unabweislich, wenn man erwägt, dass der Kaufpreis von 50,000 Fr. um volle 37,000 Fr. unter der Grundsteuerschätzung und, wie der Kläger heute selbst ausführen liess, um einen noch weit höheren Betrag unter dem Verkehrswerte des ganzen Heimwesens steht. Da irgend eine andere Erklärung für diese auffallende Preisfestsetzung fehlt, kann sie nur auf die Absicht der Begünstigung des Beklagten als künftigen Erben zurückgeführt werden. Es hat denn auch der Kläger dies in der Replik im Grunde nicht bestritten, sondern lediglich geltend gemacht, darin bestehe eben das Wesen des Vorkaufsrechts dass der Berechtigte die einem dritten Erwerber gestellten Bedingungen, bezw. eingeräumten Vorteile auch für sich beanspruchen könne, ein Standpunkt, der indessen nach dem Gesagten in solcher Allgemeinheit und in seiner Anwendung auf Veräusserungen der hier in Frage stehenden Art nicht richtig ist. Da überhaupt kein die Vorkaufsberechtigung auslösendes Veräusserungsgeschäft vorliegt, brauchen deshalb die weiteren eventuellen, auf die Festsetzung der Vorkaufssumme bezüglichen Einwendungen des Beklagten nicht geprüft zu werden.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Appellationshofs des Kantons Bern II. Zivilkammer vom 23. April 1918 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

**66. Sentenza 26 settembre 1918 della II^a sezione civile
nella causa Rappe contro massa Müller.**

Perchè si verifichino i requisiti dell' art. 642 cap. 2 CC non basta che le due cose siano connesse : occorre che il rapporto tra l'una e l'altra abbia carattere di stabilità in base all' intenzione delle parti, e sia tale, che la separazione produca una « alterazione » della cosa principale nel senso di quel disposto.

In una casa presa in affitto dal proprietario Antonio Müller in Muralto, l'attore Guglielmo Rappe installava un impianto completo di bagni. L'impianto era stato eseguito dalla ditta Frigerio e Brunschwylar in Locarno, che si era riservato il diritto di proprietà sull'intera installazione fino al pagamento completo del prezzo.

Nel susseguente fallimento di Antonio Müller, Rappe, con petizione 3 giugno 1916, rivendicava l'impianto suddetto, stimato a 4050 fr. La pretesa fu respinta dal giudice di primo grado (Pretore di Locarno) e, con sentenza 15 gennaio 1918, anche dal Tribunale di Appello del Cantone Ticino, in base all'art. 642 CC e sulla scorta dei seguenti considerandi : Le caldaie, come i radiatori, le vasche e gran parte delle tubazioni dell'impianto sono amovibili, materialmente, senza la distruzione dell'immobile e sono utilizzabili altrimenti : tuttavia, così scomposti, perdono il loro carattere di opera unitaria, creata e voluta per una determinata utilizzazione. Siffatto impianto deve essere ritenuto parte costitutiva dello stabile con cui si immedesima : esso non può quindi avere un proprietario diverso da quello dell'immobile in cui è costruito.

Da questa sentenza l'attore appella al Tribunale federale nei modi e termini di legge ; —

Considerando in diritto :

1° (eccezioni d'ordine).

2° Nel merito si osserva : Perchè una cosa diventi

parte costitutiva di altra a mente dell'art. 642 CC, non basta che essa sia connessa colla principale o ad essa fissata, o, come dice la legge, con essa si immedesimi: occorre, inoltre, che questo rapporto abbia un carattere di stabilità e sia stato, come tale, *voluto* dalle parti: occorre, in altri termini, che le parti abbiano *inteso* che la cosa secondaria debba servire *durevolmente*, e non solo in modo transeunte, allo scopo cui è destinata la cosa principale. Questa massima, invero, non è sancita in termini espressi dalla nostra legge, a differenza della legge germanica (§ 94 codice civile germanico); ma risulta dalla nozione stessa della « parte costitutiva » come essa è intesa dall'art. 642 CC e, ancor meglio e più chiaramente dall'art. 677 CC, che procede dal principio stesso che sta alla base del disposto dell'art. 642 il quale prescrive che, perchè una cosa possa considerarsi parte costitutiva di un'altra occorre, tra altro, che non possa essere separata da quella senza che quest'ultima (cosa principale) ne resti « alterata » (testo tedesco: « ohne Veränderung »). Siffatta « alterazione » non potrà ravvedersi se non ove la cosa principale acquisti, per il fatto della separazione, un carattere economico e commerciale diverso da quello cui era durevolmente destinata: ove, ad esempio, uno stabile, privato dall'impianto di bagni, diventi oggetto economicamente diverso da quello cui era destinato secondo la sua costruzione ed il suo scopo. Donde il concetto di stabilità del rapporto tra la cosa principale e la secondaria, in relazione coll'intenzione che tale rapporto sia durevole: concetto che non si verificherà, se non quando la cosa secondaria dia alla principale, durevolmente, la sua qualità caratteristica, di maniera che la separazione appaia come « alterazione » della cosa principale: per l'opposto, quel rapporto non potrà considerarsi come avverato, ove, malgrado la separazione, la cosa principale conservi il carattere dato dalla sua costruzione e dalla sua destina-

zione (vedi in questo senso WIELAND, diritti reali, osserv. 4 all'art. 642 CC p. 14 e 15; confr. LEHMANN, p. 28, marginale N° 14).

Nel caso in esame le parti (Rappe e Müller) non intesero che la connessione dell'impianto di bagni collo stabile fosse durevole. Rappe non è e non era proprietario della casa in cui lo fece costruire: la casa era, originariamente, una casa locativa e Rappe la prese in affitto ad uno scopo determinato e transeunte. Quale fosse la durata del contratto non emerge in modo preciso dall'incarto: l'attore assevera (vedi petizione N° 2) che l'affitto doveva scadere nel 1919. Il convenuto non ha contestato quest'asserzione se non nella risposta (risposta N° 1), e anche ivi in modo affatto generico, non facendo più menzione di questa contestazione negli allegati ulteriori. Comunque, è da ritenersi in base agli atti, che locatore e conduttore intendevano che la casa fosse adibita solo in modo transeunte a stabilimento di bagni: il che emerge anche dalla circostanza, constatata in sede di appello, che l'impianto è, per sé stesso, quasi completamente amovibile, e risulta ancora dal patto di riserva della proprietà suaccennato, il quale non avrebbe senso, se gli interessati avessero ritenuto che l'impianto fosse destinato a restare durevolmente connesso collo stabile. Donde segue che, quantunque materialmente collegato colla casa, l'impianto non ha meno conservata la natura giuridica sua propria di cosa mobile, perchè appunto Rappe e Müller, che crearono quel rapporto di connessione, intesero limitarne la durata a termine assai breve; e perchè, tolto l'impianto, lo stabile Müller, conserverà nondimeno il carattere originario di casa locativa, e lo scopo cui era destinato.

3° (eccezione dedotta dal patto di riserva della proprietà).

Il Tribunale federale pronuncia:

L'appello è ammesso.