

GR_GERICHTE ZR1 2023 146 vom 24. April 2025

GR Gerichte, 2025-04-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR1_2023_146

FR: GR_GERICHTE ZR1 2023 146 du 24 avril 2025

IT: GR_GERICHTE ZR1 2023 146 del 24 aprile 2025

Regeste

diritto di passo | Sachenrecht

Erwägungen

E. 4

/ 17 sottoposto al medesimo obbligo di motivazione dell'appellante, deve opporsi alle tesi avversarie avanzate nell'appello esponendo le ragioni che stanno alla base delle proprie opposizioni, confronto essenziale per la ricevibilità del gravame. Egli deve inoltre chiedere la conferma del giudizio impugnato (VERDA CIOCCHETTI, in: Trezzini/Fornara/Cocchi/Bernasconi/Verda Chiocchetti [edit.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 2, 2a ed. 2017, art. 312 n. 11 e 12). Un semplice rinvio alle argomentazioni già presentate nello scambio di scritti di prima istanza non è invece ammissibile (sentenze del Tribunale federale 4A_580/2015 dell'11 aprile 2016 consid. 2.2 [parzialmente pubblicata nella DTF 142 III 271]; 5A_660/2014 del 17 giugno 2015 consid. 2.4; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 1.2; VERDA CIOCCHETTI, op. cit., art. 311 n. 23). L'esistenza di una motivazione sufficiente dev'essere rilevata d'ufficio dal giudice (sentenza del Tribunale federale 4A_651/2012 del 7 febbraio 2013 consid. 4.2). 1.2.3. Nel caso di specie, la risposta all'appello del 31 gennaio 2024 avrebbe dovuto poter essere letta e compresa quale documento a sé. L'appellato, se voleva evitare ripetizioni, avrebbe dovuto esporre, una prima volta, il proprio ragionamento, per poi effettuare rinvii all'interno dello stesso documento. Un rinvio alle argomentazioni presentate nello scambio degli scritti avvenuto dinnanzi all'istanza inferiore non è invece ammissibile. 1.2.4. I rimandi contenuti nella risposta del 31 gennaio 2024 non sono pertanto presi in considerazione, in quanto non conformi ai requisiti posti dall'art. 312 cpv. 1 CPC. 1.3.1. Nella propria impugnativa, l'appellante lamenta innanzitutto una violazione della massima dispositiva (art. 58 cpv. 1 CPC). Il dispositivo della decisione impugnata non sarebbe coperto dalle conclusioni formulate dall'appellato nella petizione del 10 ottobre 2017 e nella memoria conclusiva del 31 marzo 2023. Esse non sarebbero infatti state riportate testualmente nel dispositivo, ma interpretate (act. A.1, ad 1, 3.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.4). L'appellato ritiene, al contrario, che le domande di causa siano sufficientemente chiare e conformi alle esigenze formali e di contenuto previste dall'art. 221 cpv. 1 lett. b CPC (act. A.2, ad II/1). 1.3.2. Giusta l'art. 221 cpv. 1 lett. b CPC la petizione deve contenere la domanda di causa. Nelle cause che sottostanno alla massima dispositiva, la domanda determina ciò che il giudice può concedere alla parte vincente (DTF 142 III 210). Quest'ultimo non può aggiudicare a una parte né più di quanto essa abbia domandato, né altra cosa, né meno di quanto sia stato riconosciuto dalla

E. 5

/ 17 controparte (la cosiddetta "corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato"; art. 58 cpv. 1 CPC). Ciò presuppone che la domanda di causa sia formulata in modo sufficientemente chiaro e preciso affinché possa essere ripresa dal giudice nel dispositivo (DTF 129 V 450 consid. 3.2; 129 III 417; 120 II 172 consid. 3.2; sentenza del Tribunale federale 4A_611/2011 del 3 gennaio 2012; RICHERS/NAEGELI, in: Oberhammer/Domej/Haas [edit.], *Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung*, 3a ed. 2021, art. 221 n. 5). Di principio, da un rappresentante professionale è possibile attendersi una maggiore attenzione nella formulazione delle domande di causa (sentenze del Tribunale federale 5A_342/2022 del 26 ottobre 2022 consid. 3.2; 4A_555/2022 del 11 aprile 2022 consid. 2.7). Ad ogni modo, il giudice deve, se necessario, interpretare la domanda, in virtù del principio della buona fede, alla luce delle motivazioni contenute negli scritti di causa (DTF 105 II 149 consid. 2a; sentenze del Tribunale federale 4A_498/2018 dell'11 aprile 2019 consid. 1.1; 4A_556/2016 del 19 settembre 2017 consid. 4.1; 4A_440/2014 del 27 novembre 2014 consid. 3.3; RICHERS/NAEGELI, op. cit., art. 221 n. 14a). Egli non è vincolato da eventuali (erronee) domande inserite nel petitum, specialmente se la parte, nella propria motivazione, si è diffusamente soffermata su aspetti che avrebbero giustificato una diversa formulazione (DTF 137 III 617 consid. 6.2).

1.3.3. Nel caso in esame, con petizione del 10 ottobre 2017 l'appellato ha postulato, in via principale, l'accertamento della nullità e, sussidiariamente, l'annullamento della decisione del Presidente del Tribunale distrettuale Moesa del 7 dicembre 2016, con conseguente cancellazione della servitù iscritta a RF il 3 gennaio 2017. In via subordinata, l'appellato chiede l'accertamento dell'infondatezza di tale iscrizione, con la medesima conseguenza (act. TR I.1). Nonostante i giudici di prime cure non abbiano riportato testualmente la domanda di causa così come formulata dall'appellato, dal contenuto degli atti e dalle domande formulate si evince con sufficiente chiarezza che quest'ultimo intende ottenere l'accertamento dell'inadempimento delle condizioni necessarie all'acquisizione della servitù per prescrizione acquisitiva straordinaria, il carattere indebito della sua iscrizione a RF e la sua cancellazione. Al fine di pronunciarsi in merito al suo carattere indebito, il tribunale di primo grado avrebbe invero dovuto esaminare, in via pregiudiziale, la fondatezza della decisione del 7 dicembre 2016 con la quale il Presidente del Tribunale distrettuale Moesa ha ordinato l'iscrizione della servitù a RF.

1.3.4. La censura formale dev'essere per questo motivo ritenuta infondata.

2.1. Nel merito, l'appellante lamenta, in primo luogo, un accertamento inesatto dei fatti giuridicamente determinanti ai fini dell'applicazione degli artt. 662 e 731

E. 5.1

La tassa di giustizia per la procedura d'appello è fissata e ripartita d'ufficio (art. 105 cpv. 1 CPC). Alla luce delle circostanze, si giustifica di fissare la tassa di giustizia in CHF 6'000.00 e di porre la stessa a carico dell'appellante, interamente soccombente (art. 106 cpv. 1 prima frase CPC). L'importo dovuto è compensato con l'anticipo di CHF 6'000.00 versato da quest'ultimo il 27 novembre 2023 (art. 111 cpv. 1 CPC).

E. 5.2

Il Tribunale d'appello stabilisce d'ufficio e secondo le tariffe le indennità per spese ripetibili (art. 105 cpv. 2 e vecchio art. 96 CPC [RU 2022 491] tuttora applicabile, giusta l'art. 407f e contrario CPC, ai procedimenti pendenti al momento dell'entrata in vigore, il 1° gennaio 2025, della modifica del 17 marzo 2023; art. 2 cpv. 1 OOA [CSC 310.250]), nel caso in cui queste sono protestate (DTF 139 III 334 consid. 4.3). Nel caso specifico, l'appellato ha protestato le ripetibili per la procedura d'appello inoltrando parimenti una nota d'onorario.

In tali casi, il tribunale si fonda di principio su quanto ivi indicato (art. 2 cpv. 2 OOA). La nota menziona un importo complessivo di CHF 5'870.00 (di cui CHF 450.30 fino al 31 dicembre 2023 [IVA al 7.7% inclusa] e CHF 5'419.70 dal 1° gennaio 2024 [IVA all'8.1% inclusa]). A tal proposito, l'onorario fatturato di CHF 270.00 all'ora è adeguato (cfr. art. 3 cpv. 1 prima frase OOA) e, considerato il contenuto dell'appello del 3 novembre 2023, le

E. 6

anni, lui e il padre lo avrebbero percorso. Avrebbe fatto lo stesso anni dopo, tra il 2002 e il 2007, quando si sarebbe recato presso l'abitazione dell'appellante per svolgere dei lavori di riparazione. Egli non sarebbe, inoltre, mai venuto a conoscenza di contestazioni in merito all'utilizzo del sentiero ma ammette che vi erano, al posto dell'attuale cancello, "[...] delle travi che ostacolavano il passaggio: per passare occorreva spostare le travi [...]" (act. TR 135.17.80 n. 4). La teste H._____, proprietaria della confinante part. n. 1277 RF di E._____ dal 1974, ha confermato che, in passato, vi erano state delle discussioni, alle quali avrebbe assistito, tra le parti e i precedenti proprietari, in merito all'uso del sentiero (act. A.1 ad 7.2). La stessa ha, in particolare, ricordato la posa di un filo per stendere il bucato, oltre ad altri oggetti quali sedie e tavolini, sul sentiero al fine di ostacolarne il passaggio, e la presenza, negli anni 1974/1975, di un muro a secco sul confine tra i due fondi, dove attualmente si troverebbe il cancello. Per quanto concerne l'accesso al fondo, ha dichiarato che se una persona doveva recarsi presso l'abitazione dell'appellante, sarebbe transitata sul sentiero a nord. Lei avrebbe invece utilizzato il sentiero in parola, siccome il fondo di sua proprietà beneficerebbe di una servitù di passo pedonale a carico del fondo dell'appellato (act. TR VII.8).

E. 7

/ 17 La di lei figlia, I._____, attuale proprietaria della part. n. 1277 RF di E._____, ha dichiarato di ricordare, sin dal 1974 circa, l'esistenza di discussioni tra i predecessori delle parti in merito al diritto di passo, in particolare una discussione tra J._____, proprietaria della part. n. D._____ RF di E._____ tra il 1970 e il 1976, e G._____, proprietario della part. n. C._____ RF di E._____ fino al 1974. Ella menziona, inoltre, la posa, nel 1994 circa, da parte di K._____, precedente proprietario della part. n. D._____ RF di E._____, di un telo da bucato "[...] in maniera a ostacolare il passaggio [...]" all'appellante, in quanto contestava il suo diritto di transitare lungo il sentiero. Rammenta, infine, che L._____, precedente proprietaria della part. n. D._____ tra il 1993 e il 2002, aveva a sua volta ostacolato il passaggio dell'appellante e discusso con quest'ultimo in merito all'utilizzo del sentiero. In totale avrebbe assistito, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, non a uno solo (act. A.1 ad 7.2) ma ad una decina o una quindicina di litigi (act. TR VII.3). Il teste M._____, conoscente dell'appellante dal 1979, ha dichiarato di essersi recato sulla part. n. C._____ RF di E._____ per la prima volta nel 1983 e di esservi tornato negli ultimi vent'anni, almeno quattro volte l'anno. In tali occasioni, lui e l'appellante avrebbero sempre utilizzato il sentiero in parola per recarsi presso quest'ultima. Sebbene inizialmente abbia dichiarato che nessuno si sarebbe opposto all'utilizzo di tale passaggio, ha successivamente indicato di aver constatato la presenza di ostacoli al passaggio attorno al 2017. I due avrebbero ciononostante continuato ad utilizzare il percorso. Egli era, inoltre, a conoscenza dell'esistenza di una controversia in merito all'uso del tracciato (act. TR VIII.12). Il teste N._____, nato e cresciuto a E._____, precedente proprietario di un terreno acquistato negli anni 1965/66 nella stessa località, ha affermato che il percorso naturale per accedere alla part. n. C._____ RF di E._____ era il passaggio a nord. L'utilizzo del sentiero a sud veniva

tuttavia tollerato dai precedenti proprietari, O._____ e K._____, esclusivamente durante la "stagione della coltivazione", in caso di necessità e per esigenze legate all'agricoltura. A suo dire, il problema legato all'utilizzo del sentiero sarebbe nato solamente dopo la trasformazione della stalla situata sulla part. n. C._____ RF di E._____ in abitazione (act. TR VII.4). Il teste P._____, abitante di E._____ in zona Campagna, ha riferito di aver utilizzato, su indicazione dell'appellante, sia durante i lavori di ristrutturazione dell'edificio situato sulla part. n. C._____ RF di E._____ nel 1982 sia negli anni successivi, il sentiero in parola e non quello a nord. Egli ricorda, tuttavia, che nel 2017 o nel 2018 la conduttrice dell'appellato, L._____, lo avrebbe avvertito, mentre era in procinto di utilizzare il passaggio su indicazione dell'appellante, di dover passare dal sentiero

E. 8

/ 17 più a nord. Egli stesso ha infine costruito, negli anni '90, su domanda dell'appellato, il cancello posato sul confine tra i due fondi (act. TR VII.2). La teste L._____ ha dichiarato che la prima volta che avrebbe visto l'appellante transitare lungo il sentiero in parola per raggiungere la sua proprietà, si sarebbe rivolta a lui chiedendogli cosa ci facesse sul suo fondo, ritenuto che non beneficiava di alcun diritto di passo. L'appellante le avrebbe risposto che andava bene e avrebbe chiesto se poteva comunque transitarvi quando portava con sé valige pesanti. Considerato che l'appellante non si recava regolarmente a E._____, la teste avrebbe acconsentito, invitandolo però a utilizzare il passaggio a nord per raggiungere la sua abitazione in tutte le altre occasioni (act. TR VII.6). Il teste Q._____, residente per circa tre anni a partire dal 1997 nell'abitazione sita sulla part. n. D._____ RF di E._____, ha dichiarato di non ricordare eventuali litigi in merito all'utilizzo del sentiero in parola e che non gli sembrava che esso venisse utilizzato da terzi. Questi avrebbero piuttosto percorso il tracciato a nord (act. TR VII.10). Suo fratello, R._____, anch'egli conduttore dal 1995 al 1998, avrebbe invece notato l'appellante transitare sul sentiero durante i suoi soggiorni, che avvenivano raramente, circa tre o quattro volte l'anno. Egli non sarebbe venuto a conoscenza di discussioni tra l'appellante e L._____ riguardo l'utilizzo del sentiero (act. TR VII.7). La teste S._____, proprietaria di un fondo confinante alla part. n. C._____ RF di E._____ dal 1996 e residente dal 2004, ha dichiarato che, nel 2017, l'appellante le avrebbe accennato di un problema relativo all'utilizzo del sentiero. Avrebbe inoltre notato la presenza di una catena posata per ostacolare il passaggio. A suo dire, l'accesso pubblico per raggiungere l'abitazione dell'appellante non era quello che attraversava i fondi in questione, trattandosi di proprietà private, ma il sentiero situato a nord (act. TR VII.5). Il teste T._____, che aveva preso in locazione l'appartamento situato sulla part. n. D._____ RF di E._____ per le vacanze nel 2000/2001 e vi ha soggiornato con la moglie in tre o cinque occasioni, ha dichiarato di essere a conoscenza del passaggio dell'appellante e del presunto diritto di utilizzo del sentiero, come indicatogli anche dalla proprietaria, L._____. Egli sarebbe stato informato dell'esistenza di una controversia solamente nel 2019 (act. TR VIII.10). La di lui moglie U._____ ha invece dichiarato di aver notato il passaggio dell'appellante senza che la proprietaria non avesse mai sollevato obiezioni (act. TR VIII.10).

E. 9

/ 17 Il teste V._____, che ha locato l'abitazione di proprietà dell'appellato tra la metà del 2006 e l'inizio del 2018, ha affermato che, nei primi anni, non avrebbe mai visto l'appellante transitare lungo il sentiero in parola. Quando lo avrebbe notato per la prima volta passare davanti all'abitazione, si sarebbe rivolto all'appellato per esprimere il proprio disappunto.

L'appellato gli avrebbe spiegato che avrebbe incontrato l'appellante per discutere del problema. La controversia sarebbe poi stata portata dinnanzi al Giudice di pace, il quale avrebbe confermato l'inesistenza di un diritto di passo. Dopo alcuni anni, l'appellante avrebbe tuttavia ripreso a utilizzare il sentiero. Questo problema lo avrebbe indotto a lasciare l'abitazione locata. Ha inoltre ricordato la posa del cancello in ferro (act. TR VII.9). Da un'analisi complessiva delle dichiarazioni testimoniali si evince che i testimoni che hanno vissuto stabilmente in località W._____ o vi hanno trascorso un periodo di tempo significativo, come la teste H._____ e la figlia I._____, hanno fornito dichiarazioni precise e circostanziate che attestano l'utilizzo da parte dell'appellante del sentiero in questione e le costanti discussioni in merito. La prima ha riferito di aver assistito personalmente a litigi tra i proprietari confinanti e l'appellante o i suoi predecessori, sottolineando come tali conflitti fossero già presenti negli anni settanta. La figlia, attuale proprietaria della part. n. 1277 RF di E._____, ha confermato la natura ricorrente di queste controversie, richiamando episodi specifici e l'installazione deliberata di ostacoli al passaggio. Entrambe le testimoni hanno inoltre ricordato la presenza, negli anni settanta, di travi e un muro a secco ostacolanti il passaggio, nonché la posa di ulteriori oggetti negli anni successivi, dimostrando un'opposizione duratura e non episodica. Tale atteggiamento si è protratto fino ai decenni più recenti, come evidenziato dalla teste S._____, che ha ricordato la presenza di una catena posata nel 2017 per impedire il transito. Questi elementi trovano conferma anche nelle dichiarazioni di altri testimoni, come il teste V._____, che ha riferito di essersi rivolto all'appellato per lamentarsi dell'utilizzo del sentiero da parte dell'appellante. Analogamente, il teste N._____ ha sottolineato come l'uso del sentiero fosse tollerato dai proprietari solo per scopi limitati e contingenti, come le esigenze agricole. Tali testimonianze, rese da persone che hanno avuto una conoscenza diretta e prolungata delle circostanze locali, forniscono un quadro univoco della situazione: esse dimostrano non solo l'esistenza di un conflitto persistente sull'utilizzo del sentiero, ma anche che tale conflitto è stato caratterizzato da interventi concreti, come la posa di ostacoli e la richiesta esplicita di utilizzare un percorso alternativo. Le dichiarazioni dei testimoni a sostegno della versione dell'appellante appaiono meno rilevanti. Si tratta perlopiù di persone che hanno trascorso un tempo limitato nella località o che non intrattenevano rapporti regolari con i proprietari delle particelle coinvolte. A titolo esemplificativo, i testimoni

E. 10

/ 17 Q._____ e R._____, che hanno abitato brevemente sulla part. n. D._____ RF, hanno dichiarato di non aver notato litigi significativi o ostacoli al passaggio, ma non erano presenti durante i periodi più intensi delle controversie né avevano motivo di monitorare il comportamento delle persone coinvolte. Per quanto concerne invece le restanti testimonianze, si rinvia agli accertamenti dei giudici di prime cure, i quali vengono interamente confermati non essendo stati specificatamente contestati dall'appellante (act. B.1 consid. 7 segg.). 2.3. Ne consegue che il tribunale di prima istanza ha correttamente accertato i fatti giuridicamente rilevanti. La relativa censura dev'essere pertanto respinta. 3.1. L'appellante lamenta, in secondo luogo, un'errata applicazione degli artt. 975 (cancellazione e modifica delle iscrizioni in caso di iscrizione indebita) e 662 CC (prescrizione acquisitiva straordinaria). L'iscrizione del diritto di passo a RF avvenuta il 3 gennaio 2017 non sarebbe indebita, in quanto le condizioni poste per l'acquisizione per prescrizione straordinaria sarebbero adempiute. In tale contesto, il tribunale avrebbe parimenti violato l'art. 8 CC mancando di porre l'onere della prova del carattere indebito dell'iscrizione in capo all'appellato (act. A.1, ad 1, 3.1, 4.1-5.2). Dal canto suo, l'appellato

postula, in via principale, la nullità della decisione del 7 dicembre 2016 del Presidente del Tribunale distrettuale Moesa, a lui non notificata, per violazione del diritto di essere sentito (art. 29 cpv. 2 Cost.) e, in via subordinata, la conferma del giudizio impugnato (act. A.2, ad II/1 e II/2; ad II/4.1 e segg.). 3.2.1. La rettifica d'iscrizioni indebite nel registro fondiario è disciplinata dagli artt. 975 segg. CC. Giusta l'art. 975 cpv. 1 CC essendo stato indebitamente iscritto un diritto reale, ognuno che ne sia pregiudicato nei propri diritti reali può chiedere che l'iscrizione sia cancellata. L'azione d'accertamento (art. 88 CPC) di rettifica del registro fondiario permette di chiarire la situazione giuridica confermando l'inesistenza di un diritto e di modificare la relativa iscrizione a RF (DTF 137 III 293 consid. 5.1). È indebita l'iscrizione che è avvenuta nonostante le condizioni materiali dell'operazione non fossero adempiute, ovvero se il titolo giuridico e/o la richiesta d'iscrizione non sono validi (cfr. art. 974 cpv. 2 CC; DTF 123 III 461 consid. 2c; SCHMID/ARNET, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch II, 7a ed. 2023, art. 974 n. 3). Un'iscrizione eseguita sulla base di una decisione giudiziaria presa secondo le forme della procedura sommaria può anch'essa essere sottoposta a rettifica. Una tale decisione non è infatti definitiva, la situazione giuridica potendo essere riesaminata tramite un'azione (di diritto materiale) di rettifica del registro fondiario (SCHMID/ARNET, op. cit., art. 975 n. 9; LIVER, Band 1: Die Grunddienstbarkeiten [art. 730-744 ZGB], in: Gauch/Schmid [edit.], Kommentar

E. 11

/ 17 zum schweizerischen Zivilrecht, 2a ed. 1980, art. 731 n. 100 e 102). La legittimazione attiva appartiene a colui che è pregiudicato nei propri diritti reali dall'indebita iscrizione e vanta un interesse degno di protezione alla sua rettifica (DTF 98 II 15 consid. 4), quale il proprietario di un fondo sul quale è stato iscritto a torto un diritto reale limitato (DTF 84 II 187 consid. 2; 45 II 664 consid. 1 e 2). In quanto azione di natura reale, essa può essere proposta in qualsiasi momento e non si prescrive (DTF 119 II 216 consid. 4.bb; SCHMID/ARNET, op. cit., art. 975 n. 7). All'attore spetta l'onere della prova del carattere indebito dell'iscrizione (MOOSER, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, 2016, art. 975 n. 21). La legittimazione passiva appartiene invece a tutti coloro che beneficiano, direttamente o indirettamente, dell'indebita iscrizione (SCHMID/ARNET, op. cit., art. 975 n. 20). Se l'azione viene accolta, l'iscrizione di cui viene accertato il carattere indebito viene cancellata con effetto retroattivo (MOOSER, op. cit., art. 975 n. 34). La sentenza costituisce la base giuridica necessaria alla rettifica del registro fondiario (SCHMID/ARNET, op. cit., art. 975 n. 34). 3.2.2.1. L'acquisto di una servitù prediale mediante prescrizione acquisitiva straordinaria è disciplinato dall'art. 731 cpv. 3 CC, che lo ammette esclusivamente per i fondi la cui proprietà può essere acquisita in tale modo. Giusta l'art. 662 cpv. 1 CC, applicabile per analogia alle servitù prediali (art. 731 cpv. 2 e 3 CC; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 2.1), colui che possiede da trent'anni, senza interruzione, pacificamente e come proprietario un fondo non intavolato nel registro fondiario può chiedere che sia intavolato come sua proprietà. Se oggetto della prescrizione è una servitù, il testo di legge non dev'essere preso alla lettera (PETITPIERRE, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7a ed. 2023, art. 731 n. 27): l'acquisizione per prescrizione straordinaria di una servitù prediale è possibile se il registro fondiario non fornisce informazioni affidabili in merito alla sua esistenza (DTF 105 II 329). Nei Cantoni in cui il registro fondiario federale non è ancora stato introdotto in via definitiva, si pone la questione di sapere se le istituzioni transitorie cantonali del registro fondiario siano

sufficientemente sicure, precise e complete da equivalere a quest'ultimo, producendo gli effetti di pubblicità positiva – relativi all'esistenza dei diritti iscritti – e negativa – concernente l'inesistenza di quelli non iscritti previsti dall'art. 973 cpv. 1 CC (DTF 114 II 318 consid. 4; 82 II 388 consid. 2a; MOOSER, op. cit., art. 973 n. 34 e 36). A tal riguardo, la giurisprudenza ha stabilito che i protocolli delle compravendite e delle ipoteche, in uso nel Cantone dei Grigioni dal 1837 (art. 148 cpv. 1 LICC [CSC 210.100]; PTC 1991 n. 16 consid. 1), non garantiscono un effetto di pubblicità circa l'esistenza o l'inesistenza di servitù (DTF 122 III 150 consid. 2c; 114 II 318 consid. 4; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni

E. 12

/ 17 ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 2.2; PTC 1991 n. 16 consid. 1; LIVER, op. cit., art. 731 n. 163-165). Di conseguenza, le servitù prediali possono continuare ad essere acquisite tramite prescrizione straordinaria almeno fino al completamento del processo di epurazione delle stesse, ossia finché non venga introdotto un registro delle proprietà e delle servitù (DTF 105 II 329; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 2.2; PTC 1994 n. 48; 1991 n. 16 consid. 1). 3.2.2.2. Per essere idoneo alla prescrizione acquisitiva straordinaria, il possesso non deve, in primo luogo, essere stato ottenuto con violenza, clandestinamente o a titolo precario (REY, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band IV/2, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, 1. Teilband, Die Grunddienstbarkeiten, Lieferung 1, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, 1981, art. 731 n. 182; ARGUL, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, 2016, art. 731 n. 13; PETITPIERRE, op. cit., art. 731 n. 26; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, Band IV/2 – Grundeigentum I Artikel 655-679 ZGB, art. 661 n. 18 e art. 662 n. 14; STEINAUER, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, 2016, art. 661 n. 8; STREBEL, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7a ed. 2023, art. 662 n. 8). Il possesso è segnatamente ottenuto con violenza se esercitato con la forza, ad esempio, nel caso di un diritto di passo, nonostante la posa di ostacoli al transito (sentenza del Tribunal cantonal du Valais C1 12 259 del 12 marzo 2014 consid. 3.2). 3.2.2.3. L'art. 662 cpv. 1 CC (applicabile per analogia) richiede, in secondo luogo, che il possesso sia ininterrotto durante il termine trentennale. Il termine inizia a decorrere a partire dal primo esercizio effettivo della servitù; l'effettivo esercizio è infatti parificato al possesso della cosa (art. 919 cpv. 2 CC; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni PZ 2003 20 del 4 giugno 2003 consid. 3b; REY, op. cit., art. 731 n. 231 segg.). Il possesso è interrotto se il suo esercizio è di fatto impedito, riservate interruzioni di natura temporanea ai sensi dell'art. 921 CC (STEINAUER, op. cit., art. 662 n. 8). Secondo l'art. 663 CC per il computo dei termini, per l'interruzione e la sospensione della prescrizione acquisitiva valgono per analogia le norme circa la prescrizione dei crediti (artt. 132, 134 e 135 CO; STEINAUER, op. cit., art. 663 n. 1). In particolare, l'art. 135 CO prevede che la prescrizione è interrotta con la presentazione di un'istanza di conciliazione dinnanzi a un tribunale statale. L'art. 941 CC precisa infine che il possessore che vuol far valere la prescrizione acquisitiva ha diritto di aggiungere al suo possesso quello del suo autore. In altre

E. 13

/ 17 parole, l'ultimo possessore può beneficiare della durata del possesso dei suoi predecessori, se la prescrizione poteva decorrere anche a loro favore (STREBEL, op. cit., art. 662 n. 8). 3.2.2.4. Il possesso deve, in terzo luogo, essere stato esercitato "pacificamente" (in tedesco "unangefochten" e in francese "paisiblement") ai sensi dell'art. 662 cpv. 1 CC (applicato per analogia). Sebbene il tenore della norma non definisca espressamente tale criterio, la dottrina precisa che esso implica l'assenza di un'azione legale di rettifica del registro fondiario (art. 975 cpv. 1 CC) o di un'azione negatoria (art. 641 cpv. 2 CC; REY, op. cit., art. 731 n. 191 e 232; PETITPIERRE, op. cit., art. 731 n. 26; MEIER-HAYOZ, op. cit., art. 661 n. 23 e art. 662 n. 17; STREBEL, op. cit., art. 661 n. 13 e art. 662 n. 8). Il Tribunale federale ha chiarito questi principi in una pronuncia relativa all'acquisizione per prescrizione acquisitiva straordinaria di un diritto per sé stante e permanente di pesca su acque pubbliche (DTF 97 II 25 consid. 5b). 3.2.2.5. L'onere della prova dell'adempimento dei summenzionati requisiti spetta a colui che si prevale della prescrizione acquisitiva straordinaria (art. 8 CC; DTF 110 II 20; 97 II 25 consid. 6). 3.2.3. Per quanto attiene le questioni formali, l'art. 662 cpv. 3 CC prevede che l'iscrizione può avvenire solamente su decisione del giudice, previa doppia pubblicazione di una grida sul foglio ufficiale cantonale (art. 19 cpv. 1 cifra 6 LICC), a condizione che non sia stata fatta opposizione nel termine indicato o questa sia stata respinta. Lo scopo di tale procedura sommaria (art. 249 lett. d cifra 2 CPC) di volontaria giurisdizione (DTF 122 III 150 consid. 2b) è quello di permettere al legittimo proprietario del fondo di manifestarsi al fine di contestare l'adempimento delle condizioni necessarie all'acquisizione del diritto tramite prescrizione acquisitiva (STEINAUER, op. cit., art. 662 n. 9). Ne consegue che esclusivamente se il proprietario è conosciuto, la procedura di diffida può essere omessa (DTF 97 II 25 consid. 6; PTC 1994 n. 48; Rey, op. cit., art. 731 n. 236 seg.; MEIER-HAYOZ, op. cit., art. 662 n. 21; STREBEL, op. cit., art. 662 n. 9). In assenza di opposizioni, il giudice si limita a constatare che il diritto è acquisito per prescrizione acquisitiva straordinaria (STEINAUER, op. cit., art. 662 n. 11). L'attore può nondimeno chiedere di essere iscritto nel registro fondiario quale beneficiario della servitù sulla base della decisione passata in giudicato (STREBEL, op. cit., art. 662 n. 10). Ritenuta la natura dichiarativa della decisione, essa non vincola il giudice successivamente adito nell'ambito di un'azione di rettifica del registro fondiario ai sensi dell'art. 975 CC, il quale mantiene un pieno potere di cognizione (DTF 122 III 150 consid. 2b). In presenza di opposizioni, il giudice deve invece fissare all'istante un termine per

E. 14

/ 17 presentare un'azione di prescrizione acquisitiva straordinaria (PTC 1980 n. 46 consid. 2). La ripartizione dei ruoli nel procedimento non apporta alcuna modifica all'onere della prova (STREBEL, op. cit., art. 662 n. 11). 3.3.1. Nel caso in esame, la part. n. D._____ si trova nel Comune di E._____, zona in cui non è ancora stato introdotto il RF definitivo e per la quale è vigente il registro cantonale dei protocolli delle compravendite e delle ipoteche (act. II.3). In assenza di un registro delle servitù che fornisca informazioni affidabili sull'esistenza di queste ultime (act. TR X.2, atti proc. no. 135.16.162), la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che un tale diritto reale può essere acquisito per prescrizione straordinaria ai sensi degli artt. 731 cpv. 3 e 662 cpv. 1 per analogia CC. 3.3.2. Per quanto concerne il carattere ininterrotto del possesso, il tribunale di primo grado ha ritenuto, seppur implicitamente, che l'esercizio del diritto di passo sia stato interrotto, in primo luogo, a causa di un esercizio irregolare e, in secondo luogo, in ragione del ricorso prioritario al sentiero situato più a nord (act. B.1 consid. 10). Dagli atti emerge che l'uso del

sentiero ha avuto inizio, in maniera sporadica, negli anni '60. A partire dagli anni '80, con il cambio di destinazione dell'edificio costruito sulla part. n. C._____ RF E._____ da stalla ad abitazione, l'utilizzo è divenuto più frequente, seppur in modo irregolare. Un utilizzo irregolare non comporta tuttavia necessariamente un'interruzione definitiva dell'utilizzo del sentiero, trattandosi di una sospensione meramente temporanea. Diverse testimonianze confermano, infatti, che l'appellante ha continuato a servirsi del sentiero anche in seguito al cambio di destinazione (cfr. supra consid. 2.2). Inoltre, sebbene nel tempo l'esercizio sia stato reso più difficoltoso dalla presenza di ostacoli, tali impedimenti non sono stati sufficienti a precludere l'effettivo utilizzo del sentiero (cfr. diversamente per la posa di una recinzione: DTF 73 II 35; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni PZ 2007 74 del 23 maggio 2007 consid. 6b). Il ricorso al sentiero più a nord non escludeva infine la possibilità di utilizzare quello a sud (cfr. per la questione dell'accesso alternativo: PICHONNAZ, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, Basilea 2016, art. 919 n. 68). Alla luce di quanto esposto, l'appellante ha dimostrato che il sentiero oggetto di causa è stato utilizzato ininterrottamente dai suoi predecessori e da lui stesso almeno a partire dagli anni '80. 3.3.3. Per quanto attiene invece al carattere pacifico del possesso, il tribunale di prima istanza ha accertato che, sin dagli anni '70, l'utilizzo del passaggio sarebbe stato oggetto di contestazioni, manifestatesi in forma verbale e mediante atti materiali, quali la posa di ostacoli al passaggio (cfr. supra consid. 2.2). Secondo la valutazione del giudice di prime cure, l'esercizio del diritto non sarebbe stato più

E. 15

/ 17 pacifico già a partire dagli anni '80, in concomitanza con il mutamento di destinazione dell'edificio (act. B.1 consid. 10). Tuttavia, né le contestazioni verbali né la posa di ostacoli materiali sono, di per sé, sufficienti a compromettere l'esercizio pacifico del possesso. Affinché tale carattere venga meno, è necessaria l'introduzione di un'azione giudiziaria, che nel caso specifico è stata intrapresa solamente con il deposito dell'istanza di conciliazione del 5 maggio 2017. Pertanto, contrariamente a quanto sostenuto dal tribunale di prima istanza, il carattere pacifico dell'esercizio del diritto di passo può ritenersi mantenuto almeno fino all'avvio di tale procedimento. 3.3.4. Per quanto concerne invece l'idoneità del possesso per l'acquisizione per prescrizione straordinaria, dalle testimonianze emerge che prima della trasformazione della particella n. C._____ RF di E._____ da stalla ad abitazione, l'utilizzo del sentiero avveniva esclusivamente a titolo precario per esigenze agricole (act. TR VII.4). Riguardo invece al periodo successivo, in particolare dal 1994 al 2017, numerosi testimoni riferiscono un utilizzo non rispettoso delle concessioni precedentemente accordate a titolo precario e avvenuto in maniera violenta. L'appellante ha infatti continuato ad utilizzare il sentiero nonostante la posa di ostacoli e gli avvertimenti ricevuti dai proprietari della part. n. D._____ RF di E._____ (cfr. supra consid. 2.2). La posa di ostacoli e le contestazioni verbali costituiscono una chiara opposizione materiale all'uso non autorizzato, il quale è avvenuto tramite l'utilizzo della violenza. Per questi motivi, non è possibile riconoscere un possesso idoneo a fondare l'acquisizione per prescrizione straordinaria del diritto di passo in parola. 3.4. Le condizioni cumulative richieste per l'acquisizione per prescrizione acquisitiva non risultano pertanto soddisfatte e, di conseguenza, non giustificano l'iscrizione a RF del diritto di passo pedonale e percorribile con piccoli mezzi a mano (carriola, carretto a mano, ecc.) in favore della part. n. C._____ e a carico della part. n. D._____ del RF del Comune di E._____. Ne deriva che l'iscrizione del suddetto diritto di passo, effettuata il 3 gennaio 2017, è indebita, sicché la sua rettifica è stata correttamente disposta. La censura mossa dall'appellante, fondata su una

violazione degli artt. 731 cpv. 3 e 662 cpv. 1 CC per analogia si rivela pertanto priva di fondamento. Quanto alla presunta violazione dell'art. 8 CC, l'appellante omette di specificare in che cosa consista precisamente tale violazione e quali ne sarebbero le conseguenze nel caso concreto. Su questo punto l'appello non merita maggiore disamina. Finalmente, la questione di sapere se il diritto di essere sentito dell'appellato sia stato effettivamente leso nel corso della procedura sommaria di iscrizione del diritto di passo dinnanzi al Presidente del Tribunale distrettuale, e se

E. 16

/ 17 tale violazione comporti la nullità assoluta della decisione di iscrizione del 25 luglio 2023, può rimanere indecisa, stante l'esito della causa. 4. L'appello è respinto. Di conseguenza, la decisione del Tribunale regionale Moesa del 25 luglio 2023 dev'essere confermata.

E. 18

ore di lavoro fatturate per la preparazione della risposta all'appello appaiono necessarie per un patrocinio efficace dell'appellato. Lo stesso vale per il rimborso spese forfettario, che è conforme alla prassi consolidata (cfr. fra tante la sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZK1 21 101/102 del 10 novembre 2022 consid. 5.2.2). L'appellante, soccombente, è pertanto tenuto a corrispondere l'importo di CHF 5'780.00 all'appellato a titolo di indennità per le spese ripetibili d'appello (art. 106 cpv. 1 CPC). 6. Per quanto attiene ai rimedi esperibili sul piano federale (artt. 51 cpv. 1 lett. a e 2, 112 cpv. 1 lett. d LTF), contro questa sentenza può essere interposto ricorso in materia civile al Tribunale federale alle condizioni poste dall'art. 74 cpv. 2 LTF ritenuto il valore litigioso inferiore a CHF 30'000.00 (cfr. supra consid. 1.2; artt. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF).

17 / 17 Il Tribunale d'appello pronuncia: 1. L'appello è respinto. Di conseguenza, la decisione del Tribunale regionale Moesa del 25 luglio 2023 è confermata. 2. La tassa di giustizia relativa alla procedura d'appello di CHF 6'000.00 è posta a carico di A. _____. Essa viene compensata con l'anticipo delle spese del medesimo importo da lui versato. 3. A. _____ è condannato a versare a B. _____ l'importo di CHF 5'870.00 (IVA e spese incluse) a titolo di indennità per spese ripetibili relative alla procedura d'appello. 4. [Rimedi giuridici] 5. [Comunicazioni]

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