

TI_GERICHTE 11.1995.83 vom 31. Mai 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-05-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.83

FR: TI_GERICHTE 11.1995.83 du 31 mai 1996

IT: TI_GERICHTE 11.1995.83 del 31 maggio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

I due appelli introdotti da _____ e _____ hanno la medesima origine, si fondano sugli stessi fatti e sono, in un certo senso, dipendenti l'uno dall'altro. Si giustifica pertanto di trattare i due gravami nell'ambito di un'unica motivazione (art. 320 CPC). I. Sull'appello del 20 settembre 1994

E. 2

Il Pretore, dopo aver ritenuto che la causa promossa dall'attore non violava il principio ne bis in idem e aver accertato che la volontà delle parti era stata quella di costituire una servitù personale irregolare, ha considerato indebita l'iscrizione a registro fondiario poiché soggetta a condizione risolutiva non risultante da un atto univoco. Egli ha negato inoltre l'esistenza di una valida cessione del rapporto obbligatorio alla base della servitù e dopo aver escluso che le pattuizioni del 1965 sostituissero quelle del 1964, ha ordinato la cancellazione della citata servitù, essendosi verificata la condizione risolutiva prevista nel contratto del 25 aprile 1964.

E. 3

Gli appellanti sostengono dapprima che la causa in esame viola il principio ne bis in idem, poiché l'attore già nel 1986 aveva postulato la cancellazione della nota servitù. La censura è speciosa. Mentre con petizione del 18 marzo 1986 l'attore aveva postulato la cancellazione della servitù fondandosi sulla perdita d'interesse per il fondo dominante (art. 736 cpv. 1 CC), nel presente procedimento egli ha chiesto per contro la rettifica del registro fondiario (art. 975 CC), ossia la cancellazione della servitù poiché indebita, essendosi verificata la condizione risolutiva contenuta nel contratto di costituzione del 25 aprile 1964. Ne discende che non vi è identità del litigio, poiché le pretese fatte valere dall'attore traggono la loro origine da cause giuridiche diverse (DTF 116 II 743 consid. 2a; Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile annotato, Lugano 1993, nota 2 ad art. 98 CPC). Si aggiunga che il Tribunale federale ha avuto modo di precisare che non vi è identità di pretese anche quando, pur rimanendo invariato il fondamento giuridico, l'attore adduce fatti importanti che sono sopravvenuti nel frattempo e che hanno dato origine alla pretese fatta valere nel secondo processo (loc. cit.), ciò che si verifica nel caso concreto relativamente alla necessità di disporre del locale litigioso per questioni di salute (petizione punto 5, pag. 5-6).

E. 4

Gli appellanti ribadiscono che l'azione promossa dall'attore sarebbe abusiva e configurerebbe una manifesta ingiustizia, poiché nella procedura promossa nel 1986 l'attore aveva ammesso l'applicabilità degli accordi presi nel 1965. Essi sostengono inoltre che sulla questione si è già pronunciato il Tribunale federale, che aveva ritenuto validi tali accordi. È vero che nella petizione del 18 marzo 1986 _____ per chiedere la cancellazione della nota servitù si era basato sull'iscrizione del 1965 (dg. n. _____), ma la domanda non poteva che riferirsi all'interesse del proprietario del fondo dominante all'uso della servitù. L'art. 736 cpv. 1 CC prevede, appunto, la possibilità di chiedere la cancellazione di una servitù quando il proprietario del fondo dominante abbia perso definitivamente ogni interesse a esercitare la stessa conformemente al suo scopo e alla sua estensione originaria, secondo il principio dell'identità delle servitù (DTF 121 III 54 con riferimenti giurisprudenziali e dottrinali), di modo che non era in discussione l'eventuale necessità dell'attore di disporre dell'autorimessa per esigenze proprie. Si aggiunga che, benché l'iscrizione a registro fondiario non fosse corretta (cfr. consid. 2), la perdita d'interesse non poteva che riferirsi all'uso dell'autorimessa lato sud-ovest (oggetto della convenzione del 1965) e non quella lato nord (oggetto del contratto del 1964), di modo che ai fini di quella causa non era decisiva la questione di sapere quale fosse la pattuizione in vigore. Del resto è vero che il Tribunale federale ha avuto modo di affermare che decisivi erano gli accordi presi dalle parti nel 1965 (sentenza del 25 gennaio 1988 pag. 4 consid. 2), ma questa conclusione era relativa all'oggetto del litigio sottoposto al tribunale, ossia la questione dell'eventuale perdita di interesse della servitù. Essa non può essere riferita alla validità degli accordi presi dalle parti, anche perché in quella procedura il contratto sottoscritto nel 1964 non era stato neppure acquisito agli atti. Ne discende che l'appello è, su questo punto, destituito di buon diritto.

E. 5

Gli appellanti ritengono che il Pretore ha analizzato senza esserne richiesto la validità dell'iscrizione a registro fondiario. Nella misura in cui gli appellanti si dolgono della violazione dell'art. 86 CPC, l'argomentazione non è pertinente. Per la citata disposizione il giudice deve pronunciare su tutta la domanda e non oltre i limiti di questa. Egli deve limitare il proprio sindacato a quanto esplicitamente richiesto dall'attore e non può pronunciarsi su altro oggetto non contenuto nella domanda, anche se, mutando il tema dell'azione, egli salvaguardi meglio, a sua mente, i legittimi interessi della parte attrice (Rep. _____ pag. 108). Nella fattispecie l'attore ha chiesto la cancellazione della servitù in base all'art. 975 CC. Per i combinati art. 974 cpv. 2 e 975 cpv. 1 CC, se è stato iscritto un diritto reale senza atto giuridico, ossia senza che siano realizzate le condizioni materiali dell'iscrizione (DTF 117 II 43), o essendo stata indebitamente cancellata o modificata una giusta iscrizione, ognuno che ne sia pregiudicato nei propri diritti reali può chiedere che l'iscrizione sia cancellata o modificata. Ora, contrariamente all'opinione degli appellanti, nell'ambito di quest'azione l'accertamento della validità del titolo dev'essere esaminata dal giudice in via pregiudiziale (Desche-naux, *Le registres foncier in: Traité de Droit Privé Suisse*, Volume V, tomo II, pag. 670). A ragione il Pretore ha pertanto analizzato se la servitù era stata debitamente iscritta a registro fondiario, di modo che la questione non merita ulteriore disamina.

E. 6

Gli appellanti sostengono che il diritto è stato, in ogni caso, iscritto regolarmente a registro fondiario, poiché sia la dottrina che la giurisprudenza ammettono l'iscrizione di servitù la

cui condizione risolutiva, non suscettibile di interpretazione o apprezzamento, risulta dal registro fondiario. In concreto non è contestato che, per quanto iscritta a registro fondiario come servitù prediale, la servitù è stata originariamente costituita come diritto personale irregolare (cfr. anche doc. C, paragrafo 8 §§), soggetto a condizione risolutiva. Controversa è la questione di sapere se questa servitù poteva essere iscritta a registro fondiario. Come correttamente rilevato dal Pretore, di principio una servitù soggetta a condizione risolutiva non può essere iscritta a registro fondiario; essa può essere nondimeno ammessa qualora il verificarsi della condizione risolutiva risulti dal registro fondiario stesso o possa essere facilmente constatato mediante un atto univoco, non suscettibile di interpretazione (DTF 115 II 218 consid. 4b). Che il verificarsi di condizioni risolutive quali la morte, il matrimonio o il divorzio di una delle parti possa essere verificato senza particolari indagini è indubbio (Steinauer, *Les droits réels*, Volume II, n. 2197a, pag. 296-297 con riferimenti giurisprudenziali). Tale non è il caso invece di una clausola secondo cui l'uso di un garage può avvenire "fintantoché il proprietario del fondo gravato non necessiterà del garage stesso per la formazione di un ulteriore vano d'abitazione nella casa in questione" (doc. C, paragrafo 8 §). Sebbene in determinati casi il Tribunale federale abbia ammesso l'iscrizione di diritti di abitazione costituiti con una condizione risolutiva (DTF 106 II 329 e 115 II 213), allo stato attuale della giurisprudenza non si può concludere che ciò valga per tutte le servitù. Nella fattispecie il verificarsi della condizione dipende dalla necessità del proprietario del fondo serviente di formare un nuovo vano abitativo; già il fatto che essa dipende da un'esigenza personale esclude la possibilità di un accertamento mediante atto univoco e non soggetto a interpretazione. In altre parole, per essere ammessa l'iscrizione, la realizzazione della condizione dovrebbe essere verificata senza particolari indagini, per mezzo di atti ufficiali (atto di morte, documenti dello stato civile) o da fatti risultanti dal registro fondiario stesso (proprietà di una determinata particella, vendita di un immobile), ciò che non è il caso in concreto. Si aggiunga che anche la nozione di vano abitativo lascia spazio a interpretazioni: dal fascicolo processuale risulta che nel 1986 l'autorimessa era occupata da armadi, vino, una macchina per lavare, un frigorifero e un mobile-secrétaire (cfr. sentenza del Tribunale federale del 25 gennaio 1988, pag. 3, consid. 2).

E. 7

Gli appellanti invocano la validità dell'iscrizione del 1965, che avrebbe in ogni caso sanato quella del 1964. Essi sostengono che nel 1965 le parti modificarono sostanzialmente l'oggetto della servitù e le modalità d'uso, annullando pertanto le pattuizioni del 1964. A torto. a) A norma dell'art. 738 CC l'estensione di una servitù va determinata in primo luogo alla luce dell'iscrizione a registro fondiario in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazione che ne derivano. Entro limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo in cui fu esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede. Occorre riferirsi al senso e allo scopo per il quale è stata costituita e considerare l'interesse e le necessità del fondo dominante (DTF 121 II 54 consid. 2; 117 II 534 consid. 4; I CCA 23 settembre _____ in re M.C./T.), ritenuto che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente che nella misura necessaria al suo normale esercizio (Steinauer, *op. cit.*, n. 2292, pag. 331). Per le servitù personali irregolari si dovrà tenere conto, inoltre, dei bisogni ordinari degli aventi diritto (art. 781 cpv. 2 in fine). b) Non è contestato che nel 1965 le parti convennero la modifica dell'oggetto della servitù (uso dell'autorimessa lato sud-ovest in sostituzione di quella lato nord). Più delicata è la questione relativa alle modalità di uso della stessa. Nel 1964 le parti, nel costituire una servitù personale a favore del proprietario pro tempore della

particella n. _____ e a carico del fondo n. _____, fissarono le modalità di pagamento del canone di locazione e prevedero la possibilità di disdetta da parte del proprietario del fondo serviente per sue necessità. Nel 1965 le parti, oltre a modificare le modalità di pagamento del canone di locazione, precisarono che “la domanda per occupare l’autorimessa rispettivamente la comunicazione nel senso che l’occupazione termina dovranno avvenire mediante lettera con sei settimane di preavviso”. Ora, dal confronto delle due pattuizioni non si può concludere che le parti abbiano inteso annullare il contratto del 1964. Intanto non risulta che il contratto del 1964 sia stato espressamente rescisso, né si deduce che la facoltà conferita al proprietario del fondo gravato di riacquistare l’uso del locale in caso di necessità sia stata annullata. Il fatto poi di aver unicamente ripreso la clausola riguardante il pagamento del canone di locazione e non quella relativa alla condizione risolutiva non permette ancora di concludere nel senso voluto dagli appellanti, tale clausola essendo stata, appunto, modificata. Inoltre nel 1965 le parti fissarono espressamente i termini di inizio e fine occupazione dell’autorimessa, ciò che non poteva che concretizzare gli accordi presi in precedenza. Mal si comprenderebbero in caso contrario i motivi per i quali esse convennero anche una modalità di disdetta per la fine dell’occupazione se questa non doveva riferirsi al proprietario del fondo gravato. L’argomentazione degli appellanti di ritenere la frase “la comunicazione nel senso che l’occupazione termina” unicamente a favore dei beneficiari non può essere condivisa: avendo previsto un uso continuato dell’autorimessa, non vi era necessità di comunicare una temporanea fine dello stesso. Inoltre quest’ultima frase può essere messa in relazione con la frase successiva “interruzioni nell’esercizio di questo diritto non ne pregiudicano l’esistenza”: in sostanza una volta occupata l’auto-rimessa, il beneficiario poteva anche non utilizzarla senza che ciò pregiudicasse l’esistenza del diritto, indipendentemente da eventuali comunicazioni al proprietario del fondo gravato di sospensioni dell’uso. Del resto l’uso del plurale nell’espressione “per i danni che dovessero sorgere ... durante i periodi d’uso...” va riferito alla possibilità per il beneficiario di mettere a disposizione di terzi l’autorimessa per un periodo non superiore a tre mesi, ritenuto che i danni verificatisi durante questi periodi, erano a carico del beneficiario stesso. L’assenza di ulteriori elementi probatori non permette di giungere a diverse conclusioni e in particolare a quelle volute dagli appellanti. Infine, come correttamente rilevato dal primo giudice, se le pattuizioni del 1965 avessero sostituito quelle precedenti, anche la clausola di cedibilità e di trasmissibilità della servitù personale, stipulata in deroga all’art. 781 cpv. 2 CC, sarebbe stata annullata, ciò che gli appellanti non hanno mai preteso, anche perché in tal caso essi non avrebbero avuto il diritto di utilizzare l’autorimessa in questione. Ciò posto l’appello è, ancora una volta, sprovvisto di buon esito.

E. 8

Gli appellanti criticano, infine, la mancata applicazione del principio della protezione dell’acquirente in buona fede di cui all’art. 973 CC. Secondo il Pretore la buona fede del terzo acquirente che si fida di un’iscrizione indebita non può sanare la nullità dell’iscrizione. Ora, pur considerando che nell’ambito dell’azione di rettificazione del registro fondiario rimangono riservati i diritti reali acquisiti dal terzo in buona fede in conseguenza dell’iscrizione (art. 975 cpv. 2 CC; Deschenaux, op. cit., pag. 684; Steinauer, op. cit. volume I, n. 986 e segg., pag. 253-254), nel caso concreto spettava ai convenuti prevalersi di questo loro diritto. Nella misura in cui sollevano per la prima volta tale argomentazione in questa sede, essi disattendono l’art. 321 cpv. 1 lett. b CPC. Per le medesime ragioni non può neppure essere esaminata la pretesa acquisizione della servitù

per prescrizione acquisitiva ordinaria (appello pag. 16). Su questi due punti l'appello deve quindi essere dichiarato irricevibile. II. Sull'appello del 30 marzo 1995

E. 9

Il 21 marzo 1995 Pretore ha respinto un'istanza presentata da _____ e _____ perché fosse ordinato a _____ di mettere immediatamente a loro disposizione la nota autorimessa con le relative chiavi. Gli appellanti sostengono che il primo giudice ha erroneamente considerato la loro istanza come azione possessoria, mentre essi avevano postulato l'adozione di una misura provvisoria ai sensi dell'art. 376 CPC. Tenuto conto dell'esito dell'appello del 20 settembre 1994, che comporta la cancellazione della servitù di uso continuato della nota autorimessa, non vi è più ragione per decretare le misure cautelari proposte dagli appellanti; l'appello deve quindi essere dichiarato privo d'oggetto. III. Sulle spese e le ripetibili

E. 10

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono posti a carico degli appellanti, tenuti a rifondere alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Il giudizio sulle spese e le ripetibili dell'appello del 30 marzo 1995 deve tenere in considerazione lo stato delle cose prima del verificarsi del motivo che ha posto fine alla lite (art. 72 Procedura civile federale per analogia: Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 13 ad art. 148 CPC). Ai fini del giudizio importa pertanto esaminare sommariamente quale possibilità di buon esito avrebbe avuto l'appello se la lite non fosse diventata priva d'oggetto o senza interesse in seguito all'emanazione della sentenza di merito (DTF 111 Ib 191 consid. 7b). Ora, è vero che gli appellanti hanno chiesto l'adozione di misure cautelari ai sensi dell'art. 376 CPC (cfr. istanza del 2 settembre 1994) quando la decisione di merito era ancora sub iudice, ma nel caso concreto difettava il requisito della parvenza di buon esito insita nell'azione di merito, gli istanti non beneficiando più della nota servitù. Se ne può dedurre che l'appello sarebbe verosimilmente stato respinto, e ciò senza che sia necessario esaminare se ricorrevano altri requisiti cumulativi del notevole pregiudizio e dell'urgenza richiesti dall'art. 376 CPC. Ne discende che gli oneri processuali sono posti a carico degli appellanti, tenuti a rifondere un'adeguata indennità alla controparte. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello 20 settembre 1994 è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.- b) spese fr. 50.- fr. 500.- sono posti, in solido, a carico degli appellanti che rifonderanno alla controparte, pure in solido, l'importo di fr. 1'500.- per ripetibili di appello. 3. L'appello 30 marzo 1995 è dichiarato senza oggetto e la causa è stralciata dai ruoli. 4. Gli oneri del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- fr. 250.- sono posti, in solido, a carico degli appellanti che rifonderanno, pure in solido, alla controparte l'importo di fr. 600.- per ripetibili di appello. 5. Intimazione a: - avv. _____, _____; - avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria