

TI_GERICHTE 11.1997.181 vom 27. Februar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-02-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.181

FR: TI_GERICHTE 11.1997.181 du 27 février 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.181 del 27 febbraio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

CC il proprietario del fondo serviente può chiedere la cancellazione di quelle servitù che abbiano perso ogni interesse per il proprietario del fondo dominante. L'interese del proprietario del fondo dominante si determina secondo il contenuto e l'estensione della servitù. Decisivo è il principio dell'identità, che impedisce di mantenere una servitù per uno scopo diverso da quello per cui essa è stata costituita (DTF 121 III 54 consid. 2a e riferimenti; Liver in: Zürcher Kommentar, n. 63 ad art. 736 CC). Occorre quindi esaminare, in primo luogo, se per i proprietari del fondo dominante sussista ancora un interesse all'esercizio della servitù e se tale interesse corrisponda allo scopo originario per il quale la servitù è stata costituita (DTF 114 II 428 consid. 2a). L'interesse del proprietario del fondo dominante si apprezza sulla base di criteri oggettivi (DTF 121 III 54 consid.

E. 3

L'appellante rimprovera al Pretore di avere violato l'art. 736 CC e di avere ammesso con troppa facilità la perdita d'interesse del proprietario del fondo dominante al mantenimento della servitù, non maturando tale convinzione, ma limitandosi a constatare la perdita di un interesse "oggettivamente ragionevole". L'appellante sostiene che l'interesse personale al mantenimento della servitù sussisterebbe tuttora per i bisogni attuali della particella n. _____ – nonostante essa benefici di altri accessi – dato che il collegamento alla via _____ sarebbe di "maggior comodità" per raggiungere il centro di _____.

E. 4

In concreto il diritto di passo è stato iscritto nel registro fondiario il 3 settembre 1928, a carico delle particelle n. _____ e _____ e a favore dell'originaria particella n. _____, per "condurre alla via _____" di _____ (fascicolo richiamato dall'ufficio dei registri, I, DG n. _____/_____). Un precedente documento di notifica dei diritti di proprietà e delle servitù del 24 dicembre 1923 attesta che a carico della particella n. _____ era stato convenuto un "diritto di transito personale attraverso il campo n. 81 per accedere alla casa di abitazione 83 A" (formulario per la notifica dei diritti reali allo scopo dell'impianto del registro fondiario, fascicolo I richiamato). Lo scopo del diritto di passo era dunque di permettere l'accesso alla casa di abitazione edificata sul subalterno A dalla via pubblica (la via _____), come specificano i documenti richiamati dall'ufficio registri. L'interesse alla costituzione della servitù era oggettivo per il proprietario del fondo dominante e di conseguenza l'attuale

proprietario può avvalersi solo dello stesso scopo per mantenere la servitù.

E. 5

L'appellante si prevale di un interesse personale (quindi soggettivo) al mantenimento del passo pedonale poiché lo scopo della servitù sarebbe sempre stato quello di consentire un accesso di maggiore comodità dalla nuova particella n. _____ al centro di _____. L'argomentazione non trova riscontro negli atti. Lo stesso convenuto non nega che all'epoca in cui è stato costituito il diritto di passo litigioso la particella n. _____ non disponeva di alcun accesso alla pubblica via. Lungi dall'essere un accesso più comodo, quindi, il diritto di passo litigioso era l'unica possibilità di collegare il fondo n. _____ con la pubblica via. L'appellante non contesta neppure che attualmente il fondo n. _____ dispone di un accesso pedonale su via _____ e di un accesso veicolare e pedonale su via _____, attraverso la particella n. _____ (doc. A, DG n. _____/_____ fascicolo I richiamato dall'ufficio dei registri). Quest'ultimo accesso è stato creato nel 1992 e collega la particella n. _____ con la via _____ attraverso un'autorimessa sotterranea costruita sul fondo n. _____ (punto 1 del contratto di costituzione di servitù prediale del 23 novembre 1992; fotografie allegate al verbale di sopralluogo). Come noto a questa Camera, che conosce i luoghi, via _____ consente di raggiungere a piedi il centro città, segnatamente la stazione FFS, con la stessa comodità della via _____. Nell'appello il convenuto afferma invero la tesi contraria, ma non spiega lontanamente per quale motivo l'accesso da via _____ sarebbe più difficile. Il fatto che nel 1976, quando è stato frazionato il fondo serviente, la servitù litigiosa sia stata riportata sulle nuove particelle, non ha del resto il significato che l'appellante intende attribuirgli. In caso di divisione del fondo serviente, infatti, la servitù persiste di regola su tutte le sue parti (art. 744 cpv. 1 CC) e nel 1976 – prima che si creasse l'accesso pedonale e veicolare da via _____ – l'accesso da via _____ conservava ancora un interesse ragionevole. Se il passo pedonale su via _____, di cui il fondo dominante gode dal 1933, allunga in modo apprezzabile il tragitto pedonale al centro della città rispetto allo sbocco su via _____, ciò non è il caso per il passo pedonale su via _____. Del tutto ininfluyente, poi, è la circostanza che il passo litigioso sia ancora utilizzato, seppure episodicamente, dagli abitanti del nuovo immobile (interrogatorio formale, deposizione _____). Dal momento che il fondo dominante beneficia ora di un collegamento pedonale (e veicolare) su via _____, la servitù litigiosa non denota più un interesse ragionevolmente apprezzabile per il fondo dominante. Al riguardo l'appello è perciò destituito di fondamento.

E. 6

L'appellante sostiene che l'unica differenza d'interesse, rispetto alla preesistente servitù, consisterebbe nel fatto che all'epoca il diritto di passo collegava la casa con via _____ e quindi con il centro città, mentre adesso il collegamento avviene attraverso il giardino. L'argomento non è di rilievo, poiché lo scopo originale del diritto di passo era quello di permettere l'accesso alla casa unifamiliare che sorgeva sul subalterno A, demolita nel frattempo. Sebbene un fondo nella sua integralità possa essere iscritto come fondo dominante, l'esercizio della servitù può limitarsi ai bisogni di una parte di tale fondo (DTF 94 II 145). Nel caso concreto il mantenimento della servitù limitata a quella parte del fondo dominante che originariamente beneficiava del diritto di passo (subalterni A e b, ora adibiti a giardino) non avrebbe alcun interesse per il proprietario

dell'attuale particella n. _____, che già beneficia, come si è visto, di un altro accesso pedonale (e veicolare) su via _____. Di conseguenza, quand'anche si volesse prospettare (teoricamente, in quanto non si può prescindere dal principio dell'identità delle servitù) il mantenimento del diritto di passo limitato a quell'area di fondo dominante costituita dai primitivi subalterni A e b della particella n. _____, tale superficie, presa isolatamente e con i nuovi accessi non necessiterebbe più di uno sbocco autonomo alla pubblica via. Un simile diritto sarebbe inoltre privo di senso pratico, ciò che comporterebbe, ad ogni modo, la perdita di interesse per il fondo dominante (DTF 121 III 52).

E. 7

Secondo giurisprudenza una servitù continua a mantenere il suo scopo anche in caso di ristrutturazione o ricostruzione (riservata la questione dell'aggravio: DTF 123 III 358). Sulla base della documentazione richiamata dall'ufficio tecnico appare chiaro, nondimeno, che nella fattispecie l'immobile di otto appartamenti edificato sulla particella n. _____ non ha semplicemente preso il posto della casa demolita – come asserisce l'appellante – ma si trova quasi interamente sulla parte di terreno che non era a beneficio della servitù (il subalterno c). L'atto costitutivo della servitù e gli atti inerenti ai successivi passaggi di proprietà e alle mutazioni dei terreni interessati attestano che la superficie del subalterno c è sempre stata esplicitamente esclusa dal passo. Dal rogito 6 aprile 1933 del notaio _____ risulta che la venditrice della superficie di 744 m², in origine designati con il n. 78, poi annessa alla particella n. _____, ha dichiarato di rinunciare a qualsiasi diritto di passo sulla particella n. _____ di proprietà della compratrice _____ a favore dei fondi _____ e _____. Tenuto conto dei citati documenti, non si può seriamente sostenere che con la soppressione della casa unifamiliare (per la quale era stata costituita la servitù) e con l'edificazione del nuovo stabile di 8 appartamenti (costuito per la maggior parte sulla superficie che non beneficiava del diritto di passo) la servitù possa essere mantenuta senza un importante aggravio del fondo serviente.

E. 8

Per determinare la rilevanza di un aggravio si paragona l'interesse per il fondo dominante e l'onere per il fondo serviente al momento della costituzione della servitù con i rispettivi interessi attuali (DTF 122 III 358). Nel caso specifico tale confronto non giova all'appellante. L'interesse attuale per il fondo dominante non può più essere ragionevolmente sostenuto, dopo la creazione del nuovo accesso pedonale (e veicolare) su via _____ nel 1992, e l'onere derivante dai nuovi bisogni del fondo dominante si rivela gravoso per il fondo serviente se serve a consentire solo il passaggio di un paio di persone per raggiungere il sedime della casa unifamiliare ora demolita. L'appellante fa valere che attualmente il diritto di passo è logicamente meno frequentato a causa dei nuovi accessi. Se non che, proprio a causa di ciò, il mantenimento della servitù non ha più alcun significato apprezzabile. E siccome in tali condizioni la servitù si estingue per legge, la sentenza del giudice avendo mero effetto dichiarativo (la radiazione avviene giusta l'art. 963 cpv. 2 CC: Steinauer, op. cit., pag. 323, n. 2272), a ragione il primo giudice ha accolto la petizione. L'appello, infondato, deve di conseguenza essere respinto.

E. 9

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese

anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata confermata. 2. gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 400.– b) spese fr. 50.– fr. 450.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'400.– per ripetibili di appello. 3. intimazione: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria

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