

TI_GERICHTE 11.1999.17 vom 5. April 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-04-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1999.17

FR: TI_GERICHTE 11.1999.17 du 5 avril 2000

IT: TI_GERICHTE 11.1999.17 del 5 aprile 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore, accertata la legittimazione passiva del convenuto e dichiarate improponibili le domande formulate dalle parti negli allegati conclusivi, ha rilevato che l'obbligo di destinare a giardino la porzione di terreno non edificato doveva essere intesa nel senso che il proprietario del fondo serviente doveva astenersi dal costruire e lasciar crescere alberi che potessero togliere la vista al sovrastante fondo dominante. Egli ha pertanto ritenuto che il fatto di avere destinato a posteggio l'area gravata dalla servitù, asfaltandola, non costituisce una violazione dell'onere poiché tale intervento non ostacola la vista del fondo dominante. Il primo giudice ha soggiunto inoltre che un interesse legittimo per il fondo dominante a esigere la conservazione del prato su parte del fondo serviente sarebbe dato solo qualora il fondo dominante beneficiasse di una servitù d'uso quale giardino di tale porzione, ciò che non è il caso in concreto. Infine, tenuto conto che i posteggi esistevano già nella seconda metà degli anni sessanta, la reazione dell'attore a distanza di oltre vent'anni era spiegabile soltanto con il fatto che l'uso del parcheggio non appariva in contrasto con le servitù.

E. 2

L'appellante ribadisce che la formazione di posteggi sulla porzione di fondo destinata "in eterno" a giardino viola la servitù iscritta a carico del fondo appartenente al convenuto. Egli sottolinea che il senso letterale dell'onere è chiaro e che un giardino non può essere equiparato a un piazzale asfaltato adibito a posteggi. Contesta inoltre di avere rinunciato alla servitù, affermando di essersi sempre lamentato verbalmente della situazione. Infine fa valere che, comunque sia, il diritto svizzero non conosce l'istituto della prescrizione estintiva per mancato uso della servitù, sicché l'avente diritto può esigerne il rispetto in ogni tempo.

E. 3

L'art. 738 cpv. 1 CC stabilisce che l'estensione di una servitù è determinata dall'iscrizione a registro fondiario, sempre ch'essa determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione prevale su ogni altro genere di interpretazione (DTF 115 II 434 consid. 2b, 88 II 271, 86 II 243 consid. 4; Liver in : Zürcher Kommentar, n. 36, 103 e 109 ad art. 738 CC; Steinauer, Les droits réels, vol. II, 2 a edizione, pag. 330, n. 2291). Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo in cui essa fu esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Decisivi sono il senso e lo scopo per il quale la servitù è stata costituita, come pure l'interesse e le necessità del fondo dominante (DTF 121 II 54 consid. 2, 117 II 534

consid. 4; I CCA, sentenza del 23 settembre 1992 in re M. contro T.), ritenuto che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorre al suo normale esercizio (Steinauer, op. cit., n. 2292, pag. 331).

E. 4

In concreto l'onere litigioso è iscritto nel registro fondiario a favore della particella n. _____ come “diritto di limitazione di destinazione” (doc. A e doc. I dell'Ufficio tecnico di _____, richiamati). Si tratta di un'indicazione meramente generica (cfr. Steinauer, op. cit., pag. 330, n. 229), che impone di far capo per migliore comprensione al titolo di acquisto, in particolare alla convenzione del 10 settembre 1910. a) Giova premettere che secondo l'art. 17 tit. fin. CC i diritti reali acquisiti prima dell'entrata in vigore del Codice civile svizzero continuano a sussistere sotto riserva delle disposizioni sul registro fondiario (cpv. 1). Tuttavia l'estensione dei diritti reali limitati è soggetta al diritto nuovo dopo l'entrata in vigore del codice civile svizzero, in quanto non sia stata fatta un'eccezione (cpv. 2). Il Tribunale federale ha già avuto modo di stabilire che l'art. 17 cpv. 2 tit. fin. CC si riferisce, giusta l'art. 3 tit. fin. CC, al solo contenuto regolato dalla legge, non a quello stipulato per contratto, che rimane disciplinato dal diritto anteriore (Rep. 1960 pag. 141, 1954 pag. 76; DTF 73 II 34 consid. 1, 70 II 44). Il contenuto dell'atto, in specie, dev'essere stato realmente fissato in un certo modo e non deve corrispondere a quello che sarebbe potuto essere (DTF 64 II 412 consid. 1). b) Dalla convenzione 10 settembre 1910 risulta che l'allora proprietario della particella n. _____ si impegnava a costruire un'abitazione su una determinata porzione del fondo e “a destinare la rimanente area a giardino coll'obbligo di mantenerlo così in perpetuo” (doc. C e Q). Ora, contrariamente a quanto sembra ritenere il convenuto, non può dirsi che tale servitù sia stata costituita con il solo scopo di proteggere la vista dal fondo dominante. A tale scopo servivano già le altre servitù iscritte a registro, come quella di limitazione di altezza di costruzione e di piantagioni. Finalità di tutti gli oneri nel loro insieme non era dunque la sola salvaguardia della vista (Liver, op. cit., n. 190 ad art. 730 CC; Rep. 1984 pag. 347). Nel limitare la destinazione di una porzione del fondo serviente a giardino, l'obiettivo era manifestamente anche quello di tutelare una certa tranquillità, proteggendosi da immissioni, in particolare foniche. Il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare, del resto, che nel caso di divieti di costruzione lo scopo non è solo quello di garantire la vista dal fondo dominante (DTF 107 II 335 consid. 3a). È vero che in concreto il proprietario del fondo serviente si era pure assunto l'impegno di non lasciar crescere oltre un determinato limite gli alberi piantati nella parte di terreno destinata a giardino, ma ciò non toglie che lo scopo della vista non era l'unico perseguito dalle parti. Per altro, anche le contigue particelle n. _____ e _____ sono gravate dalle medesime servitù di limitazione di destinazione (doc. A, D e E). Tutto induce a concludere, nelle circostanze descritte, che la costituzione della servitù litigiosa era intesa a conferire al fondo dominante vantaggi suscettibili di consentire una più elevata qualità di vita e un benessere che sarebbero stati compromessi nel caso di una diversa destinazione del fondo. c) Certo, una restrizione del diritto di costruire non impedisce al proprietario del fondo serviente di sistemare a suo piacere il terreno gravato dalla servitù a livello del suolo, in particolare di asfaltarlo per creare un accesso e posti per il parcheggio (DTF 109 II 417 consid. 5b). Nella fattispecie però la servitù non si esaurisce – come si è visto – in un divieto di costruzione, ma vincola esplicitamente la destinazione a giardino di una porzione del terreno. E un giardino è una porzione di terreno coltivata a piante ornamentali e da fiore adibita a luogo di ricreazione e passeggio nelle immediate vicinanze di un edificio. Così com'è pattuita, nel caso specifico la servitù limita chiaramente

la libertà del proprietario del fondo serviente di adibire il terreno ad altri scopi. La formazione di posteggi offende manifestamente la destinazione pattuita, tanto più che è un'innegabile fonte di rumori. Ciò posto, l'appello su questo punto si rivela fondato e la sentenza del Pretore va modificata di conseguenza.

E. 5

Il convenuto obietta che i lavori di pavimentazione risalgono alla seconda metà degli anni sessanta, di modo che la richiesta dell'attore appare abusiva. Ora, dall'istruttoria è emerso che, per quanto riguarda i posteggi, l'area in questione risultava asfaltata già nel 1972 (deposizione _____, verbale del 17 febbraio 1998, pag. 3) e sicuramente asfaltata era nel 1976 l'entrata da via _____ (deposizioni _____ e _____, verbale del 17 febbraio 1998, pag. 4 e 5). Se non che, l'azione tendente alla cessazione di uno stato incompatibile con l'uso della servitù ha natura reale e non si prescrive né si perime, salvo che il beneficiario abusi dei suoi diritti. L'abuso presuppone però un'accettazione tacita per atti concludenti e non una semplice tolleranza di fatto, che può denotare anche un semplice permesso precario. Un abuso di diritto deve avere provocato, in altri termini, un'aspettativa degna di protezione. Nel caso in cui un titolare abbia tardato a far valere i suoi diritti, tale inattività deve potersi interpretare con sicurezza come una rinuncia o deve avere cagionato pregiudizio alla controparte (DTF 106 II 323 consid. 3; DTF inedita del 29 settembre 1995 nella causa R. contro G.). Nella fattispecie non si riscontrano estremi del genere. Intanto nei rapporti di vicinato l'abuso deve essere manifesto e può essere ravvisato solo con grande riserbo (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, n. 146 ad art. 679 CC). Inoltre una semplice tolleranza, anche per anni, potrebbe anche configurare semplice compiacenza e non basta per conferire alla controparte diritti acquisiti. Per il resto – come rileva l'appellante – il diritto svizzero non prevede l'estinzione di una servitù solo per mancato uso prolungato (Rep. 1989 pag. 98 con riferimenti; Steinauer, op. cit., pag. 315, n. 2246).

E. 6

Un'altra questione è sapere se la servitù abbia perso interesse per il fondo dominante. Il convenuto ha bensì prospettato tale ipotesi, ma si è limitato ad affermarla, senza postulare la cancellazione della servitù (art. 736 CC) neppure in via riconvenzionale. Ne discende che la domanda dell'attore di ordinare al convenuto il ripristino a giardino della porzione di terreno non edificata della particella n. _____ va accolta e il giudizio impugnato riformato di conseguenza.

E. 7

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'esito del giudizio odierno impone anche una modifica del pronunciato sugli oneri di prima sede, che vanno posti per un decimo a carico dell'attore (sulla richiesta di rimozione del secondo albero la sentenza negativa del Pretore è passata in giudicato) e per la rimanenza a carico del convenuto, con obbligo per quest'ultimo di rifondere alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili ridotte. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che è ordinato a _____ di ripristinare a giardino la porzione di terreno non edificata della particella n. _____ RFD di _____, di sua proprietà. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'300.– e le spese di fr. 225.–, da anticipare dall'attore, sono posti per un decimo a carico di quest'ultimo e per il resto a carico

del convenuto. _____ rifonderà all'attore fr. 1'350.– per ripetibili ridotte.

II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 650.– b)

spese fr. 50.– fr. 700.– da anticipare dall'appellante, sono posti a carico di _____, che rifonderà a _____ fr. 1200.– per ripetibili.

III. Intimazione a: – avv. dott. _____, _____,

_____; – avv. _____, _____. Comunicazione

alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale

d'appello La presidente

Il segretario

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