

TI_GERICHTE 11.2000.150 vom 5. Oktober 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-10-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.150

FR: TI_GERICHTE 11.2000.150 du 5 octobre 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2000.150 del 5 ottobre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

A norma dell'art. 736 cpv. 1 CC il proprietario del fondo serviente può chiedere la cancellazione di servitù che abbiano perduto ogni interesse per il proprietario del fondo dominante. Sapere se ciò sia il caso dipende dal contenuto e dall'estensione del diritto. Decisivo è il principio dell'identità, che impedisce di mantenere servitù per scopi diversi da quelli per cui sono state costituite (DTF 121 III 54 consid. 2a con richiami di giurisprudenza; Liver in: Zürcher Kommentar , 2^a edizione, n. 63 ad art. 736 CC). Occorre quindi esaminare, in primo luogo, se per il proprietario del fondo dominante sussista ancora un interesse all'esercizio della servitù e se tale interesse corrisponda allo scopo originario per il quale il diritto è stato costituito (DTF 114 II 428 consid. 2a). Tale interesse si apprezza, per il resto, sulla base di criteri oggettivi (DTF 121 III 54 consid. 3a con riferimenti; Steinauer , Les droits réels , vol. II, 2^a edizione, pag. 322 n. 2267; Rodondi , L'extinction des servitudes de par la loi , Losanna 1990, pag. 103 segg.). Ai fini della cancellazione il proprietario non deve avere più alcun interesse ragionevole al mantenimento del diritto reale limitato (Steinauer , op. cit., loc. cit.; DTF 100 II 105). Qualora l'interesse possa rinascere in un futuro prevedibile, la servitù va mantenuta (Steinauer , op. cit., n. 2268).

E. 3

Il Pretore ha ordinato la cancellazione di servitù con l'argomento che il diritto di passo è stato costituito il 17 (recte: 13) luglio 1954 (doc. B) per scopo agricolo, per “consentire il transito delle mucche della masseria posta sul fondo dominante, affinché potessero accedere direttamente ai fondi agricoli circostanti, senza dover far capo alla strada pubblica” (sentenza impugnata, consid.

E. 4

L'appellante contesta che la servitù litigiosa sia stata costituita solo per scopo agricolo. Sostiene che essa era destinata a consentire l'accesso al fondo dominante con veicoli a motore per qualsiasi genere di utilizzo: agricolo, abitativo e finanche artigianale. Egli sottolinea inoltre che, al momento in cui è stata costituita la servitù, la particella n.

_____confinava con la strada pubblica, sicché il diritto di passo non era destinato a garantire al fondo dominante un accesso necessario nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC.

Contrariamente all'opinione del Pretore – egli soggiunge – l'istruttoria ha dimostrato altresì che la servitù è stata esercitata anche dopo l'insediamento dell'impresa edile sulla particella n. _____, e ciò fino a quando – poco prima l'inizio della causa – il suolo sulla

particella n. _____ è stato indebitamente abbassato, rendendo impossibile il transito veicolare attraverso il fondo serviente. Ne conclude, l'appellante, che il passaggio mantiene un interesse attuale per il proprietario della particella n. _____, conforme allo scopo originario e senza ulteriore aggravio per l'attrice. A suo modo di vedere non sono pertanto adempiuti i requisiti cui l'art. 736 CC subordina la cancellazione del diritto.

E. 5

Per quel che riguarda anzitutto l'oggetto del passo, l'art. 738 cpv. 1 CC stabilisce che l'iscrizione nel registro fondiario fa fede circa l'estensione di una servitù in quanto determini chiaramente i diritti e gli obblighi che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi interpretazione (DTF 115 II 434 consid. 2b, 88 II 271, 86 II 243 consid. 4; Liver, op. cit., n. 36, 103 e 109 ad art. 738 CC; Steinauer, op. cit., 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 è stata esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Decisivi sono il senso e lo scopo per cui 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), ritenuto che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorra al suo normale esercizio (Steinauer, op. cit., pag. 331 n. 2292; Liver, op. cit., n. 94 ad art. 738 CC). a) In concreto la servitù è iscritta nel registro fondiario come diritto – rispettivamente onere – di “passo con carro” a carico della particella n. _____ e in favore della n. _____ (doc. B ed estratti nel fascicolo “ispezione RF”). Si tratta di un'indicazione chiara e completa, dalla quale è possibile desumere la facoltà per il proprietario del fondo dominante di transitare sul fondo gravato con un “carro a due o più bestie” (art. 171 cpv. 2 LAC; Jacomella/Lucchini, I rapporti di vicinato nel Cantone Ticino, 5ª edizione, pag. 144 a metà). Tenuto conto dell'evoluzione della tecnica, siffatta espressione va intesa attualmente – per prassi consolidata – come un diritto di passaggio con veicoli a motore (Rep. 1978 pag. 99 consid. 3 con richiami di dottrina e di giurisprudenza; Jacomella/Lucchini, loc. cit.). Sotto questo aspetto l'iscrizione a registro fondiario, esaustiva, non lascia spazio a interpretazioni di sorta (analogamente: I CCA, sentenza del 23 dicembre 1991 in re M. contro T., consid. 2). Rimane invece da stabilire se il transito veicolare, in origine, dovesse essere limitato a fini agricoli – come ha ritenuto il primo giudice – o potesse avvenire anche per altri scopi. Al riguardo il titolo di acquisto non è di ausilio, giacché l'atto costitutivo del 28 giugno 1954 (doc. 20, foglio 9) e l'istanza d'iscrizione del 9 luglio successivo (doc. 16 e doc. 20, foglio 12) si limitano a definire la servitù litigiosa come “diritto di passo pedonale e con carro”, senza precisare né il tracciato né a quali subalterni del fondo dominante essa permettesse l'accesso. b) Contrariamente all'opinione del primo giudice, la deposizione di _____ non consente – da sé sola – di desumere che la servitù sia stata esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede a scopo prettamente agricolo (art. 738 cpv. 2 in fine CC). Il testimone, residente in via _____ dal 1956, ha affermato bensì che “il passaggio era utilizzato dal contadino per passare con le mucche” (verbale del 18 giugno 1997, act. VI, pag. 1 nel mezzo), ma ha precisato altresì che, lavorando altrove, egli non era presente per tutta la giornata (verbale citato, pag. 1 verso il basso). Non si può dunque escludere che, in sua assenza, la servitù fosse esercitata anche in altro modo e per altri scopi, ad esempio per consentire l'accesso al fondo dominante da parte dei dimoranti, evenienza tanto meno esclusa ove si pensi che – come ha rilevato lo stesso Pretore – già all'epoca della costituzione della servitù sul fondo n. _____ sorgeva una casa d'abitazione (sentenza impugnata, consid. A; doc. 20, foglio 8). E, secondo giurisprudenza, un diritto di passo con

carro destinato in origine al transito agricolo non osterebbe, considerata l'evoluzione dei tempi e la progressiva riduzione delle zone agricole, all'esercizio della servitù per altri scopi (Rep. 1978 pag. 98 consid. C e 2). Ne segue che, non risultando dagli atti alcuna limitazione particolare nell'esercizio della servitù, in definitiva essa va intesa come diritto di passo con veicoli a motore per ogni genere d'uso del fondo dominante, sia esso di natura agricola, residenziale o artigianale.

E. 6

Il Pretore non può essere seguito neppure laddove ritiene che il passo abbia perduto ogni interesse per essere rimasto a lungo inutilizzato. L'ordinamento svizzero non prevede la decadenza di servitù per mancato uso (Rep. 1989 pag. 98 consid. 3 con riferimenti; Steinauer, op. cit., pag. 315 n. 2246). Certo, una servitù può estinguersi per rinuncia dell'avente diritto e finanche per atti concludenti, purché chiari e univoci. Ciò non è il caso tuttavia in concreto, ove appena si consideri che ancora nel 1995 l'appellante aveva sollecitato l'iscrizione del passo che l'ufficiale del registro, per svista, non aveva riportato in esito al già citato trapasso immobiliare del 27 aprile 1992 (doc. D, doc. 5 e doc. 20, foglio 19, punto 4) e che nel 1996 l'appellante ha finanche promosso un'azione possessoria contro la proprietaria del fondo serviente per ottenere il ripristino della servitù (inc.

_____). Tanto meno è possibile desumere dagli atti, contrariamente all'opinione del primo giudice, che il passaggio non sia più stato usato dopo l'inizio degli anni sessanta, da quando cioè sul fondo dominante si è insediata un'impresa edile. a) È vero che diversi vicini hanno dichiarato di non aver mai visto transitare veicoli sull'area gravata dalla servitù (deposizioni di _____, verbale del 18 giugno 1997, act. VI, pag. 3 in fondo; di _____, verbale citato, pag. 1 in basso; di _____, verbale del 30 settembre 1997, act. VII, pag. 1 in fondo; di _____, verbale del 5 dicembre 1996 nell'incarto richiamato DI. _____, pag. 2 a metà; di _____, verbale citato, pag. 2 verso il basso). _____, ex dipendente della ditta dell'appellante, ha ricordato nondimeno due episodi in cui è stato utilizzato il passo litigioso: il primo durante i lavori di ricostruzione e di sgombero, durati circa quattro mesi, susseguenti a un incendio nei magazzini dell'impresa, e il secondo durante la ristrutturazione della proprietà dell'attrice (verbale del 30 settembre 1997, act. VII, pag. 2 verso l'alto). Egli ha soggiunto di non avere constatato il transito di veicoli in altre occasioni, ma solo perché egli lavorava di regola sui cantieri, lontano dalla sede dell'impresa (verbale citato, loc. cit.). b) Altri dipendenti dell'impresa edile hanno confermato il passaggio di veicoli aziendali sul fondo serviente. _____, che ha lavorato come magazziniere sul fondo dominante dall'insediamento della ditta fino al pensionamento (nel 1991), ha riferito che il passaggio litigioso, ancorché sollecitato meno frequentemente dopo gli anni sessanta, veniva utilizzato "una volta ogni 2 o 3 mesi (...), quando l'accesso principale dalla strada era ostruito da altri mezzi" (verbale del 30 aprile 1997 nell'incarto _____ richiamato, pag. 1 verso il basso). Tale circostanza è stata ribadita da _____, dal 1987 operaio e aiuto magazziniere alle dipendenze del convenuto, secondo cui i veicoli dell'impresa sono sempre transitati sulla particella n. _____, con punte di frequenza giornaliera, finché il passaggio è stato reso inagibile a causa del noto abbassamento di livello del fondo serviente (verbale citato, pag. 2 nel mezzo). In simili evenienze non si può certo affermare che l'attrice abbia dimostrato il mancato uso della servitù da parte del proprietario del fondo dominante. L'appello risulta quindi, anche sotto questo aspetto, provvisto di buon diritto.

E. 7

Rimane da esaminare se possano entrare in linea di conto le premesse per un eventuale riscatto della servitù mediante versamento di un'indennità all'appellante (art. 736 cpv. 2 CC). Ciò può aver luogo non solo quando l'interesse per il proprietario del fondo dominante si sia ridotto, ma anche quando l'onere imposto al proprietario del fondo serviente si sia aggravato, dopo la costituzione della servitù, al punto da rendere proporzionalmente esiguo l'interesse al mantenimento del diritto reale limitato (DTF 107 II 339 consid. 4; Steinauer, op. cit., pag. 324 n. 2275 con richiami di dottrina e giurisprudenza). a) In concreto gli atti non dimostrano che per il convenuto l'utilità della servitù sia ormai esigua rispetto all'onere gravante il fondo serviente. Che egli possa valersi, dal 30 aprile 1974, di un diritto di passo "con veicoli e pedonale" sulla particella n. _____ (doc. 2) ancora non basta per comprovare un mutamento di situazione, giacché – come detto – al momento della costituzione del passo litigioso la particella n. _____ era parte integrante della particella n. _____, la quale già allora disponeva dunque di un accesso alla pubblica via (doc. 20, foglio 8). Si aggiunga che dopo l'ultimo frazionamento del fondo n. _____, il 3 ottobre 1997, il diritto di passo attraverso la particella n. _____ è stato bensì riportato sul fondo n. _____, ma nessuna servitù è stata costituita sul nuovo fondo n. _____ (estratti nel fascicolo "ispezione RF"). Ne discende che il diritto di passo litigioso costituisce attualmente l'unico accesso dalla particella n. _____ alla pubblica via. b) Nemmeno si può affermare del resto che, per avventura, l'onere a carico del fondo serviente sia considerevolmente aumentato. Dal fascicolo processuale si evince anzi che l'uso della servitù è diminuito sensibilmente dopo gli anni sessanta (testimonianza di _____, verbale del 30 aprile 1997 nell'incarto _____ richiamato, pag. 1 verso il basso). Il fondo dominante – come si è visto – è stato per di più frazionato a diverse riprese, l'ultima volta in corso di causa, e il diritto è stato riportato per finire sulla sola particella n. _____, la cui superficie (878 m²: estratto nel fascicolo "ispezione RF") corrisponde solo a un quinto di quella del fondo dominante originario (4551 m²: doc. 20, foglio 8). Ciò non avvalora sicuramente l'ipotesi di un aggravio. Se ne conclude che l'appello, fondato in ogni suo punto, merita accoglimento e la sentenza del Pretore va riformata nel senso di respingere la petizione.

E. 8

Gli oneri processuali seguono la soccombenza dell'appellata (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili. L'esito dell'attuale giudizio impone anche una riforma del dispositivo sulle spese e le ripetibili di prima sede, che seguono il medesimo grado di soccombenza. 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 respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 2000.– e le spese sono poste a carico dell'attrice, che rifonderà al convenuto fr. 5500.– per ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1000.– b) spese fr. 50.– fr. 1050.– da anticipare dall'appellante, sono posti a carico di _____, che rifonderà a _____ fr. 1500.– per ripetibili. III. Intimazione: – avv. _____; – avv. dott. _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello II
vicepresidente Il segretario

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