

TI_GERICHTE 11.2001.13 vom 4. Juli 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-07-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.13

FR: TI_GERICHTE 11.2001.13 du 4 juillet 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2001.13 del 4 luglio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore non ha fissato il valore litigioso, limitandosi a indicare sulla copertina dell'incarto la cifra di fr. 55'000.–. Ora, in controversie relative a servitù o diritti di vicinato, il valore litigioso consiste in quello che tali diritti hanno per il fondo dominante o nella svalutazione causata al fondo serviente, se questa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC; analogamente, sul piano federale: Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Berna 1990, vol. I, n. 9.5 ad art. 36, pag. 284). Nella fattispecie il perito arch. _____ ha calcolato appunto in fr. 55'000.– la differenza tra il valore del fondo dominante con o senza la nota servitù (referto, pag. 12). La soglia di fr. 8'000.– è quindi ampiamente superata. Tempestivo, l'appello è di conseguenza ricevibile.

E. 2

), le planimetrie e i piani di costruzione agli atti (doc. H, N, con gli allegati alla perizia) chiariscono in modo sufficiente la situazione dei luoghi. Inoltre il verbale del 12 novembre 1998 relativo al sopralluogo effettuato dal primo giudice appare sufficientemente preciso. In simili circostanze non è dato a divedere quale utilità avrebbe una nuova ispezione dei luoghi, né la ricorrente indica quali ulteriori accertamenti andrebbero eseguiti. Ciò premesso, nulla osta all'esame del ricorso.

E. 3

Per l'art. 736 cpv. 1 CC il proprietario del fondo serviente può chiedere la cancellazione delle 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. Determinante è il principio dell'identità, che impedisce il mantenimento di servitù per uno scopo diverso da quello originario (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, nella fattispecie, se per i proprietari del fondo dominante sussista ancora un interesse all'esercizio della servitù e se esso corrisponda allo scopo per il quale il diritto è stato costituito (DTF 114 II 428 consid. 2a). L'interesse al mantenimento del diritto reale limitato 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.).

E. 4

Il Pretore ha rilevato anzitutto che, originariamente, il corridoio garantiva l'accesso ai piani superiori dell'immobile situato sulla proprietà del convenuto. Tale porta è poi stata chiusa, verosimilmente prima del 1980, ma la servitù è stata ancora utilizzata – ancorché sporadicamente – per raggiungere il lago e per trasportare colli troppo voluminosi per passare dalle scale interne. Il primo giudice, posto che il diritto svizzero non conosce l'istituto della prescrizione estintiva per mancato uso della servitù, ha considerato che il diritto di passo mantiene quindi l'interesse originario, sia per accedere ai piani superiori del fondo dominante sia per il trasporto di mobili ingombranti.

E. 5

L'appellante censura tali conclusioni e rimprovera al Pretore di avere erroneamente accertato il contenuto della servitù. Afferma che il diritto di passo è stato costituito unicamente per permettere l'accesso dalla strada pubblica al lago attraverso il suo corridoio e il suo atrio. Ciò risulterebbe dal titolo d'acquisto e dal fatto che, dopo gli anni quaranta, la servitù non è più stata usata per accedere alle scale che conducono ai piani superiori dello stabile contiguo. E siccome l'accesso al lago è garantito dall'altra servitù, l'utilità del passo attraverso il corridoio sarebbe nulla o perlomeno sproporzionata rispetto all'onere imposto al fondo serviente. L'appellante chiede dunque la cancellazione dell'onere di passo che grava la sua particella o se non altro, in subordine, il riscatto previo versamento di un'indennità di fr. 5'000.–.

E. 6

Per l'art. 738 cpv. 1 CC 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; 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; I CCA, sentenza del 5 aprile 2000 in re A. contro S.), 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). In concreto la servitù è iscritta nel registro fondiario come diritto – rispettivamente onere – di “passo e accesso (nel corridoio al PT)” a carico della particella n. _____ e a favore della n. _____ (doc. A e B e estratti nel fascicolo “ispezione all'Ufficio registri”). Si tratta di un'indicazione generica, che non permette nemmeno di capire a che cosa il passo consenta di accedere. Occorre perciò far capo al titolo d'acquisto. Ora, il titolo di acquisto indicato come documento giustificativo della servitù (d.g. “conc. IB n. 8 V. 562”, rispettivamente “V. 180”: doc. A e B), è costituito dal verbale di audizione ed esperimento di conciliazione n. 180–562 tenuto il 4 gennaio 1991 nella procedura di impianto del registro fondiario definitivo a _____ (fascicolo “ispezione all'Ufficio registri” e doc. F). In tale occasione l'attrice aveva dichiarato di accettare l'iscrizione del diritto “così come notificato” dal vicino. E _____ aveva notificato la servitù come diritto di passo e accesso “al PT, lungo il corridoio che dalla porta d'entrata del fondo gravato conduce alla scaletta part. 723 per l'accesso al lago” (verbale n. 562 del 25 ottobre 1990 nel fascicolo “ispezione all'Ufficio registri” e doc. O). Nella planimetria allegata al verbale n. 562 il passo risulta indicato con

una linea rossa che attraversa l'immobile situato sulla particella n. _____ (sub. A), parallelamente al muro di confine comune, dalla pubblica via fino al lago (planimetria V. 562 nel fascicolo "ispezione all'Ufficio registri"). Dal medesimo documento risulta inoltre il passaggio attraverso la porta della cucina e l'accesso all'atrio relativo all'altra servitù di passo.

E. 7

L'attrice ha sempre preteso invero che sino alla fine degli anni quaranta il passo era stato tollerato per garantire l'accesso ai piani superiori dell'abitazione, ora in proprietà del convenuto (petizione punti 2, 3 e 5). Non risulta però che a quell'epoca esistesse una servitù. Intanto, essa non era iscritta nel registro fondiario (art. 731 cpv. 1 CC), e in mancanza di un'iscrizione nel registro provvisorio – i cui effetti per quanto concerne la nascita dei diritti reali sono parificati a quelli del registro fondiario definitivo (art. 9 della legge sul registro fondiario: RL 4.1.3.1) – un preesistente diritto poteva avere solo portata obbligatoria (Petitpierre in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 14 e 15 ad art. 731 CC). Inoltre, la servitù non figura nei formulari per la notifica dei diritti reali ai fini dell'introduzione del registro fondiario definitivo (fascicolo "ispezione all'Ufficio registri"), in cui sono trascritti d'ufficio i diritti iscritti nel registro fondiario provvisorio (art. 83 e art. 89 lett. c del regolamento concernente la legge sul registro fondiario: RL 4.1.3.1.1). Ciò è del resto comprensibile se si pensa che fino alla nuova misurazione catastale nel 1988 la casa d'abitazione sorgeva su un unico fondo, il n. _____ della vecchia mappa (dichiarazione delle volture catastali, allegato REFE 1 alla perizia, e vecchia mappa, allegato REFE 2 alla perizia). Inoltre neppure risulta che vi fosse un contratto scritto costitutivo di servitù (art. 732 CC), non potendo valere al riguardo la scrittura privata del 1° gennaio 1909, analizzata dal perito, già per il fatto che essa è stata stipulata unicamente fra _____ e _____, a quell'epoca proprietari comuni di una quota di un mezzo della particella (dichiarazione delle volture catastali, allegato REFE 1 alla perizia, sotto "pre-messa"). Si aggiunga che nemmeno consta, né il convenuto assume, che la servitù sia sorta per prescrizione acquisitiva ordinaria o straordinaria (quest'ultimo modo d'acquisizione essendo peraltro divenuto inammissibile dopo il 1912: Rep. 1993 pag. 178), né che si sia in presenza di una servitù preesistente all'introduzione del Codice civile svizzero, periodo in cui questa avrebbe potuto essere costituita, a determinate condizioni, anche senza iscrizione o di un'acquisizione per stato di fatto immemorabile, che presuppone un esercizio ininterrotto e pacifico della servitù per 80 anni, ciò che non è il caso in concreto.

E. 8

In circostanze siffatte si deve concludere che lo scopo della servitù era quello di garantire l'accesso diretto dalla strada pubblica al lago attraverso la particella n. _____ (corridoio e scala in proprietà coattiva). Il passo doveva consentire anche il trasporto di materiale, in specie la legna che giungeva via lago (petizione, pag. 5), senza dover passare dall'interno delle due abitazioni. Non può dirsi per contro che lo scopo fosse quello di permettere l'accesso ai piani superiori dell'abitazione del convenuto attraverso la porta situata lungo il corridoio. In primo luogo è pacifico che tale porta è stata chiusa prima del 1980. In secondo luogo l'accesso ai piani superiori avviene dalla scala interna che parte dal vano tra il soggiorno e la cucina dell'abitazione del convenuto (doc. H). L'appellante limitandosi a postulare la cancellazione della servitù di passo e di accesso al lago attraverso il corridoio al piano terreno, così com'è iscritta nel registro fondiario, non spetta a questa

Camera decidere se occorra – per avventura – procedere alla cancellazione di altre “servitù”. Incomberà se mai all'attrice chiedere di accertare l'inesistenza di una servitù a carico della particella n. _____ e a favore della particella n. _____ nel senso preteso dal convenuto.

E. 9

Occorre ancora esaminare se il convenuto conservi un interesse all'esercizio della servitù. Contrariamente a quanto reputa il primo giudice, tale esame non verte sull'interesse del proprietario del fondo dominante al diritto di passo attraverso il corridoio per accedere ai piani superiori del proprio immobile, bensì all'interesse alla servitù così come costituita e iscritta nel registro fondiario. Ora, se da un lato è vero che la particella n. _____ ha un secondo accesso alla comproprietà coattiva n. _____ (e di conseguenza al lago), d'altro lato è altrettanto vero che, viste le ristrette dimensioni delle porte interne tra la cucina, il vano scala e il soggiorno (piani di costruzione, allegato REFE 4 alla perizia), per trasportare oggetti voluminosi il transito attraverso il corridoio è l'unico possibile. Dall'istruttoria è emerso che uno dei precedenti inquilini dello stabile appartenente al convenuto ha dovuto far uso del corridoio in questione per trasportare le proprie masserizie, poiché il passaggio con mobili ingombranti dall'altra porta era impossibile (deposizione _____ del 24 giugno 1997: verbali, pag. 4). Anche _____ ha confermato che per trasportare mobili ai piani superiori dello stabile del convenuto si è fatto capo al corridoio, poiché la porta d'entrata era troppo stretta (rogatoria del 13 agosto 1997). Le esigue dimensioni delle porte dell'abitazione del convenuto risultano anche dal sopralluogo compiuto dal Pretore, da cui si desume che per accedere dalla strada al lago lungo il tracciato della servitù contestata, il passaggio più stretto, fra il corridoio e l'atrio, misura 80 cm, mentre attraverso i locali del fondo dominante il passaggio non eccede 71 cm fra il vano scale e la cucina (verbale di sopralluogo del 12 novembre 1998). Del resto, il proprietario del fondo serviente è tenuto a tollerare ragionevoli modifiche nell'esercizio della servitù, salvo che queste costituiscano un aggravio, il quale però si ravvisa solo ove sia dato un aumento ragguardevole dell'onere (art. 739 CC; Steinauer , op. cit., pag. 333 n. 2297). Ciò non è il caso in concreto, il passo essendo utilizzato sostanzialmente in conformità allo scopo originario, senza che si riscontrino circostanze non prevedibili a quel momento (Steinauer , op. cit., pag. 333 n. 2299a e b).

E. 10

Che per periodi anche lunghi gli inquilini del fondo dominante non abbiano utilizzato la servitù di passo (deposizione _____ del 15 ottobre 1997, verbale pag. 2) poco importa. L'ordinamento svizzero non prevede la decadenza di una 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 in concreto, se appena si pensa che ancora nel 1991 i precedenti proprietari del fondo avevano sollecitato l'iscrizione del diritto nel registro fondiario definitivo e l'attrice vi aveva acconsentito. Che tale accordo fosse motivato dal solo desiderio di acquistare la particella limitrofa, il quale per di più appare ininfluenza ai fini del giudizio, non è dimostrato. Per di più al momento attuale – come si è visto – in caso di trasporti ingombranti il passo conserva tutta la sua utilità. E siccome tale esercizio della servitù è conforme allo scopo originale, non soccorrono gli estremi per una cancellazione dal registro fondiario. Ne segue che l'appello, infondato su questo punto, deve essere respinto.

E. 11

Rimane da determinare se possano entrare in linea di conto le premesse per un eventuale riscatto della servitù mediante versamento di un'indennità (art. 736 cpv. 2 C). Ciò può aver luogo non solo quando l'interesse per il proprietario del fondo dominante si è 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). Il Pretore ha escluso l'ipotesi testé evocata, rilevando in sostanza che l'interesse al mantenimento della servitù non si è ridotto e che quand'anche ciò fosse, l'attrice non aveva dimostrato che la ridotta utilità sia sproporzionata rispetto all'onere impostole né che questo sia considerevolmente aumentato o che il fondo non possa più essere utilizzato in modo razionale. L'appellante ribadisce che l'interesse è diminuito poiché l'importanza del lago come via di trasporto di materiale è pressoché sparita. Ora, a prescindere dal fatto che per trasportare oggetti ingombranti occorre passare dal citato corridoio, l'interessata non dimostra che la ridotta utilità sia sproporzionata rispetto all'onere impostole, non bastando al riguardo che per garantirsi una certa privatezza essa debba aprire e chiudere quattro porte con un maggior dispendio di energia nel periodo invernale, né che l'onere sia aumentato. Per le stesse considerazioni nemmeno può dirsi – né l'appellante pretende – che il fondo serviente non possa più essere usato in modo razionale, tanto meno se si pensa che rispetto al momento in cui il diritto di passo è stato costituito la situazione non è cambiata. Ne discende che l'appello, infondato in ogni suo punto, deve essere respinto e il giudizio impugnato, ancorché per altri motivi, confermato.

E. 12

Gli oneri processuali, commisurati all'importanza del litigio, seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre al convenuto un'equa indennità per ripetibili di appello. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.– b) spese fr. 50.– fr. 800.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2'000.– per ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. 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.