

TI_GERICHTE 11.2003.16 vom 13. Juni 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-06-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.16

FR: TI_GERICHTE 11.2003.16 du 13 juin 2003

IT: TI_GERICHTE 11.2003.16 del 13 giugno 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Il Pretore, accertata la legittimazione dell'attore (il quale si era astenuto dal votare), ha ritenuto che quest'ultimo conservasse un interesse giuridico all'esito della causa, sebbene al momento della decisione non fosse più membro della comunione dei comproprietari, giacché egli non abusava dei propri diritti. Il primo giudice ha rilevato dipoi che il campo di bocce costituisce una parte comune. Per la trasformazione in parcheggio occorreva dunque la decisione unanime dei comproprietari. E siccome in concreto tale decisione era stata approvata dalla sola maggioranza, risultava una violazione della legge. Donde l'accoglimento della petizione.

E. 3

L'attore ha alienato la sua proprietà per piani, come detto, pendente causa. Il Pretore gli ha riconosciuto un interesse all'esito del procedimento sia perché le condizioni di vendita potrebbero ancora dipendere dall'esito della lite (nel senso che il terzo potrebbe avere interesse al mantenimento del campo di bocce), sia perché egli conserva interesse al giudizio sulle spese e ripetibili. Per l'appellante, di converso, il processo andava stralciato dai ruoli poiché l'attore non aveva più interesse a contestare la risoluzione assembleare, non avendo nemmeno prodotto il contratto di vendita né avendo avanzato pretese o argomenti nel senso indicato dal primo giudice. a) In virtù degli art. 712 m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non ha aderito a una decisione assembleare o che si è astenuto dal votarla (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 126 ad art. 712 m CC; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Berna 2000, n. 902, pag. 222) può impugnare la decisione stessa davanti al giudice entro un mese daché ne ha avuto conoscenza (Steinauer , Les droits réels, vol. I, 3^a edizione, pag. 367 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey , loc. cit.). Tale facoltà è un diritto del socio, che egli appartenga all'associazione al momento della deliberazione, al momento dell'inoltro dell'azione o al momento del giudizio (Riemer in: Berner Kommentar, n. 48 e segg. ad art. 75 CC; Heini/ Scherrer in: Basler Kommentar, 2 a edizione, n. 17 ad art. 75 CC). Di conseguenza, con le dimissioni o la morte del socio, la causa va dichiarata senza oggetto (Riemer, op. cit., n. 49 ad art. 75 CC; Heini/Scherrer , op. cit., n. 17 in fine ad art. 75 CC). Un'eccezione è data solo ove la qualità di socio sia stata alienata o trasmessa per successione in deroga all'art. art. 70 cpv. 3 CC (Riemer, loc. cit.; Heini/Scherrer, loc. cit.). Il Tribunale federale ha avuto modo di precisare, da parte sua, che determinante è l'appartenenza all'associazione al momento in cui ha statuito l'assemblea (DTF 48 II 362). b) La posizione di un condomino non può semplicemente essere assimilata a quella di un socio, già per il fatto che la proprietà per piani denota una componente reale,

non solo personale e comunitaria (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 43 all'introduzione degli art. 712 a –712 t). Di conseguenza l'acquirente della proprietà per piani non diventa solo condomino, ma anche membro della comunione dei comproprietari, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano. In quanto successore del venditore, egli deve sottostare al regolamento d'amministrazione e uso adottato dalla comunione, come pure alle misure amministrative adottate prima del suo ingresso (Wermelinger, La propriété par étages, commentaire des articles 712 a à 712 t du code civil suisse, Friburgo 2002, n. 114 ad art. 712 c CC). Inoltre vi possono essere casi in cui continuano a sussistere implicazioni di natura giuridica o finanziaria che con la decadenza del processo rimarrebbero irrisolti. In tali ipotesi la continuazione del processo appare legittima. E nel Cantone Ticino la causa continua fra le stesse parti (art. 110 cpv. 1 CPC), salvo subingresso dell'acquirente con il consenso delle parti (cpv. 2). c) Nella fattispecie occorre domandarsi se, data la natura della delibera contestata, l'attore avesse ancora interesse a continuare il processo nonostante l'avvenuta vendita della proprietà. L'esistenza di un interesse giuridico è una condizione per l'ammissibilità dell'azione (Vogel/Spühler , op. cit., 7 a edizione, § 33 n. 11; Hohl , Procédure civile, vol. I, Berna 2001, § 5 n. 133; Olgiati , Le norme generali per il procedimento civile nel Cantone Ticino, Zurigo 2000, pag. 11; v. anche DTF 122 III 282 consid. 3a con rinvii). Perché una causa abbia interesse giuridico (cioè legittimo) è quindi necessario che sussista un'utilità concreta e attuale all'emanazione della sentenza. Il Pretore, come detto, ha ammesso un interesse dell'attore, ciò che l'appellante contesta. d) Ora, dell'eventuale interesse giuridico dell'attore o del suo successore tutto si ignora. Nulla si evince dal fascicolo processuale né dalle osservazioni all'appello, salvo generici e teorici esempi. Quali concreti e attuali motivi denoterebbero un interesse legittimo dell'attore alla continuazione del processo non è dato a divedere. Il suo mero desiderio di continuare a giocare a bocce quale ospite del compratore non può ritenersi sufficiente. Certo, per contestare una risoluzione assembleare il comproprietario non deve dimostrare un interesse personale (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 136 ad art. 712 m CC), ma ciò vale per promuovere l'azione. Nella misura in cui non è più membro della comunione dei comproprietari, l'attore deve dimostrare – o quanto meno allegare – un interesse giuridico concreto e attuale, suo o del suo successore. In mancanza di ciò la causa va reputata senza interesse. Ne segue che nel caso specifico, in mancanza di ciò, il Pretore avrebbe dovuto stralciare il processo dai ruoli (art. 351 cpv. 1 CPC). In tale misura l'appello in esame va accolto e la sentenza impugnata riformata.

E. 4

Qualora un'azione divenga priva d'interesse, l'art. 351 CPC prevede che il giudice, udite le parti, stralcia la causa dai ruoli. Il Codice di procedura civile non specifica a quali criteri debba attenersi il pronunciato sulle spese e le ripetibili qualora la causa divenga senza oggetto o senza interesse giuridico. L'art. 151 CPC evoca unicamente la desistenza, la transazione o l'acquiescenza, prevedendo che in tali ipotesi “le tasse, le spese e le ripetibili sono fissate e ripartite, a richiesta di parte, dal giudice adito”. Nondimeno, secondo giurisprudenza (Rep. 1994 pag. 381, 1992 pag. 293), ove una lite diventi priva d'oggetto o d'interesse giuridico per le parti, si applica analogicamente – in materia di spese e ripetibili – l'art. 72 della procedura civile federale (PC), secondo cui il tribunale, udite le parti, ma senza ulteriore dibattimento, dichiara il processo terminato e statuisce con motivazione sommaria sulle spese, “tenendo conto dello stato delle cose prima del motivo che termina la lite”. Ciò posto, il Pretore avrebbe dovuto domandarsi quale sarebbe stato il verosimile esito dell'azione qualora l'attore non avesse venduto la proprietà. a) Nel merito l'appellante

contestava che la trasformazione del campo da bocce configurasse un cambiamento di destinazione di una parte comune anche perché, per tale area, non era mai stato fissato un uso specifico. Soggiungeva inoltre che una simile modifica non intaccava la natura economica del fondo e che la destinazione di una parte comune poteva e doveva evolvere secondo necessità. Siccome la superficie in questione era in disuso, la trasformazione in posteggi, necessari per gli accresciuti bisogni, rendeva più idoneo l'uso della proprietà, aumentandone il valore e il rendimento. b) In concreto non era più contestato che il campo per il gioco delle bocce costituisse una parte comune (appello, pag. 11; art. 7 cpv. 3 del regolamento condominiale: doc. 3). E il regolamento vieta qualsiasi cambiamento agli impianti comuni (art. 7 cpv. 2 lett. a). Contrariamente a quanto pretendeva l'appellante, la trasformazione di un campo per il gioco delle bocce in parcheggio configurava indubbiamente un cambiamento di destinazione, l'uso che se ne intendeva fare non potendo essere paragonato a quello originario. Per tacere del fatto che a registro fondiario il subalterno "D" del fondo base è censito come "gioco bocce" (doc. 7), l'area in questione è sempre stata adibita e usata a tale scopo (sopralluogo del 1° ottobre 2002 e doc. 5). Si trattava quindi di un cambiamento di destinazione (art. 648 cpv. 2 CC) e non di una coltura o di un'utilizzazione (art. 647 b cpv. 2 CC: per degli esempi: Meier-Hayoz, in: Berner Kommentar, n. 6 ad art. 647 b e n. 51 ad art. 648 CC). Non importa che l'area fosse in disuso, esteticamente poco accettabile o che i posteggi siano più utili e aumentino il valore della proprietà. Modifiche per adattare l'immobile a nuove esigenze sono possibili, ma il cambiamento deve avvenire con una regolare decisione assembleare. E siccome l'art. 648 cpv. 2 CC prevede che per modificare la destinazione di una cosa occorre il consenso di tutti i proprietari, a meno che questi non abbiano unanimemente stabilito un'altra norma, per approvare la risoluzione in questione non bastava la maggioranza dei proprietari. Ne discende che l'azione sarebbe stata verosimilmente accolta, come ha fatto il Pretore. Ciò posto, il pronunciato sulle spese e ripetibili di prima sede appare corretto.

E. 5

Gli oneri processuali seguono la reciproca soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). L'appellante esce vittoriosa nella misura in cui ottiene lo stralcio della causa; soccombe invece nella misura in cui pretende che la causa avrebbe dovuto essere respinta. Ciò posto, si giustifica di suddividere le spese in ragione di metà ciascuno e di compensare le ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 1 del giudizio impugnato è così riformato: La petizione è dichiarata priva d'interesse e la causa è stralciata dai ruoli. Per il resto la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– sono posti a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. 3. Intimazione a: Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria