

TI_GERICHTE 11.2012.12 vom 28. Juli 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-07-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.12

FR: TI_GERICHTE 11.2012.12 du 28 juillet 2014

IT: TI_GERICHTE 11.2012.12 del 28 luglio 2014

Regeste

Iscrizione nel registro fondiario di servitù di posteggio: assenza di titolo giuridico

Erwägungen

E. 1

Alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione (art. 405 cpv. 1 CPC). Ora, secondo la legge nuova le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiunga almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, il Pretore avendo fissato tale valore in fr. 33 000.– (sentenza impugnata, pag. 4), ciò che appare verosimile e che le parti non contestano. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata al legale dell'attore il 28 dicembre 2011. Introdotto il 1° febbraio 2012, l'appello in esame è dunque ricevibile, il termine essendo rimasto sospeso dal 18 dicembre 2011 al 2 gennaio 2012 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. c CPC.

E. 2

Secondo il Pretore, a prescindere dalla qualifica giuridica attribuibile al diritto d'uso dei due posteggi in favore dell'attore e della di lui moglie, nel caso specifico non sussiste alcuna base legale per postulare “ex novo – o quale conversione del diritto d'uso preesistente – l'iscrizione di una servitù prediale di posteggio, quasi si trattasse di un posteggio necessario”. Né – egli ha continuato – le difficoltà dell'attore nella vendita della sua proprietà dovute alla mancata iscrizione nel registro fondiario di una tale servitù giustificano la pretesa, anche perché alla costituzione dell'atto le parti erano consapevoli della circostanza che non si trattava di una servitù prediale, sicché a un'eventuale inaccortezza di allora non può essere chiesto adesso di porre rimedio al giudice. Oltre a ciò, ha epilogato il Pretore, il diritto del proprietario della particella n. 1127 di disporre e di realizzare sulla particella n. 1427 un congruo numero di posteggi è già dato in base alla servitù prediale di limitazione di destinazione regolarmente iscritta nel registro fondiario, come figura nella sentenza del 16 febbraio 2009.

E. 3

L'appellante sostiene che il titolo giuridico per far iscrivere la servitù prediale di posteggio sul fondo delle convenute è la sentenza appena citata del 16 febbraio 2009 con cui il Pretore ha accertato il diritto di lui, proprietario della particella n. 1127, di disporre o realizzare almeno tre posteggi sulla particella n. 1427. Tale diritto deve poter essere attuato – egli soggiunge – “indipendentemente da altri consensi”. L'attore rileva inoltre che la sua proprietà ha un solo posteggio sulla particella n. 1427, quelli coperti situati nell'autorimessa

essendo concessi in uso a lui e alla moglie in forza di una servitù personale irregolare non cedibile né trasmissibile. E siccome egli ha diritto di eseguire almeno altri due posteggi “a maggior ragione deve essergli riconosciuta la facoltà di attuare quel diritto nel modo meno invasivo (...) che si possa ipotizzare, ovvero convertendo le servitù personali di posteggio (...) in servitù prediale”. A maggior ragione – egli afferma – se si pensa al suo diritto di formare due ulteriori posteggi, giacché “chi ha titolo giuridico per disporre di cinque posteggi deve (...) avere titolo giuridico per disporre di tre”. Infine, a parere dell'interessato, la soluzione proposta non compromette il diritto della proprietaria della particella n. 950 di creare posteggi sulla particella n. 1427 già per il fatto che ciò non comporta alcuna modifica del fondo, né pregiudica alcuna facoltà delle convenute, poiché in caso contrario il diritto si sommerebbe a quello derivante dalla servitù di limitazione di destinazione.

E. 4

La causa promossa da AP 1 è un'azione volta all'iscrizione di un diritto reale (servitù di posteggio) nel registro fondiario. Ciò posto, l'art. 665 cpv. 1 CC (applicabile per il rinvio dell'art. 731 cpv. 2 CC) prevede che il beneficiario di un titolo d'acquisto [di una servitù] dispone di un'azione personale per far e seguire l'iscrizione o, dandosi rifiuto di chi ha gravato il fondo, per far riconoscere giudizialmente la servitù (DTF 117 II 29 consid. 3; Petitpierre in: Basler Kommentar, ZGB II, 4^a edizione, n. 14 ad art. 731; Liver in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 29 ad art. 731 CC; Steinauer, Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 427, n. 2243e; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4^a edizione, pag. 323 n. 1243). L'azione presuppone – evidentemente – un valido titolo giuridico (Petitpierre, op. cit., n. 22 ad art. 731; Steinauer, op. cit., pag. 80, n. 1553). Di regola tale titolo è un contratto costitutivo di servitù (Steinauer, op. cit., pag. 415 n. 2222 e pag. 416 n. 2224; Liver, op. cit., n. 5 ad art. 731 CC; Schmid/Hürlimann-Kaup, op. cit., pag. 323 n. 1242). In concreto nemmeno l'attore adombra l'esistenza di un contratto fra le parti che preveda la costituzione di “una servitù prediale di posteggio per l'uso di due posteggi, da esercitare a carico dei parcheggi coperti esistenti al subalterno A del fondo part. n. 1427 RFD di _____”. Quanto alla sentenza del 16 febbraio 2009, essa si limita ad accertare il contenuto della servitù di limitazione di destinazione già iscritta sulla particella della 1427 in favore della particella n. 1127. Essa conferma “il diritto di AP 1, _____, in qualità di proprietario del fondo part. n. 1127 RFD di _____, di disporre e – nel caso in cui non vi sia disponibilità – di realizzare sul mappale n. 1427 RFD di _____ un congruo numero di posteggi, nel senso del numero massimo previsto dalle NAPR in relazione all'edificazione del suo fondo n. 1127 RFD di _____”, ma nulla più. Non giustifica dunque la pretesa iscrizione (Petitpierre, op. cit., n. 22 segg. ad art. 731 CC), né ha – per ipotesi – natura costitutiva (ciò che avrebbe legittimato l'iscrizione nel registro fondiario: Liver, op. cit., n. 29 ad art. 731 CC). In mancanza di un valido titolo giuridico, nella fattispecie l'azione è perciò destinata all'insuccesso. Certo, la particella n. 1127 beneficia di una servitù di limitazione di destinazione. Ciò non significa tuttavia che AP 1 possa esigere automaticamente e senza il consenso delle proprietarie del fondo serviente l'iscrizione di una servitù prediale di posteggio. Il diritto in questione conferisce all'attore la facoltà di disporre di un congruo numero di posteggi sul fondo serviente o, in caso di indisponibilità, il diritto di realizzare tali posteggi. Nient'altro. E come risulta dalla sentenza del 16 febbraio 2009, l'interessato fruisce già di tale diritto, almeno per quanto riguarda tre posteggi. Che poi, analogamente a quanto vale in materia di passo veicolare, egli possa costruire a proprie spese le opere di cui necessita l'esercizio della servitù (DTF 132 III 546 consid. 3.3.1 con riferimenti; RtiD II-2006 pag. 700 n. 48c), eseguendo egli medesimo i lavori necessari sul

fondo serviente (sentenza del Tribunale federale 5A_253/2008 del 22 agosto 2008, consid.

E. 5

in: ZBGR 90/2009 pag. 242; Steinauer, op. cit., pag. 442 n. 2280), è una questione che esula dalla presente controversia.

E. 6

Relativamente al diritto di usare due posteggi coperti che le convenute hanno riconosciuto nel 1997 all'attore e alla di lui moglie, la conversione di una servitù personale in servitù prediale implica – in sintesi – l'estinzione della prima e la costituzione della seconda. Se non che, anche in un caso del genere devono essere adempiute le premesse per la radiazione dell'una e la costituzione dell'altra (Piotet in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V/2, Basilea 2012, pag. 81 n. 229). Per tacere del fatto che in concreto tutto si ignora sulla volontà di G_____, la quale non è stata interpellata e non può presumersi rappresentata del marito, l'appellante nemmeno allude all'esistenza di un titolo giuridico dal quale risulti la volontà delle convenute di conferire carattere prediale alla servitù personale. Una modifica del diritto in rassegna non entra quindi in considerazione. L'assenza di un cambiamento straordinario, imprevedibile, irrimediabile e indipendente dalla volontà delle parti – da un canto – e di uno sconvolgimento dell'equilibrio delle prestazioni reciproche tale da rendere la pretesa esecuzione del contratto contraria alle regole della buona fede – dall'altro – esclude altresì un adeguamento del diritto nel senso prospettato dalla giurisprudenza (DTF 127 III 304 consid. 5b). Si aggiunga che, contrariamente all'opinione dell'appellante, la soppressione della servitù personale non può dirsi “a tutto vantaggio” delle convenute. La servitù prediale conferirebbe al proprietario della particella n. 1127, oltre al congruo numero di posteggi riconosciutigli conformemente alla nota servitù di limitazione di destinazione, il diritto a due ulteriori posteggi. Per di più, tale servitù graverebbe il fondo serviente anche in caso di alienazione del fondo dominante e la sua radiazione potrebbe aver luogo solo in virtù di una dichiarazione del proprietario del fondo dominante (art. 963 cpv. 1 e 964 cpv. 1 CC: Steinauer, op. cit., pag. 434 n. 2259 e 2261 seg.). La servitù personale, per contro, non cedibile né trasmissibile, si estingue anche con la morte degli aventi diritto. Mal si comprende dunque perché la servitù prediale favorirebbe le convenute. Ne discende che l'appello manca di consistenza anche in proposito.

E. 7

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alle controparti, che hanno formulato osservazioni per il tramite di un legale, un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 8

Quanto ai rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF, come si è rilevato dianzi (consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese giudiziarie di fr. 1000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 2500.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF

per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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