

Tribunal fédéral – 5A\_525/2020  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 14 novembre 2022

Servitude  
Dienstbarkeit



Libération judiciaire  
Ablösung durch Gericht

Bundesgericht – 5A\_525/2020  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 14. November 2022

Art. 736-738 CC ; 18 CO  
Art. 736-738 ZGB ; 18 OR

**Libération judiciaire pour perte d'intérêt** (art. 736 CC) – Rappel des principes (consid. 2.1).

**Détermination du contenu d'une servitude** (art. 738 CC en relation avec les art. 18 CO et 973 al. 1 CC) – Rappel des principes (consid. 2.2).

Le Tribunal fédéral se penche sur l'utilité actuelle d'une servitude de 1913 prévoyant un droit d'usage d'un quai avec deux places pour les bateaux, au bord du lac de Lugano. Alors que le fond servant est resté inchangé depuis l'inscription, le fonds dominant a été divisé. La parcelle ayant accès au quai ne comporte plus d'habitation, cette dernière ayant été intégrée à une parcelle voisine. Si le Tribunal fédéral concède qu'une servitude d'utilisation d'un quai peut exister au profit d'une parcelle vierge d'habitation, il constate, dans le cadre d'une interprétation subjective du contrat de servitude, qu'il est expressément précisé que celle-ci est concédée pour permettre la desserte de la maison du fonds dominant. Par conséquent, la servitude a perdu toute utilité pour le fonds dominant qui est désormais vierge d'habitation et doit être radiée (consid. 3.5).

**Gerichtliche Ablösung wegen Interessenverlusts** (Art. 736 ZGB) – Erinnerung an die Grundsätze (Erw. 2.1).

**Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit** (Art. 738 ZGB in Verbindung mit Art. 18 OR und Art. 973 Abs. 1 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (Erw. 2.2).

Das Bundesgericht befasst sich mit dem aktuellen Nutzen einer Dienstbarkeit aus dem Jahr 1913, die ein Nutzungsrecht für eine Anlegestelle mit zwei Bootsplätzen am Luganersee vorsieht. Während das dienende Grundstück seit der Eintragung unverändert geblieben ist, wurde das herrschende Grundstück geteilt. Auf der Parzelle mit Zugang zur Anlegestelle befindet sich kein Wohnhaus mehr, da dieses in eine Nachbarparzelle integriert wurde. Das Bundesgericht räumt zwar ein, dass eine Dienstbarkeit zur Nutzung eines Kais zugunsten einer unbewohnten Parzelle bestehen kann, stellt aber im Rahmen einer subjektiven Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags fest, dass darin ausdrücklich festgehalten ist, dass die Dienstbarkeit gewährt wird, um die Erschliessung des Hauses des herrschenden Grundstücks zu ermöglichen. Folglich hat die Dienstbarkeit jeglichen Nutzen für das nun unbewohnte herrschende Grundstück verloren und muss gelöscht werden (E. 3.5).

Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,  
Marazzi, Bovey,  
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

A.,  
patrocinato dagli avv.ti Brenno Brunoni e Davor Vadlja,  
ricorrente,

contro

B.,  
patrocinato dall'avv. Pamela Gianinazzi,

opponente.

## Oggetto

cancellazione di servitù e azione di risarcimento,

ricorso contro la sentenza emanata il 22 maggio 2020 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2019.43).

## Fatti:

### A.

**A.a.** La particella n. 6 RFD di X. è situata tra la strada cantonale e la riva del lago Ceresio e dispone di una darsena con due posti per barche. Dall'altro lato della strada cantonale si trova la particella n. 5, su cui sorge un complesso immobiliare. Tale fondo confina a monte con la particella n. 3, che è un vasto appezzamento boschivo, la quale beneficia di una servitù prediale iscritta come " diritto uso della darsena " sulla predetta particella n. 6.

**A.b.** Tale servitù è stata costituita l'8 febbraio 1913 a carico del vecchio mappale 28 in favore dei vecchi mappali 29 e 31. Secondo il rogito, " La signorina C. concede al signor D. e alla signora E. sul suo fondo in X. in mappa al n. 28 la servitù di fare uso pel servizio delle loro case in X. cioè della casa della signora E. in mappa di X., a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa D. sul n. 31 della stessa mappa, della darsena in coperta in riva al lago all'angolo nord-est del detto terreno che essi si obbligano di costruire a loro spese e che rimarrà alla proprietà della signora C., la quale potrà fare sopra costruzioni o disporre altrimenti ". La servitù è stata iscritta nel registro fondiario il 23 agosto 1913. La darsena è stata costruita nel corso del 1913.

Il fondo serviente (mappale 28) è rimasto invariato nel tempo e corrisponde all'odierna particella n. 6. I fondi dominanti (mappali 29 e 31) corrispondevano invece all'originaria particella n. 3 (la quale comprendeva anche l'odierna particella n. 5), su cui sorgeva una casa d'abitazione attornata da un rustico, da un giardino e da un frutteto. Dall'originaria particella n. 3 è stata dapprima scorporata, nel 1917, la particella n. 5 e in seguito, nel 1956, la particella n. 620 (sulla quale si trovavano la casa d'abitazione, il rustico, il giardino e il frutteto) che è poi stata integrata nella particella n. 5. Nel 2007 la servitù di " uso darsena " è stata cancellata dalla particella n. 5 per rinuncia della nuova proprietaria.

**A.c.** Dopo il tentativo di conciliazione, il 31 ottobre 2016 F. (allora proprietario della particella n. 6, serviente) ha convenuto G. (allora proprietario della particella n. 3, dominante) per ottenere la cancellazione della servitù di " uso della darsena " e un risarcimento danni. Nel corso della causa, a seguito della vendita sia del fondo serviente (nel 2018) sia di quello dominante (nel 2017), B. e A. sono subentrati in lite, rispettivamente, a F. e a G.. Mediante sentenza 1° marzo 2019 il Pretore del Distretto di Lugano ha respinto la petizione

### B.

Con sentenza 22 maggio 2020 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha parzialmente accolto l'appello introdotto da B., accogliendo parzialmente la petizione nel senso che la servitù è dichiarata senza interesse e invitando l'ufficiale del registro fondiario a cancellarla.

### C.

Mediante ricorso in materia civile 25 giugno 2020 A. ha impugnato la sentenza cantonale dinanzi al Tribunale federale, chiedendo di respingere integralmente la petizione.

Con risposta 25 marzo 2021 B. ha postulato la reiezione del ricorso in materia civile.

## **Diritto:**

### **1.**

**1.1.** La sentenza impugnata è una decisione finale (art. 90 LTF) che è stata emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria con un valore di lite stimato in almeno fr. 250'000.-- e quindi superiore alla soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Inoltrato tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente nella sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile è pertanto in linea di principio ammissibile.

**1.2.** Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (**DTF 142 III 364** consid. 2.4 con rinvii). Il ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4).

**1.3.** Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (**DTF 147 V 35** consid. 4.2) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF.

### **2.**

**2.1.** Secondo l'art. 736 cpv. 1 CC, quando una servitù abbia perso ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione.

L'interesse per il fondo dominante si definisce con quello del suo proprietario all'esercizio della servitù conformemente al suo contenuto e alla sua estensione (determinati giusta l'art. 738 CC; v. sentenze 5A\_128/2020 del 13 aprile 2021 consid. 4.1, non pubblicato in **DTF 147 III 215**; 5A\_698/2017 del 7 marzo 2018 consid. 4, non pubblicato in **DTF 144 III 88**; v. anche infra consid. 2.2). In proposito fa stato il principio dell'identità della servitù, in base al quale essa non può essere mantenuta per uno scopo diverso da quello per cui è stata costituita. Occorre pertanto esaminare se per il proprietario del fondo dominante sussista ancora un interesse ad esercitare la servitù conformemente al suo scopo originario. L'interesse del proprietario del fondo dominante va apprezzato sulla base di criteri oggettivi (**DTF 130 III 554** consid. 2; **121 III 52** consid. 2a e 3a).

**2.2.** Per determinare il contenuto e l'estensione di una servitù, occorre procedere secondo l'ordine previsto dall'art. 738 CC. Tale norma prevede che l'iscrizione fa fede circa l'estensione della servitù in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano (cpv. 1); entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo con cui fu

esercitata per molto tempo, pacificamente ed in buona fede (cpv. 2). Occorre pertanto fondarsi in primo luogo sull'iscrizione a registro fondiario, vale a dire sull'iscrizione nel foglio del libro mastro. Se l'iscrizione a registro fondiario è poco chiara, incompleta o sommaria, occorre riferirsi all'atto costitutivo (segnatamente al contratto di servitù e alla planimetria sulla quale è riportata l'area gravata dalla servitù) depositato quale documento giustificativo a registro fondiario. Se nemmeno tale atto è concludente, il contenuto e l'estensione possono essere determinati dal modo con cui la servitù è stata esercitata per molto tempo, pacificamente ed in buona fede (**DTF 137 III 444** consid. 2.2; **137 III 145** consid. 3.1; sentenza 5A\_527/2011 del 14 dicembre 2011 consid. 4.1.2, in RNR 95/2014 pag. 116).

L'interpretazione di un contratto costitutivo di servitù avviene come per le altre dichiarazioni di volontà, ossia secondo la vera e concorde volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO; interpretazione soggettiva) oppure, se questa non può essere stabilita, secondo il principio dell'affidamento (**DTF 139 III 404** consid. 7.1; **137 III 145** consid. 3.2.1; **130 III 554** consid. 3.1), ossia determinando il senso che, secondo le regole della buona fede, ognuna delle parti poteva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altra nella situazione concreta in cui si trovavano, anche in base al testo e al contesto delle dichiarazioni, nonché all'insieme delle circostanze (interpretazione oggettiva; **DTF 144 III 43** consid. 3.3; **142 III 239** consid. 5.2.1). Nei confronti di un terzo estraneo al contratto, tali principi interpretativi sono però limitati dal precetto della pubblicità legato al registro fondiario (art. 973 cpv. 1 CC). È allora proibito tenere in considerazione, nella determinazione della volontà soggettiva, le circostanze e i motivi di carattere personale che sono stati determinanti per formare la volontà dei contraenti; nella misura in cui non risultano dal contratto o non sono altrimenti riconoscibili, essi non possono essere opposti a terzi che si sono fondati in buona fede sul registro fondiario (**DTF 139 III 404** consid. 7.1; **130 III 554** consid. 3.1; sentenza 5A\_470/2021 del 20 gennaio 2022 consid. 3.1.2, in SJ 2022 pag. 453).

### 3.

**3.1.** Nel caso concreto, il Pretore ha osservato che lo stato attuale dei luoghi rispecchia quello descritto nel rogito del 1913, che la servitù è stata iscritta sul fondo dominante fin dalla sua costituzione, che essa è sempre stata esercitata pacificamente e che è il risultato di una transazione con cui si è posto termine a una causa che opponeva gli allora proprietari dei mappali 29 e 31 alla proprietaria del mappale 28 in merito a un diritto di passo. Nulla attesta invece che la servitù fosse condizionata all'esistenza di edifici abitativi sul fondo dominante. Per il Giudice di prime cure, la servitù non può quindi essere divenuta priva di interesse.

**3.2.** Nella sentenza qui impugnata, la Corte cantonale ha ricordato che occorre determinare quale fosse lo scopo della servitù per il proprietario del fondo dominante al momento in cui il diritto è stato costituito. Poco importa pertanto se il diritto d'uso è stato concesso nel quadro di una transazione: l'interesse per il proprietario del fondo dominante non continua necessariamente a sussistere perché la servitù è il risultato di un tale accordo.

Dato che la descrizione della servitù nel registro fondiario ("uso della darsena"), puramente telegrafica, non permette di determinare quali diritti e obbligazioni essa comporti, il Tribunale d'appello ha fatto capo al titolo d'acquisto (v. art. 738 cpv. 1 e 2 prima frase CC). Al riguardo la Corte cantonale ha indicato che, secondo il rogito, la darsena è stata concessa a E. e D. "per il servizio delle loro case in X." e ne ha dedotto che il beneficio della servitù doveva correlarsi a una casa. La tesi del qui ricorrente secondo cui tale locuzione non corrisponde alla reale volontà delle parti, ma sarebbe una formulazione infelice del notaio, è screditata dal fatto che il pubblico ufficiale si è sentito in dovere di ripetere l'enunciazione ("cioè della casa della signora E. in mappa di X., a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa D. sul n. 31 della stessa mappa"). Secondo il Tribunale d'appello l'atto costitutivo si rivela così concludente circa il contenuto e l'estensione della servitù, e non occorre quindi far capo al criterio del modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente ed in buona fede (v. art. 738 cpv. 2 seconda frase CC).

Dopo aver determinato lo scopo originario della servitù, i Giudici cantonali hanno osservato che sul fondo dominante (odierna particella n. 3) non vi è tuttavia più alcuna casa, ma soltanto un bosco, peraltro inedificabile: tale fondo è infatti stato nel tempo amputato dalla porzione sulla quale si trovavano la casa d'abitazione, il rustico, il giardino e il frutteto. Siccome il proprietario della particella n. 3, priva di case e inedificabile, non può più esercitare il diritto in conformità al suo scopo originario, ne hanno concluso che la servitù va cancellata in virtù dell'art. 736 cpv. 1 CC.

**3.3.** Il ricorrente lamenta la violazione degli art. 736 cpv. 1 e 738 cpv. 2 CC. Egli osserva che beneficiari di servitù prediali possono essere solo fondi (v. art. 730 cpv. 1 CC), non case, e che una servitù di utilizzo di una darsena per sua natura non necessita e non presuppone che sul fondo dominante vi sia un'abitazione. Ritiene che la sola menzione delle case nel rogito non basta in concreto a dedurre che vi fosse "la volontà di condizionare la validità dell'esercizio della servitù al presupposto della presenza di case sui fondi dominanti". Secondo il ricorrente, il titolo di acquisto non è quindi concludente e occorre perciò esaminare il modo in cui la servitù è stata esercitata: a suo dire, dal 1956 i beneficiari della servitù avrebbero utilizzato la darsena pacificamente ed in buona fede anche in assenza di case sul fondo dominante (e pur concedendola in locazione a terzi durante 35 anni). Il ricorrente ritiene pertanto che la servitù non avrebbe perso ogni interesse per il fondo dominante.

**3.4.** Nella sua risposta, l'opponente sottolinea in particolare che "il contenuto di una servitù non può essere determinato in astratto unicamente in base alla tipologia di servitù, ma deve essere stabilito in concreto, in base allo scopo che le parti hanno voluto in origine assegnarle". Atteso che dall'atto costitutivo emerge in modo manifesto qual era lo scopo originario della servitù, cioè servire le abitazioni site sui fondi dominanti, "non ci si deve dunque riferire, neppure sussidiariamente, alle modalità di esercizio nel tempo della servitù". L'opponente osserva che il fondo dominante non è più edificato e neppure si trova in zona edificabile, per cui la servitù non ha alcun interesse per il suo proprietario e va cancellata.

**3.5.** Si può convenire con il ricorrente che l'interesse di un beneficiario di una servitù prediale di "uso della darsena" possa sussistere senza che questi abbia forzatamente una casa sul proprio fondo. Resta tuttavia il fatto che le parti sono in linea di principio libere di determinare il contenuto di una servitù prediale (art. 19 CO; sentenza 5A\_249/2018 del 13 dicembre 2018 consid. 5.3.2, in RNR 102/2021 pag. 49; PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, vol. II, 5a ed. 2020, n. 3311). Come giustamente osservato dall'opponente, occorre pertanto esaminare qual era, nel caso concreto, l'interesse originario del proprietario del fondo dominante.

Secondo l'interpretazione effettuata dai Giudici cantonali, la "reale volontà delle parti" era di costituire la servitù qui in discussione per servire le case poste sui fondi dominanti. Tale interpretazione soggettiva ("reale volontà delle parti") del Tribunale d'appello si fonda su una precisa formulazione ("pel servizio delle loro case in X. cioè della casa della signora E. in mappa di X., a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa D. sul n. 31 della stessa mappa") contenuta nel contratto costitutivo di servitù. Dato che tale formulazione era riconoscibile per i terzi acquirenti estranei al contratto, la Corte cantonale poteva a ragione tenerla in considerazione nella determinazione della volontà soggettiva (v. supra consid. 2.2).

Con riferimento all'interpretazione del Tribunale d'appello, il ricorrente afferma che la predetta locuzione, "del tutto generica", costituirebbe "una semplice frase di stile" e non basterebbe a legittimare la conclusione "che fosse la reale volontà delle parti di condizionare la servitù alla presenza di case sul fondo dominante", conclusione che necessiterebbe invece di "una severa verifica riguardo alla prova del fatto che quella fosse la vera e certa volontà delle parti". Tali affermazioni non bastano però a invalidare l'interpretazione soggettiva dei Giudici cantonali: il ricorrente dimentica infatti che essa attiene al fatto ed è in linea di principio vincolante per il Tribunale federale, con riserva della violazione del divieto dell'arbitrio (DTF 147 III 153 consid. 5.1; 144 III 93 consid. 5.2.2), la cui censura non è nemmeno stata evocata nell'impugnativa (v. supra

**consid. 1.3 con riferimento all'art. 106 cpv. 2 LTF). Il ricorrente non riesce pertanto a dimostrare una lesione degli art. 736 cpv. 1 e 738 cpv. 2 CC da parte della Corte cantonale.**

**4.**

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella (ridotta) misura della sua ammissibilità. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 e 2 LTF).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 6'500.-- sono poste a carico del ricorrente.

**3.**

Il ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 7'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 14 novembre 2022

In nome della II Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini