

BGE 112 II 322

Bundesgericht (BGE), 1986-02-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_112 II 322](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_112_II_322)

FR: ATF 112 II 322

IT: DTF 112 II 322

Regeste

Regeste Art. 948 und 972 ZGB; Eintragung in das Grundbuch. 1. Das Bundesrecht schreibt vor, dass jede Anmeldung ohne Aufschub in das Tagebuch eingeschrieben wird (Erw. 2), und untersagt es, die Eintragung in das Hauptbuch von der Zahlung von Abgaben abhängig zu machen, die mit dem angemeldeten Geschäft keinen Zusammenhang haben (Erw. 3). 2. Wirkungen der Eintragung und weiteres Vorgehen in einem Fall, da der Grundbuchverwalter die Anmeldung nicht unverzüglich eingeschrieben hat (Erw. 4 und 5).

Erwägungen

E. 2

Le notificazioni per l'iscrizione nel registro fondiario sono registrate senza indugio in un giornale nell'ordine cronologico della loro presentazione (art. 948 cpv. 1 CC , art. 14 RRF). L'ufficiale è dunque tenuto a ricevere la richiesta (cfr. art. 104 RRF) che, secondo le indicazioni, potrà solo iscrivere o respingere (art. 966 cpv. 1 CC , art. 24 cpv. 1 RRF), anche se fosse evidentemente insufficiente o irricevibile (DESCHENAUX, *Traité de droit privé suisse*, volume V, tomo II 2, § 13 VI, pagg. 210/211). Il principio non soffre eccezioni per il fatto che talvolta si proceda ad un'iscrizione provvisoria in attesa di complementi della prova (art. 966 cpv. 2 CC) o che in alcuni casi si sospenda la procedura fino alla produzione di documenti, come ammesso dalla pratica (cfr. DTF 90 I 313 /314) o da disposizioni speciali (per l'enumerazione Deschenaux, *op.cit.*, § DTF 25 V 3 , pagg. 442 e segg.). La richiesta, quantunque l'esame finale subisca un rinvio, è sempre registrata nel giornale (cfr. art. 90 cpv. 1 LSPA , per l' art. 18 cpv. 1 LAFE si veda la direttiva dell'Ufficio federale del registro fondiario in ZBGR 66/1985 pagg. 183/184). L' art. 1 cpv. 2 del decreto esecutivo emanato dal Consiglio di Stato del Cantone Ticino il 3 dicembre 1976, che per iscrivere nel giornale la richiesta presentata da un contribuente con domicilio o sede all'estero esige la prova del pagamento totale delle imposte cantonali e comunali, è così manifestamente contrario al diritto federale. Gli interessi fiscali, pure se l'iscrizione nel libro mastro dovesse dipendere dal pagamento delle imposte dirette, possono essere sufficientemente tutelati da una sospensione della procedura o da un'applicazione analogica dell' art. 966 cpv. 2 CC . La restituzione degli atti senza una registrazione non è minimamente giustificata e, in concreto, l'ufficiale doveva iscrivere la richiesta nel libro giornale con la data del 12 dicembre 1984.

E. 3

In una sentenza pubblicata in DTF 106 II 81 e segg. il Tribunale federale ha dichiarato che i cantoni eccedono la competenza loro accordata dall' art. 6 CC , qualora emanino norme di diritto pubblico che vincolano l'iscrizione di un trasferimento di proprietà nel registro fondiario al pagamento non solo delle tasse per l'operazione e dei diritti di mutazione, ma altresì dell'imposta sulle successioni e sul maggior valore immobiliare o addirittura di

quelle ordinarie sulla sostanza e sul reddito. Anche sotto l'aspetto del legame che deve esistere tra il tributo BGE 112 II 322 S. 325 che si intende riscuotere prima dell'iscrizione e l'attività amministrativa dell'ufficiale, ovvero con il trasferimento della proprietà (sentenza citata, pag. 86 consid. c), il decreto ticinese disattende dunque il diritto federale. La circostanza che nella fattispecie, a differenza di quella decisione (pag. 89 consid. 3), la venditrice sia domiciliata all'estero concerne invece le contribuzioni che è ammissibile percepire e non impone di modificare la massima al riguardo delle imposte generali. Ai cantoni resta fra l'altro la possibilità di garantire con un'ipoteca legale, secondo l' art. 836 CC , le imposte che abbiano una relazione particolare con il fondo oggetto della transazione (DTF 110 II 237 consid. 1).

E. 4

Se l'iscrizione nel giornale fosse avvenuta il 12 dicembre 1984 l'effetto risalirebbe a quella data (art. 972 cpv. 2 CC). In quel momento vigeva ancora il decreto federale del 23 marzo 1961, nella versione del 21 marzo 1973, sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (DAFE), il cui art. 4 cpv. 2 dispensava il ricorrente dall'autorizzazione, per il fatto incontestato che egli viveva in Svizzera con un permesso della polizia degli stranieri da più di cinque anni. È quindi scorretto presupporre un assoggettamento, anche considerando il 16 gennaio 1985, quando la notificazione è stata effettivamente messa a giornale. Il privato che non ha colpa di un eccessivo ritardo nella procedura non deve sopportare gli svantaggi di un nuovo ordinamento entrato in vigore prima che l'autorità decida (DTF 110 Ib 336 consid. 3a con riferimenti). Come si è visto fino al 1o gennaio 1985 Paul Kurth non abbisognava di un'autorizzazione e un trattamento conforme al diritto federale esigeva l'immediata registrazione della richiesta regolarmente presentata nel periodo di validità del DAFE.

E. 5

In virtù di quanto esposto il ricorso di diritto amministrativo dev'essere accolto, con l'invito all'ufficiale di iscrivere il contratto nel registro fondiario il 12 dicembre 1984. A causa della rigorosa successione cronologica l'iscrizione trascurata non può figurare nel giornale di quella data. Di conseguenza l'ufficiale, a margine dell'iscrizione nel giornale del 16 gennaio 1985, sotto la rubrica osservazioni, apporrà l'aggiunta "iscritto con la data del 12 dicembre 1984".

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