

BGer 5A.31/2002 vom 26. März 2003

Bundesgericht, 2003-03-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A.31_2002

FR: TF 5A.31/2002 du 26 mars 2003

IT: TF 5A.31/2002 del 26 marzo 2003

Regeste

Diritti reali

Erwägungen

E. 1.1

Rivolto contro una decisione di ultima istanza cantonale di vigilanza (art. 98 lit. g OG), emanata in applicazione del Regolamento per il registro fondiario (combinati artt. 102 cpv. 1 e 103 cpv. 4 RRF) ovvero di diritto pubblico della Confederazione ai sensi dei combinati artt. 5 PA e 97 cpv. 1 OG, il ricorso di diritto amministrativo in discussione, tempestivamente inoltrato dalla persona richiedente e dunque legittimata (art. 103 cpv. 1 RRF), è senz'altro ammissibile di principio.

E. 1.2

In quanto rimedio di diritto ordinario, in esso si manifesta la continuazione del procedimento condotto dall'istanza inferiore: il Tribunale federale può pertanto non solo esaminare liberamente violazioni di tutto il diritto federale (art. 104 lit. a OG), bensì anche - entro determinati limiti (combinati artt. 104 lit. b e 105 cpv. 1 e 2 OG) - l'accertamento dei fatti.

E. 1.3

La motivazione del ricorso deve indicare in quali punti e per quali motivi venga impugnata la decisione dell'istanza inferiore, con concreto riferimento ai considerandi della decisione impugnata, e motivando con pertinenza l'imprescindibile chiara domanda (art. 108 cpv. 2 OG ; DTF 123 V 335 consid. 1 pag. 336 ss.); tuttavia, il Tribunale federale non è legato alla motivazione adottata (art. 114 cpv. 1 ultima frase OG), e può dunque accogliere il rimedio anche per ragioni non discusse dal ricorrente (DTF 125 II 497 consid. 1b/aa pag. 500). Alla motivazione del ricorso di diritto amministrativo non vanno poste esigenze troppo severe (DTF 123 V 335 consid. 1 pag. 336 ss.; sentenza TFA 22 ottobre 2002 in re M. [B 45/02], consid. 1.2), salvo forse quando vengano fatte valere violazioni di diritti costituzionali, nel qual caso il rimedio si sostituisce al ricorso di diritto pubblico, motivo per cui devono essere soddisfatti i più severi requisiti posti dall'art. 90 cpv. 1 lit. b OG (in tal senso DTF 122 IV 8 consid. 2a pag. 12, confermata nel consid. 1.2 [non pubblicato] della DTF 128 II 282 . Divergente DTF 123 II 359 consid. 6b/bb pag. 369, che richiama invece l' art. 108 cpv. 2 e 3 OG . Questione lasciata indecisa in DTF 129 II 82 consid. 1.3, non pubblicato).

E. 2

La rettifica di iscrizioni ed annotazioni (o la radiazione di una di queste operazioni) del registro fondiario che risultano inesatte o originariamente ingiustificate è retta dagli artt. 975 ss. CC. Mentre l' art. 975 CC riguarda operazioni effettuate senza causa legittima,

ovvero senza che fossero realizzate le condizioni sostanziali per l'operazione, l' art. 977 CC riguarda le iscrizioni effettuate "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF), ossia delle semplici inesattezze involontarie: benché siano soddisfatte tutte le condizioni sostanziali per un'iscrizione perfettamente legittima, l'iscrizione effettuata non corrisponde, a causa di un'inavvertenza dell'ufficiale, alla situazione giuridica quale emerge dai documenti giustificativi (DTF 123 III 346 consid. 1b pag. 349, 117 II 43 consid. 4b pag. 44 s.). In quest'ultimo caso, se l'ufficiale constata immediatamente l'inesattezza, può procedere alla correzione senz'altro d'ufficio (art. 98 cpv. 2 RRF); se, invece, l'inesattezza emerge solo dopo che terze persone ne siano venute a conoscenza, l'ufficiale deve informare gli interessati e chiedere loro il consenso scritto per tale rettifica (art. 98 cpv. 3 RRF). Se manca il consenso di uno degli interessati, l'ufficiale deve rivolgersi al giudice competente (artt. 977 cpv. 1 CC e 98 cpv. 4 RRF; DTF 123 III 346 consid. 1b pag. 349, 117 II 43 consid. 5 pag. 45).

E. 3.1

Nel caso di specie va preliminarmente rilevato che la ricorrente ha comunicato di avere sottoposto al giudice civile "la questione relativa all'uso e al godimento del solaio, della cantina e del 'box auto' (=autorimessa)", che in questo ambito non viene più sollevata. In proposito fanno dunque definitivamente stato le (comunque pertinenti) considerazioni dell'ultima istanza cantonale.

E. 3.2

La sola questione ancora aperta riguarda la possibilità di procedere ad una rettifica dell'iscrizione del diritto di abitazione relativo all'abitazione stessa, quella che con l'assoggettamento dell'immobile alle norme della proprietà per piani è divenuta l'unità di PPP yyy. Va subito detto che il ricorso è, in proposito, insoddisfacentemente motivato: in linea di massima, non discute gli argomenti che hanno portato l'ultima istanza cantonale a respingere il gravame. Quando - eccezionalmente - lo fa, si limita a contrapporvi apoditticamente la propria opinione. Tutto ciò, quand'anche non rappresenti motivo per una riezione in ordine del presente ricorso (supra, consid. 1.3), lascia sin d'ora presagire la pochezza degli argomenti della ricorrente. Esaminandoli puntualmente, si ha quanto segue.

E. 3.2.1

A proposito della difficoltà, per un terzo, a riconoscere quale quota PPP sia di fatto gravata dal diritto di abitazione in discussione, l'ultima istanza cantonale ha constatato che "nonostante la diversa numerazione, tuttavia, l'oggetto del diritto d'abitazione appare designato in modo sufficientemente preciso da permetterne l'identificazione nella proprietà per piani n. yyy". Si tratta di una constatazione di fatto, che il Tribunale federale potrebbe riesaminare, seppur solo sotto l'angolo dell'arbitrio (combin. artt. 104 lit. b e 105 cpv. 2 OG; sentenza 2A.234/2001 del 15 febbraio 2002, consid. 1.2); nel caso di specie, tuttavia, la ricorrente non solo non ha neppure affermato che la differente lettura dei fatti sostenuta dall'ultima istanza cantonale sarebbe arbitraria, ma addirittura ha limitato le censure sollevate avanti a questa Corte a quelle relative alla violazione del diritto federale (art. 104 lit. a OG), in tal modo escludendo la possibilità di impugnare un accertamento errato o incompleto dei fatti (art. 104 lit. b OG). Su questo punto, pertanto, il ricorso è irricevibile.

E. 3.2.2

In merito al problema che potrebbe nascere, a suo dire, dall'avvenuta iscrizione di un diritto di pegno immobiliare in primo rango nel corso del 2001 (omettendo di indicare, tuttavia,

quale fondo tale pegno gravi), la ricorrente si limita a ribadire le obiezioni già sollevate avanti alle istanze inferiori, senza discutere le diffuse argomentazioni segnatamente del Tribunale di appello. Eppure, quest'ultimo aveva spiegato, con dovizia di rinvii dottrinali ed alle norme di legge applicabili, che la ricorrente non corre alcun rischio nemmeno in caso di esecuzione del pegno, ritenuto che il pegno in discussione è stato iscritto successivamente al diritto di abitazione, che dunque prevale sul pegno in ragione del grado. Bastando, per verifica, una fugace occhiata alla giurisprudenza pubblicata (DTF 119 III 32 consid. 1b pag. 35) ed a dottrina corrente (ad es. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome II, 3ème éd. Berne 2002, margin. 2153), la ribadita censura appare immediatamente del tutto infondata.

E. 3.2.3

Argomento giuridico nuovo per rapporto a quanto discusso avanti alle istanze inferiori (ricevibile in virtù del principio *iura novit curia* espresso all'art. 114 cpv. 1 in fine OG; DTF 126 II 26 consid. 2b pag. 29), quello dedotto dalla differenza fra parte comune e quota di comproprietà in uso esclusivo appare nondimeno infondato. È indubbiamente vero che certe parti comuni non si prestano all'uso esclusivo da parte di un condomino (art. 712b cpv. 2 CC), sostanzialmente in ragione delle loro caratteristiche architettoniche (DTF 116 II 275 consid. 3b pag. 278), come bene dimostrano gli esempi che porta proprio la fonte dottrinale citata dalla ricorrente. Ciò, comunque, è del tutto irrilevante nel caso di specie: qui si è infatti confrontati con un diritto reale limitato che tocca in concreto una ben determinata parte dell'immobile, senz'altro atta ad essere destinata ad uso esclusivo - tant'è che, come tutti gli altri appartamenti, è identificata come unità di PPP. Non è per nulla discusso di una parte comune: l'obiezione della ricorrente scaturisce apparentemente dall'erronea identificazione dei concetti di fondo base e parte comune. Ora, un diritto reale limitato tale quello qui discusso può giuridicamente configurarsi sia quale onere sul fondo base, sia quale onere su una determinata PPP. Che quest'ultima soluzione appaia più razionale della prima, è pacifico: ma ciò non rende l'altra illecita (Amédéo Wermelinger, *La propriété par étages - l'individu et la communauté*, pag. 102, in: *Journées suisses du droit de la construction*, Fribourg 2001, pag. 91-115).

E. 3.2.4

Per quanto appena detto (considerandi 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3), è evidente che il (mancato) trasferimento del diritto d'abitazione a gravare sull'unità di PPP yyy non ha rappresentato un'operazione atta a modificare, a suo svantaggio o vantaggio, la posizione giuridica della ricorrente. L'ufficiale del registro fondiario, dunque, non era obbligato a notificarle detta operazione. Per gli stessi motivi, si deve necessariamente giungere alla conclusione che l'ufficiale del registro fondiario appare aver ponderatamente e correttamente considerato natura e portata dell'assoggettamento dell'immobile in questione alle norme sulla proprietà per piani, con particolare riferimento all'immutata posizione della ricorrente. Dunque, a propriamente parlare non si è neppure in presenza di un errore dell'ufficiale del registro fondiario, tantomeno commesso "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF).

E. 4

Nella misura in cui sia ricevibile, il ricorso si appalesa pertanto del tutto infondato e deve essere respinto, con conseguenza di tassa e spese a carico della ricorrente soccombente (art. 156 cpv. 1 OG).

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