

TI_GERICHTE 11.1995.123 vom 31. Oktober 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-10-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.123

FR: TI_GERICHTE 11.1995.123 du 31 octobre 1995

IT: TI_GERICHTE 11.1995.123 del 31 ottobre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Occorre preliminarmente verificare la legittimazione attiva dell'attrice, contestata dalla convenuta _____. Questa sostiene infatti che, stante la natura dell'azione in esame (rettifica del registro fondiario nel senso di menzionare l'assegnazione di tutti i posteggi al foglio PPP n. _____, previo accertamento della nullità dei relativi contratti di compravendita), autorizzati a intentare siffatta causa sarebbero solo gli attuali proprietari del foglio PPP n. _____, ossia _____ e _____, ad esclusione della comunione dei comproprietari. L'argomentazione non può essere condivisa. Giusta l'art. 712 I cpv. 2 CC la comunione dei condomini può, in proprio nome, stare in giudizio come attrice o convenuta, escutere o essere escussa, nel luogo in cui trovasi la cosa. Secondo la dottrina, alla comunione dei comproprietari compete la capacità processuale nell'intero campo dell'amministrazione e dell'uso delle parti comuni del fondo in comproprietà, riservato il diritto al singolo comproprietario di agire da solo (Meier-Hayoz/Rey, Commentario bernese, art. 712 I CC n. 91). La capacità della comunione – da intendere in senso ampio – le consente ad esempio di convenire in giudizio singoli comproprietari o terzi beneficiari (contrattualmente) di un diritto d'uso particolare su una parte comune, che eccedono nell'esercizio del medesimo (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., art. 712 g CC, n. 106–108). Come verrà illustrato in seguito (consid. 5 b), nel caso concreto il Pretore ha correttamente ritenuto – e nessuno lo contesta – che i posteggi litigiosi siano parti comuni del fondo (sentenza impugnata pag. 7). Controversa nella fattispecie è la titolarità dei diritti d'uso particolare sui singoli posteggi. Ora, vertendo il litigio sul godimento di parti comuni – e poco importa al riguardo che si tratta di diritti d'uso particolare e non comune – ne discende che all'attrice compete la legittimazione attiva per promuovere la causa in esame.

E. 2

La convenuta _____ contesta la legittimità dell'appello, perché l'attrice non avrebbe formalmente deciso di impugnare la sentenza pretorile. Nemmeno tale assunto può essere condiviso. A norma dell'art. 712 t cpv. 2 CC l'amministratore di una proprietà per piani non può stare in giudizio senza essere stato autorizzato dall'assemblea dei comproprietari. L'autorizzazione a stare in lite è, di principio, necessaria anche per una procedura di ricorso, ma la procura rilasciata dall'assemblea dei comproprietari può prevedere fin dall'inizio la facoltà dell'amministratore di inoltrare ricorso in modo autonomo (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., art. 712 t CC n. 46). Nella fattispecie la comunione dei comproprietari ha deciso nel corso di due successive assemblee di autorizzare

l'amministrazione a stare in lite (verbali assembleari del 12 gennaio e del 6 marzo 1990, doc. M, N). In particolare, dal verbale 6 marzo 1990 emerge che l'assemblea ha autorizzato all'unanimità dei presenti la _____ ad "agire nella procedura giudiziaria contro gli attuali e precedenti detentori del diritto d'uso riservato e garantito sui posteggi scoperti e coperti (...) con la facoltà (segnatamente) di (...) appellare (...) avanti tutte le autorità giudiziarie" (doc. N). La mancata riunione dell'assemblea dei comproprietari tra la ricezione della sentenza di primo grado e la presentazione del ricorso è quindi priva di rilievo, dal momento che la citata procura contemplava espressamente anche la facoltà per l'amministrazione di inoltrare appello contro il giudizio pretorile.

E. 3

La convenuta _____ contesta dal canto suo di avere la legittimazione passiva. La qualità per agire (e per difendere) dev'essere esaminata d'ufficio dal giudice in ogni stadio di causa, sulla base dei fatti allegati e accertati (DTF 118 Ia 130 consid. 1 con rinvii). La legittimazione passiva del convenuto è data se l'azione è promossa contro il presunto diritto di quest'ultimo. Non si tratta di un presupposto processuale (art. 97 CPC), ma sostanziale, motivo per cui in caso di sua mancanza l'azione non è respinta in ordine bensì nel merito (Ottaviani, *Le parti nel processo civile ticinese*, pag. 17 seg.; Kummer, *Grundriss des Zivilprozessrechts*,

E. 4

Con le osservazioni all'appello del 4 rispettivamente dell'8 febbraio 1994 i convenuti

_____, _____, _____ e _____
_____, _____ e Monica _____, _____ e _____
_____, _____ e _____, _____
_____, _____ e _____, _____,
_____ e _____ e _____ hanno dichiarato di aderire all'appello, chiedendo di essere dimessi dalla lite. La richiesta è fondata, anche perché tutti i convenuti, ad eccezione di _____ e della _____ sono già stati dimessi in occasione della prima udienza preliminare svoltasi il 5 settembre 1991, e una seconda volta (verosimilmente a causa di una svista del Pretore) nella sentenza impugnata (pag. 2). E' quindi a torto che l'appellante li ha convenuti anche in questa sede, la dimissione dalla lite avvenendo mediante ordinanza (Ottaviani, *op. cit.*, pag. 131), per sua natura inappellabile (art. 95 cpv. 1 CPC). Né è ravvisabile l'esistenza di un litisconsorzio necessario, poiché il litigio verte sui diritti d'uso particolare di cui beneficiano i singoli comproprietari, ognuno dei quali avrebbe potuto essere convenuto indipendentemente dagli altri. 5.a) L'appellante chiede anzitutto l'accertamento della nullità dei contratti di assegnazione dei posteggi, poiché conclusi senza il necessario consenso degli altri comproprietari e a torto pertanto il Pretore ne avrebbe ammessa la validità. Il primo giudice ha invece ritenuto che i diritti d'uso particolare sui posti auto sono stati creati nell'atto costitutivo della PPP (doc. A, punto 5 dell'atto di costituzione) e non nel regolamento, il quale non vi accenna se non nella tabella di assegnazione delle parti comuni. Per il che – a suo giudizio – l'alienazione di tali diritti d'uso non presupponeva una modifica del regolamento, e il consenso degli altri condomini si rivelava superfluo. b) Il Pretore ha correttamente ritenuto – e le parti non lo contestano – che tutti i posteggi in esame (sia coperti che scoperti) costituiscono parti comuni del fondo base (art. 712 b cpv. 2 e 3 CC), di principio soggette all'uso comune di tutti i comproprietari (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, art. 712 g CC n. 39). La questione non merita pertanto ulteriore disamina (in merito

alla natura di parte comune o no dei posteggi, si veda Friedrich, op. cit., pag. 53 seg.; Meier–Hayoz/Rey , op. cit., art. 712 b CC nn. 56, 66 seg.; Ruedin , Fragen um Autoabstellplätze, in: Diggelmann/Kunz/Ruetschi , Aktuelles Stockwerkeigentum, pag. 162 seg.; Eggen, in ZBGR 1972, 212 seg.). A ragione il primo giudice ha inoltre ammesso l'esistenza di diritti d'uso particolare sui posteggi, creati a favore del foglio PPP n.

_____ con l'atto di costituzione della PPP (sulla nozione di diritto d'uso particolare, cfr. Meier–Hayoz/Rey , op. cit., art. 712g CC n. 44 segg.; DTF 116 II 275 consid. 3c). Controversi sono invece i requisiti per l'alienabilità di tali diritti – in particolare se i singoli contratti richiedevano l'accordo degli altri comproprietari – e non la questione di sapere se tali diritti fossero stati creati con l'atto costitutivo o con il regolamento, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore. c) Per dottrina e giurisprudenza (Meier–Hayoz/Rey , op. cit., art. 712 g CC, n. 47 seg.; DTF 115 II 343; 116 II 280) il diritto d'uso particolare su una parte comune di una PPP può essere ceduto unicamente insieme alla quota di proprietà cui è assegnato; qualora il titolare intenda nondimeno cedere il diritto conservando la propria quota di PPP, egli deve necessariamente provocare una decisione della comunione condominiale di svincolo del diritto dalla quota cui è attribuito, e di costituzione di un nuovo diritto d'uso particolare a favore dell'unità PPP del nuovo beneficiario.

Diversamente – come la giurisprudenza ha già avuto modo di precisare – si giungerebbe al paradosso di consentire a terzi estranei alla comunione dei comproprietari di acquisire siffatti diritti con l'accordo di un solo condomino, quando per costituire una servitù su parti comuni è richiesto l'assenso di tutti i comproprietari (DTF 115 II 343 consid. c). Può, per contro, essere liberamente ceduto l'esercizio del diritto d'uso (Meier–Hayoz/Rey , op. cit., art. 712g CC n. 47). La decisione dell'assemblea dei comproprietari di sopprimere un diritto d'uso particolare esige la medesima maggioranza, per numero e per quote, prevista per la sua costituzione (maggioranza secondo l'art. 712 g cpv. 3 CC o unanimità, se convenuta; Meier–Hayoz/Rey , op. cit., art. 712g CC n. 48). d) Risulta dagli atti che la venditrice

_____ ha sempre ceduto i diritti d'uso particolare sui posteggi in modo indipendente dal foglio PPP cui erano assegnati. Essa ha cioè svincolato nei rogiti di compravendita il singolo diritto d'uso particolare dalla quota di proprietà assegnataria, attribuendolo a una nuova. E non è contestato, inoltre, che le alienazioni di tali diritti siano avvenute senza l'accordo degli altri comproprietari, che non sono mai stati consultati in proposito, e tantomeno ne hanno mai formalmente deciso il trapasso. Se ne deduce che i contestati trapassi dei diritti d'uso particolare sono avvenuti in palese violazione dei presupposti legali e pertanto sono nulli (art. 20 CO). Contrariamente all'assunto pretorile è irrilevante che il regolamento non costituisca un esempio di chiarezza, i presupposti per il trasferimento di diritti d'uso particolare su parti comuni essendo comunque imperativi secondo il diritto federale. Su tale punto l'appello deve quindi essere accolto. A torto, del resto, il Pretore fa riferimento alla sentenza DTF 116 II 280 per sostenere l'esistenza di diritti propri della _____ liberamente cedibili. Nella fattispecie giudicata dal Tribunale federale, contrariamente a quanto si è verificato nella presente fattispecie, la venditrice aveva infatti regolarmente alienato i singoli diritti d'uso unitamente all'unità di PPP cui erano stati assegnati. Le considerazioni pretorili secondo cui la _____ non avrebbe portato alcuna modifica nella destinazione della cosa in proprietà, né alcun cambiamento delle parti in proprietà sono pertanto irrilevanti nella presente vertenza. Ugual sorte spetta alle argomentazioni dell'appellante sulla malafede delle _____ e della convenuta _____, come pure l'addotta mora della stessa nel pagamento dei posteggi. e) La convenuta

_____ ravvisa un abuso di diritto nell'inoltro della presente causa (art. 2 cpv. 2 CC), perché al momento dell'acquisto delle quote PPP dalla _____ i compratori – informati sulla possibilità di acquistare diritti d'uso particolare su singoli posteggi, nulla avrebbero eccepito al riguardo. Tale assunto non può essere condiviso, già per il fatto che formalmente non sussiste alcuna identità tra la parte attrice e i singoli comproprietari che a suo tempo hanno acquistato i diritti sui posteggi dalla società promotrice. Si tratta cioè di soggetti distinti tra loro e all'uno non può essere ascritto il comportamento di altri. Tale identità costituisce invero un presupposto per la realizzazione dell'ipotesi di cui si prevale la convenuta (venire contra factum proprium :DTF 106 II 323 seg. consid. 3a; Merz, Commentario bernese, art. 2 CC, n. 401 segg.). Ne discende che l'eccezione deve essere respinta senza ulteriore disamina.

E. 6

L'ufficiale dei registri, sotto la voce "regolamento" ha menzionato sui singoli fogli delle unità PPP tutti i trapassi relativi ai diritti d'uso particolare sui posteggi. Con l'appello la Comunione dei comproprietari chiede in sostanza che – assodata l'indebita iscrizione dei diritti sui posteggi – sia fatto ordine all'ufficiale di correggere le citate iscrizioni, nel senso di trasferire tutti i diritti d'uso particolare relativi ai posteggi a favore del foglio PPP n. _____, come previsto nella tabella di assegnazione delle parti comuni. Il Pretore ha reputato che l'azione costituisse un'istanza di rettifica del registro fondiario secondo l'art. 975 CC, ritenuto inapplicabile per mancanza del requisito dell'iscrizione indebita. A ragione l'appellante contesta il riferimento a tale norma. a) Secondo gli art. 712 cpv. 3 CC e 79 cpv. 5 ORF ogni comproprietario e l'amministratore possono chiedere che il regolamento sia menzionato a registro fondiario. Ciò vale anche per le modifiche del regolamento stesso (Friedrich, Das Stockwerkeigentum, 2 a ed., Berna 1972, pag. 206). Secondo giurisprudenza e dottrina unanimi, la menzione del regolamento esplica unicamente effetti dichiarativi e non costitutivi (Scherrer, Anmerkungen im Grundbuch, Zurigo, 1984, pag. 135 con riferimenti, 307; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., art. 712 CC n. 92 seg.; Friedrich, op. cit., pag. 206; Krenger, Die Grundbuchberichtigungsklage, pag. 72; DTF 103 Ib 82, 111 Ia 183). Suo scopo è essenzialmente quello di informare i terzi, mentre non ha effetto alcuno sulla validità del regolamento (Scherrer, op. cit., pag. 135). Ora per giurisprudenza e dottrina univoche, la rettifica del registro fondiario ai sensi dell'art. 975 CC non trova applicazione alle menzioni indebite, fatti salvi – se mai – casi eccezionali in cui le menzioni esplicano effetto costitutivo, irrilevanti in questa sede (Scherrer, op. cit., pag. 191, 102 seg.). Se ne deduce che a ragione il Pretore non ha ritenuto applicabile alla fattispecie l'art. 975 CC, ma non perché le iscrizioni – come da lui presupposto – fossero legittime, bensì perché il disposto risulta inapplicabile alle menzioni. Giova precisare, per completezza, che le menzioni litigiose non possono essere corrette neppure facendo capo ai rimedi previsti agli art. 976 e 977 CC. Nella prima ipotesi – infatti – il disposto costituisce un caso speciale dell'art. 975 CC (Scherrer, op. cit., pag. 204), mentre la seconda contempla la fattispecie in cui l'iscrizione a causa di una svista non corrisponde al giustificativo, di per sé ineccepibile (Scherrer, op. cit., pag. 204). b) La dottrina ammette la possibilità di cancellare le menzioni, nonostante l'assenza di una specifica norma legale in materia, mediante applicazione analogica delle norme relative all'iscrizione di menzioni e alla cancellazione di iscrizioni di diritti reali (Scherrer, op. cit., pag. 156 seg.). A norma dell'art. 61 cpv. 1 e 2 ORF le disposizioni riguardanti le richieste di iscrizione si applicano anche alla richieste di cancellazione, ritenuto che occorrerà inoltre produrre una dichiarazione scritta delle persone a cui l'iscrizione conferisce dei diritti oppure

un'autorizzazione del giudice. Mancando, come in concreto, l'accordo di tutti gli interessati alla cancellazione delle menzioni contestate, entra in considerazione unicamente un'azione giudiziaria di accertamento, assai simile nei suoi effetti all'azione prevista dall'art. 975 CC (Scherrer , op. cit., pag. 202). L'interesse della Comunione dei comproprietari attrice alla rettifica delle menzioni relative ai posteggi è evidente e l'azione, visto quanto esposto in precedenza sul trasferimento dei diritti d'uso particolare sulle parti comuni della proprietà per piani in (consid. 5), merita accoglimento. In accoglimento dell'appello, si giustifica pertanto di fare ordine all'ufficiale del registro fondiario di cancellare tutte le menzioni indebite relative ai trapassi dei diritti d'uso particolare sui posteggi. Così facendo la situazione risultante dal registro fondiario sarà nuovamente conforme a quanto previsto nell'atto di costituzione della PPP e nel piano di assegnazione.

E. 7

Dato l'esito dell'appello, la richiesta subordinata diviene priva d'oggetto.

E. 8

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'esito dell'appello comporta una modifica dell'impugnata sentenza anche sulle spese e le ripetibili. In prima sede, visto che l'attrice esce vincitrice sul merito della causa, ma considerato altresì che a eccezione di _____ gli altri condomini sono stati dimessi dalla lite e che la _____ è stata convenuta in giudizio a torto, si giustifica di ripartire tra l'attrice e la convenuta resistente la tassa di giustizia di fr. 1'200.– e le spese di fr. 300.– in ragione di metà ciascuno. L'attrice rifonderà inoltre alla convenuta _____ fr. 3'500.– per ripetibili, e la convenuta _____ verserà alla Comunione dei comproprietari un'indennità per ripetibili di fr. 1'750.–. Per analoghi motivi si giustifica inoltre – in questa sede – di suddividere tra le parti gli oneri processuali nel medesimo modo, e di assegnare ripetibili secondo gli stessi criteri. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta. Di conseguenza è fatto ordine all'Ufficiale dei registri di _____ di cancellare dai fogli delle singole quote di PPP sul fondo base n. _____ RFD di _____, le menzioni relative ai diritti d'uso esclusivo sui posteggi in contrasto con quanto previsto al punto 5 dell'atto di costituzione e dalla tabella di assegnazione annessa al regolamento d'uso. In dettaglio: – posteggio coperto lettera s alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera x alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera l alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera v alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera n alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera o alle PPP nn. _____ e _____ – posteggio coperto lettera m alla PPP n. _____ – posteggio coperto lettera w alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera u alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera p alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera q alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera r alla PPP fol. n. _____ – posteggio coperto lettera t alla PPP n. _____ – posteggio coperto lettera y alla PPP n. _____ – posteggi scoperti dalla lettera a alla lettera k alla PPP fol. n. _____ 2. La tassa di giustizia di fr. 1'200.– e le spese di fr. 300.– sono poste a carico dell'attrice e della convenuta _____ in ragione di ½ ciascuna. L'attrice rifonderà inoltre alla _____ fr. 3'500.– per ripetibili e la convenuta _____ verserà alla Comunione dei comproprietari della part. n. _____ RFD _____ l'importo di fr. 1'500.– per ripetibili. 3. invariato II. Gli oneri del presente

giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.– b)
spese fr. 50.– fr. 800.– da anticipare dagli appellanti, sono
ripartiti tra la Comunione dei comproprietari della part. n. _____ RFD _____ e
_____ in ragione di ½ ciascuno. L'appellante rifonderà inoltre alla
_____ fr. 1'000.– per ripetibili di appello e _____
verserà alla Comunione dei comproprietari della part. n. _____ RFD _____ fr.
1'000.– per ripetibili di appello. III. Intimazione: – avv. _____,
_____ – avv. _____,
Comunicazione - alla Pretura del Distretto di Bellinzona – all'Ufficio dei registri di
_____ Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente La segretaria

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