

TI_GERICHTE 11.1995.56 vom 22. Mai 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-05-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.56

FR: TI_GERICHTE 11.1995.56 du 22 mai 1995

IT: TI_GERICHTE 11.1995.56 del 22 maggio 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Le due cause introdotte dalla _____ “ _____ ” hanno la medesima natura e si fondano sugli stessi fatti. Si giustifica pertanto di congiungere le cause ai fini della motivazione e del giudizio.

E. 2

Occorre verificare anzitutto se il _____ possa essere ammesso a intervenire accessoriamente nella lite per avere acquistato ai pubblici incanti le proprietà per piani su cui il Pretore ha ordinato l'iscrizione dell'ipoteca legale. Secondo l'art. 110 cpv. 1 CPC se l'oggetto litigioso è alienato, il processo continua fra le parti in causa e la sentenza passa in giudicato anche nei confronti dell'acquirente, riservate le disposizioni del diritto civile circa l'acquisto del terzo in buona fede. Che nella fattispecie la sentenza del Pretore espliciti effetti di giudicato anche nei confronti del terzo è indubbio, il _____ ritrovandosi proprietario di fondi gravati da ipoteche legali a favore dell'attrice. Esso può quindi intervenire accessoriamente nella causa e prorrorre ai suoi atti processuali indipendentemente dalla parte assistita (art. 52 cpv. 2 CPC, Picard, Studi sulla riforma del processo civile ticinese, pag. 247). Poco importa che ciò avvenga solo in sede di impugnazione della sentenza (art. 51 cpv. 2 in fine CPC) e poco importa che parte assistita - nel caso in esame la convenuta - non abbia appellato. Il _____ è leso direttamente dall'esito della causa fra le parti principali: esso deve quindi potersi difendere senza riguardo all'eventualità che la parte principale rinunci a tutelare i propri interessi (Ottaviani, Le parti nel processo civile ticinese, Zurigo 1989, pag. 101). Ora, dal profilo formale la legittimazione dell'interveniente accessorio dovrebbe formare oggetto di decreto, appellabile con effetto sospensivo (art. 51 cpv. 4 e 5 CPC). Dato tuttavia che in concreto l'intervento avviene solo in appello - sicché l'appellabilità del decreto non avrebbe particolare significato - appare vano dilazionare oltre la causa. Basti accertare che l'appellante ha un interesse legittimo a intervenire e che, essendo toccato direttamente dalla sentenza, può procedere in lite con atti propri. Il gravame deve perciò essere vagliato nel merito.

E. 3

L'appellante sostiene che il Pretore, pur essendo a conoscenza dell'avvenuta aggiudicazione ai pubblici incanti delle PPP da gravare, ha ordinato l'iscrizione di un'ipoteca legale definitiva. Se non che, a norma dell'art. 135 LEF, i debiti di pegno immobiliare non vengono assegnati all'aggiudicatario ma sono estinti con il ricavo della vendita. Egli chiede

pertanto, tenuto conto della giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 106 II 183), l'annullamento della sentenza poiché i crediti in questione sono stati pagati nell'ambito dell'aggiudicazione o si sono estinti per effetto della stessa.

E. 4

Dal fascicolo processuale risulta che la _____ non si è costituita in giudizio. Essa non era pertanto legittimata a contestare i fatti della petizione (art. 169 CPC). All'udienza preliminare del 30 marzo 1993 l'attrice ha comunicato al Pretore che "nel frattempo" i fondi da gravare erano stati acquistati all'asta pubblica dal _____ (act. IV). Il Pretore ha nondimeno accolto le petizioni e tenuto conto dell'art. 110 cpv. 1 CPC, per il quale se l'oggetto litigioso è alienato il processo continua fra le parti in causa e la sentenza cresce in giudicato anche nei confronti dell'acquirente, ha ordinato l'iscrizione delle ipoteche legali definitive sulle PPP di proprietà dell'appellante. a) Nell'ambito della realizzazione degli immobili le condizioni dell'incanto devono indicare che i fondi sono venduti con tutti gli oneri che li gravano (servitù, oneri fondiari, ipoteche, cartelle ipotecarie, rendite fondiarie); i debiti con pegno immobiliare, se sono esigibili, non vengono assegnati ma sono estinti col ricavo della vendita (art. 135 cpv. 1 in fine LEF; Ammon, Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts, Berna 1993, pag. 245). Con l'aggiudicazione si verifica pertanto l'estinzione di tutti i diritti reali che non figurano nell'elenco degli oneri (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Losanna 1993, pag. 236). Certo il diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale dei condomini è un'obbligazione di natura propter rem e può essere richiesta contro il proprietario attuale della quota (Steinauer, Les droits réels, Tomo I, n. 1352a, pag. 350), ma il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che se l'ipoteca non è ancora stata iscritta e non sia stata considerata in occasione della realizzazione forzata, il credito della comunione non può più essere fatto valere nei confronti del deliberatario (DTF 106 II 193 consid. 3c). In altre parole la comunione dei comproprietari, ogni qualvolta vi è una realizzazione forzata di una quota, deve far valere il proprio diritto se non intende perderlo, mentre se il suo credito non è coperto dal ricavato della realizzazione forzata, il diritto di costituire un'ipoteca legale si estingue (DTF citata, pag. 189 consid. 2; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 66 ad art. 712i). In questo senso la posizione del deliberatario è diversa da quella dell'acquirente ordinario (DTF citata pag. 190, consid. 3). b) Nella fattispecie i contributi condominiali richiesti risalgono agli anni 1990/1992, di modo che al momento dell'introduzione della richiesta d'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dei condomini i relativi crediti erano esigibili. Non potendo trattarsi di un credito garantito da un'ipoteca legale diretta (art. 836 CC, Steinauer, op. cit. n. 1352, pag. 350), esso doveva figurare nell'elenco oneri relativo alla realizzazione delle PPP in questione (art. 135 LEF, 45 cpv. 1 lett. a del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata dei fondi: RRF). Ne discende che se la comunione dei comproprietari non voleva perdere i suoi crediti avrebbe dovuto farli valere nell'ambito della procedura di realizzazione forzata delle unità PPP in oggetto (DTF 106 II 193, consid. 3c). Poiché l'11 dicembre 1992 si sono tenuti i pubblici incanti delle unità PPP (Foglio ufficiale del Cantone Ticino, n. _____ del 13 ottobre _____, pag. _____ e n. _____ del 23 ottobre _____, pag. _____) e il trasferimento di proprietà si opera con l'aggiudicazione (Gilliéron, op. cit. pag. 236), la petizione introdotta l'11 dicembre 1992 e pervenuta alla Pretura il 14 dicembre successivo non poteva essere accolta, il diritto di costituire un'ipoteca legale essendosi estinto e non potendo più essere fatto valere nei confronti del deliberatario. D'altronde la stessa attrice ha menzionato la circostanza che per tali crediti essa aveva già

dovuto iniziare una procedura d'incasso (petizione pag. 2), sicchè non poteva certo sfuggirle la circostanza che le PPP di proprietà della _____ sarebbero state messe all'asta. E' vero che la _____ non ha risposto alla petizione, ma l'obbligo di contestare i fatti di petizione (art. 170 cpv. 2 CPC) non va confuso con l'onere probatorio che compete a chi vuole dedurre il suo diritto da una circostanza di fatto da lui asserita (art. 8 CC). Il disposto di cui all'art. 184 cpv. 2 CPC, secondo il quale solo i fatti contestati devono essere provati, non esonera la parte dal suo obbligo di provare il ben fondato delle proprie pretese (Cocchi/Trezzini , CPC annotato, n. 1 ad art.184). Tenuto conto dell'aggiudicazione, spettava alla parte attrice provare che i crediti asseriti rientravano nella categoria di quelli assegnati al deliberatario (art. 832 CC, 135 LEF, 47 RRF) o altre circostanze che potevano permettere l'accoglimento delle sue pretese. Non avendo fatto valere i suoi crediti nell'ambito della realizzazione forzata delle PPP in questione, il diritto di richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale a suo favore è decaduto. Ciò posto, gli appelli devono essere accolti e le sentenze impugnate riformate di conseguenza.

E. 5

La richiesta dell'appellante di richiamare la documentazione relativa alla data, alle modalità e all'esito dell'aggiudicazione è senza oggetto gli appelli dovendo essere accolti già sulla base degli atti.

E. 6

La riforma della sentenza impugnata implica una modifica del pronunciato degli oneri processuali di prima sede che sono posti a carico dell'attrice, integralmente soccombente. Tenuto conto che la parte convenuta non ha partecipato al processo, non si giustifica di assegnarle ripetibili. In questa sede gli oneri processuali sono posti a carico dell'appellata, tenuta a rifondere all'appellante un'equa indennità per ripetibili d'appello (art. 148 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1.

L'appello è accolto e le sentenze impugnate sono così modificate: “1. La petizione è respinta. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 550.– sono a carico dell'attore. Non si assegnano ripetibili”. Per il resto la sentenza rimane invariata. 2. Gli oneri processuali di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.– b) spese fr. 50.– totale fr. 800.– da anticipare dall'appellante, sono posti a carico della _____ “ _____”, che rifonderà al _____ fr. 1'000.– per ripetibili d'appello. 3. Intimazione a: - avv. _____, _____ - avv.

_____, _____, - _____, _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente _____ La segretaria _____