

TI_GERICHTE 11.1998.175 vom 20. März 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-03-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.175

FR: TI_GERICHTE 11.1998.175 du 20 mars 2000

IT: TI_GERICHTE 11.1998.175 del 20 marzo 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Con la petizione l'attore ha postulato la rettifica nel registro fondiario e il riporto del diritto di passo a favore della particella n. _____ e a carico della n. _____, mentre con le conclusioni ha chiesto l'accertamento dell'esistenza di una servitù di passo e la conseguente rettifica del registro fondiario. Ora, dagli atti risulta che il 21 ottobre 1983, in esito al frazionamento della particella n. _____, a favore della nuova particella n. _____ è stato costituito un diritto di passo con veicoli a carico del fondo originario (doc. A). Il 24 dicembre 1986, in seguito a nuovo frazionamento del fondo n. _____, che ha portato alla formazione delle particelle n. _____ e _____, è stato iscritto un diritto di passo con ogni veicolo a carico della n. _____ e a favore delle n. _____, _____ e _____ (doc. B). Al momento in cui l'attore ha venduto al convenuto il fondo n. _____, non è stata costituita alcuna servitù in favore della particella n. _____. È vero che in caso di divisione del fondo serviente la servitù persiste di regola su tutte le parti (art. 744 cpv. 1 CC) e che le iscrizioni di servitù costituite a favore o a carico del fondo diviso restano sul foglio mantenuto e sono riportate su tutti i fogli nuovi (art. 86 RRF). Ciò non giova tuttavia all'appellante, già per il fatto che la servitù di passo doveva essere bensì iscritta a carico delle nuove particelle _____ e _____, ma unicamente in favore del fondo dominante, che era la particella n. _____. Nessun riporto legale doveva eseguirsi, per contro, a favore della particella n. _____, tant'è che – come detto – la servitù a carico della n. _____ è stata convenzionalmente pattuita tra l'attore e l'acquirente di quest'ultimo fondo (doc. B, punto 5). Il giurista dell'Ufficio registri di _____ ha dichiarato che nell'ambito del registro fondiario provvisorio i diritti reali e le servitù iscritti sul fondo originario, in caso di frazionamento, non vengono automaticamente riportati sul fondo o sui fondi scorporati, ovvero che la servitù “attiva o passiva” continua a sussistere sia sul fondo base sia sul nuovo fondo, anche se non è stata iscritta (deposizione avv. _____ del 27 settembre 1995, act. XXIII). Ciò non può che riferirsi alla particella n. _____, tale principio scaturendo direttamente dalla legge (art. 744 cpv. 1 CC). Lo stesso giurista, invero, dopo aver letto l'istanza di frazionamento del 21 ottobre 1983 (doc. A e 7b), ha dichiarato di ritenere che il proprietario della particella n. _____ potesse usufruire della strada e transitarvi per accedere al suo fondo. Tale conclusione si riferisce però alla situazione esistente nel 1983, anteriore al secondo frazionamento, avvenuto nel 1986 (doc. B). Ne discende che in concreto la servitù di passo non doveva essere riportata a favore della particella n. _____.

E. 3

La situazione è nondimeno mutata il 26 aprile 1991, quando l'attore, ridiventato proprietario della particella n. _____, ne ha chiesto il raggruppamento con altri fondi, tra i quali il n. _____ (doc. H e 10a). Ora, l'art. 91 cpv. 3 RRF prevede che se sono iscritte servitù fondiari a favore dei fondi [in concreto: la particella n. _____], la loro riunione in un unico fondo può avvenire solo quando i proprietari dei fondi servienti vi consentano, oppure quando non ne risulti alcun aggravamento (si veda anche Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 2^a edizione, pag. 334, n. 2300a). Nella fattispecie è emerso che in caso di registro fondiario provvisorio, dandosi raggruppamento di terreni, non viene apportata alcuna modifica all'iscrizione delle servitù, la quale rimane invariata (deposizione avv. _____ del 3 luglio 1996, act. XXXIV). Non risulta dagli atti, invece, per quale motivo al momento della richiesta di riunione delle particelle n. _____ e _____, l'ufficiale del registro fondiario vi ha dato seguito senza interpellare il convenuto. È possibile che nell'ambito del registro fondiario provvisorio l'ufficiale dei registri non sia in grado di appurare agevolmente l'esistenza di eventuali diritti di servitù, nondimeno resta il fatto – e il convenuto non pretende il contrario – che i fondi sono stati riuniti sotto un medesimo numero (doc. 5m). E siccome in virtù del principio dell'unità fondiaria e dell'in-divisibilità dei diritti reali, la riunione di un fondo dominante con un altro fondo comporta per legge l'estensione della servitù alla nuova particella (Steinauer, *A propos des réunions de biens-fonds* in: *Mélanges Grossen*, Basilea e Francoforte sul Meno 1992, pag. 276; v. anche l'art. 92 cpv. 1 RRF), la servitù di passo già iscritta a favore della particella n. _____ deve estendersi anche a favore della nuova particella n. _____. Spetterà se del caso al proprietario del fondo serviente, qualora la riunione comporti un aggravio della servitù, chiedere la soppressione della stessa con un'azione negatoria basata sugli art. 739, 737 e 641 cpv. 2 CC (Steinauer, *A propos des réunions de biens-fonds*, op. cit., pag. 283).

E. 4

Nella fattispecie la questione si presenta nondimeno sotto un altro aspetto. In caso di riunione dei fondi, per vero, il riporto delle servitù esistenti ha portata meramente dichiarativa, di modo che in caso di omissione dell'ufficiale del registro fondiario la servitù continua a sussistere, non essendo intervenuta causa di estinzione (sul mancato riporto di servitù in caso di divisione dei fondi: Moullet Auberson, *La division des biens-fonds*, Friburgo 1993, pag. 194 segg.). Poiché in simili casi il registro fondiario non è in consonanza con la realtà giuridica, occorre procedere alla sua rettifica. Trattandosi di omissione dell'ufficiale (Deschenaux, *Traité de droit privé suisse*, vol. V.2, pag. 722 con riferimenti), l'interessato non dovrà intentare però un'azione fondata sull'art. 975 CC, bensì dovrà seguire la via dell'art. 977 CC (v. anche Steinauer, op. cit., vol. I, 2^a edizione, pag. 205, n. 746a). Tale norma, che va interpretata alla luce dell'art. 98 cpv. 1 RRF, prospetta due possibilità: o l'ufficiale del registro constata immediatamente l'inavvertenza e la rettifica “senz'altro” (art. 98 cpv. 2 RRF), o egli ravvisa l'inavvertenza solo in un secondo tempo, “dopo che gli interessati o dei terzi abbiano avuto notizia dell'iscrizione inesatta”. In quest'ultimo caso egli deve avvertire gli interessati, “chiedendo loro di consentire per iscritto alla rettificazione e procedere a quest'ultima tostoché sia in possesso del consenso di tutti” (art. 98 cpv. 3 RRF). Se uno degli interessati rifiuta il consenso, l'ufficiale deve chiedere al giudice competente di ordinare la rettifica (art. 98 cpv. 4 RRF). L'intervento del giudice avviene allora nell'ambito di una procedura amministrativa, avente per oggetto la

rettifica di un errore dovuto a svista dell'ufficiale (DTF 117 II 45 consid. 5). Se l'ufficiale, benché sollecitato, non agisce, ogni interessato può adire l'autorità di vigilanza con ricorso per denegata o ritardata giustizia a mente dell'art. 104 cpv. 2 RRF (DTF 117 II 46 consid. 6).

E. 5

Nel caso specifico è possibile che l'ufficiale del registro fondiario non sia direttamente in grado di appurare l'esistenza di eventuali diritti di servitù, vigendo a _____ il registro fondiario provvisorio. Il diritto federale però è chiaro e l'ordinamento cantonale non può impedirne l'applicazione. Tanto meno se si pensa che in linea di principio, giusta l'art. 47 tit. fin. CC, le disposizioni del Codice civile sui diritti reali, in particolare le norme sul potere d'esame dell'ufficiale, i reclami, i ricorsi all'autorità di vigilanza, i doveri di comunicazione dell'ufficiale e la rettifica delle iscrizioni si applicano anche prima dell'impianto del registro fondiario definitivo (Deschenaux , op. cit., pag. 33 con riferimenti). Inoltre, come questa Camera ha già avuto modo di rilevare, nel Cantone Ticino il registro fondiario provvisorio può, a determinate condizioni, essere considerato equivalente agli altri strumenti cantonali di pubblicità fondiaria non assimilabili al registro fondiario federale; in particolare tale registro deve essere in grado di fornire indicazioni sui diritti reali costituiti dopo il 1912 (Rep. 1993 pag. 177). E siccome nessuno pretende – né d'altronde nulla induce a concludere – che il registro fondiario provvisorio di _____ sia stato tenuto, per quanto riguarda le servitù, in modo confuso o incompleto, non è dato a divedere per quali motivi l'ufficiale del registro non sarebbe in grado di svolgere le necessarie indagini al fine di risalire alle servitù gravanti determinati fondi. Del resto dall'estratto delle mutazioni e delle servitù concernenti la particella n. _____ si evince chiaramente l'iscrizione della nota servitù di passo (doc. 5a e 5c). L'ufficiale, accortosi dell'omissione, avrebbe dovuto – in ossequio all'art. 98 cpv. 3 RRF – chiedere di propria iniziativa al proprietario della particella n. _____ il consenso alla rettifica del registro. Incontrando opposizione, gli incombeva di rivolgersi al giudice e di provocare una decisione. Ciò che egli non ha fatto, violando il diritto federale. Se ne conclude che l'attore non era legittimato ad adire il giudice giusta l'art. 975 CC e che la sua azione doveva essere dichiarata improponibile. Ciò posto, l'appello va respinto e la sentenza impugnata confermata, ancorché per altri motivi.

E. 6

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata nel senso dei considerandi. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'250.– b) spese fr. 50.– fr. 1'300.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2'000.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. _____, _____; – avv. _____ _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente Il segretario