

TI_GERICHTE 11.2001.121 vom 7. November 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-11-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.121

FR: TI_GERICHTE 11.2001.121 du 7 novembre 2002

IT: TI_GERICHTE 11.2001.121 del 7 novembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario possono essere impugnate davanti alla Camera civile di appello secondo le disposizioni della legge di procedura per le cause amministrative (art. 6 LRF: RL 4.1.3.1). Il ricorso è diretto contro l'autorità di vigilanza; l'ufficio del registro fondiario che ha emanato la decisione rimane parte in causa (Deschenaux , Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, Basilea 1988, vol. V/3.I, pag. 187 e 188 in alto). Ci si può invero domandare se non vadano considerati come parte in causa anche i terzi toccati nei loro interessi in caso di accoglimento del ricorso (Deschenaux , loc. cit.). Dato il presumibile esito del gravame, per questa volta il quesito può nondimeno restare indeciso. Quanto al termine di ricorso, esso è – per diritto federale – di 30 giorni (art. 103 cpv. 2 RRF; Schmid in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht , ZGB II, Basilea 1998, n. 25 ad art. 956 CC con richiamo a Huber in: ZBGR/RNRF 70/1989 pag. 134 seg.). Tempestiva, l'impugnazione in esame è quindi ricevibile.

E. 2

L'autorità di vigilanza ha rilevato preliminarmente che in concreto l'iscrizione della proprietà per piani è avvenuta sulla scorta dell'istanza e dell'atto pubblico del 28 settembre 2000, secondo il quale l'assoggettamento della particella alle norme della proprietà per piani non avrebbe modificato gli oneri preesistenti. Pertanto, in difetto di un'istanza volta al trasferimento del diritto d'abitazione, l'ufficiale non poteva – né doveva – intervenire in alcun modo. Poco importa sapere se questi fosse tenuto a darne avviso alla beneficiaria, giacché l'iscrizione della proprietà per piani non necessita del consenso di terzi. Per di più, la costituzione della proprietà per piani non ha leso in alcun modo il diritto d'abitazione, che ha mantenuto il medesimo contenuto e, anzi, essendo iscritto sul fondo base, è opponibile a tutti gli acquirenti. L'onere inoltre è stato iscritto prima del pegno immobiliare che grava la proprietà per piani n. _____, di modo che un'eventuale procedura esecutiva nei confronti del debitore non comprometterebbe i diritti della beneficiaria. Per l'autorità di vigilanza eventuali vertenze inerenti all'uso del solaio o della cantina sono dovute al fatto che, a suo tempo, era stata chiesta unicamente l'iscrizione del diritto d'abitazione sull'appartamento. In ogni caso, nella fattispecie non sussistono gli estremi per una rettifica del registro in applicazione dell'art. 98 RRF, giacché le iscrizioni non sono avvenute per svista.

E. 3

La ricorrente fa valere in primo luogo che l'estensione del diritto di abitazione non si desume solo dall'iscrizione nel libro mastro, ma anche dal contenuto dell'atto costitutivo. Di conseguenza, quando ha comprato l'immobile _____ non poteva ignorare l'esistenza del suo diritto d'uso e di godimento sul solaio, la cantina e il box auto connesso al suo diritto d'abitazione sull'attico. Ciò nonostante, né lui né il notaio incaricato né l'Ufficio dei registri l'hanno informata della costituzione della proprietà per piani. Essa è venuta a spere della modifica solo quando alcuni operai, senza neppure interpellarla, hanno avviato lavori nel solaio, sottraendole oggetti personali. Per la ricorrente, poi, è inammissibile che l'onere di abitazione sia iscritto sul solo fondo base, il quale come parte comune non può essere gravato da siffatta servitù, tanto più che non è più nemmeno possibile determinare quale proprietà per piani esso riguardi. Essa teme, pertanto, di essere espulsa dal suo appartamento e che i condomini decidano di annullare il suo diritto. Per di più la proprietà per piani corrispondente all'appartamento in cui essa abita è stata gravata da una cartella ipotecaria di fr. 665 000.–, di modo che in caso di esecuzione contro il debitore essa si vedrebbe privare del proprio alloggio. La ricorrente chiede pertanto la rettifica dell'iscrizione, facendo valere in particolare che l'ufficiale avrebbe dovuto informarla della costituzione della proprietà per piani.

E. 4

La rettifica nel registro fondiario di iscrizioni inesatte e indebite sin dall'inizio è disciplinata dagli art. 975 e 977 CC. La prima norma riguarda l'ipotesi di operazioni eseguite senza causa legittima, ovvero senza che ne fossero adempiute le condizioni sostanziali (vizio nel titolo di acquisto o nella richiesta di iscrizione). La seconda si riferisce all'ipotesi di operazioni eseguite “per isvista” (art. 98 cpv. 1 RRF), ovvero per inavvertenza dell'ufficiale, sicché l'iscrizione o l'annotazione non corrisponde ai documenti giustificativi, di per sé validi e legittimi. Una via preclude l'altra (DTF 117 II 44 consid. 4b, confermata in DTF 123 III 349 consid. 1b). La possibilità dell'art. 977 CC decade, in ogni modo, ove un terzo acquisti l'immobile facendo assegnamento in buona fede sul contenuto del registro. In quest'ultima eventualità rimane solo l'azione dell'art. 975 CC, la quale è data però solo per contestare iscrizioni, modificazioni o cancellazioni ingiustificate, non per censurare mancate iscrizioni, al cui riguardo non è più dato alcun rimedio (DTF 123 III 461 consid. 2c e 350 consid. 2). L'art. 977 CC, in particolare, va interpretato alla luce dell'art. 98 RRF, che prospetta due possibilità: o l'ufficiale del registro constata immediatamente l'inavvertenza e la rettifica “senz'altro” (art. 98 cpv. 2 RRF), oppure egli ravvisa l'inavvertenza solo in un secondo tempo, “dopo che gl'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 invitare il giudice competente a ordinare la rettificazione (art. 98 cpv. 4 RRF). L'intervento del giudice avviene allora nel quadro 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 norma dell'art. 104 cpv. 2 RRF (DTF 117 II 46 consid. 6).

E. 5

La ricorrente fa valere, anzitutto, che l'estensione del diritto d'abitazione è determinata non solo dall'iscrizione a registro fondiario, ma anche dall'atto costitutivo, sicché la concessione

in uso e godimento del solaio, cantina e box doveva essere considerata “almeno quale completazione delle modalità d'uso del diritto d'abitazione” (ricorso, pag. 3). Essa postula, pertanto, che alla proprietà per piani n. _____ – corrispondente all'appartamento in cui abita – siano assegnati in uso riservato tutto il solaio, la cantina nel sottoscala e il box n. _____ oppure, nell'ipotesi in cui l'autorimessa fosse stata costituita in proprietà per piani, l'iscrizione su quest'ultima (n. _____) del diritto d'abitazione vita natural durante e gratuito a suo favore (sopra, consid. E). a) Ogni diritto reale la cui costituzione è soggetta a iscrizione nel registro fondiario – com'è appunto il diritto d'abitazione (v. l'art. 776 cpv. 3, che rinvia all'art. 746 CC) – esiste solo in virtù dell'iscrizione medesima, mentre l'estensione del diritto può essere dimostrata – nei limiti dell'iscrizione – con documenti giustificativi o in qualunque altro modo (art. 971 CC). L'estensione di un diritto iscritto a registro fondiario dev'essere determinata pertanto in modo da non eccedere i limiti dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC e, norma speciale in materia di servitù, art. 738 CC; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 3 a edizione, pag. 246 n. 900; vol. II, 2 a edizione, pag. 330 n. 2291). In concreto a carico della particella n. _____ risulta iscritto un “onere di abitazione vita natural durante” a favore dell'interessata. L'iscrizione nel libro mastro rinvia al documento giustificativo n. _____/12.07.1988, ossia alla relativa istanza di iscrizione, la quale fa riferimento unicamente all'attico, senza menzionare né il solaio, né la cantina, né il box auto (doc. 2). L'istanza richiama a sua volta l'atto pubblico del 18 dicembre 1987, dal quale si deduce che il solaio, la cantina e il box sono stati concessi in semplice “uso e godimento, gratuitamente” per tutta la durata del diritto d'abitazione, senza prevederne l'iscrizione a registro fondiario (sopra, lett. A; d.g. _____/ _____, doc. 1, 7° foglio, punto VIII). b) La ricorrente riconosce che, al momento in cui è stato costituito il diritto d'abitazione, le parti non hanno potuto concordare l'iscrizione dell'onere anche a carico del box, della cantina e del solaio, data l'opposizione del beneficiario del diritto di compera (ricorso, pag. 2 in fondo). Ne discende che, per quanto concerne il solaio, la cantina e il box auto la facoltà d'uso e godimento è stata stipulata a titolo meramente obbligatorio. Non è quindi dato a dividere come oggi l'interessata possa pretendere sulla base di siffatto contratto la rettifica di un'iscrizione a registro fondiario. Sia come sia, la questione può rimanere aperta, la richiesta dovendo essere in ogni modo respinta, come si vedrà in appresso (sotto, consid. 6). Giovi rilevare, ad ogni buon conto, che sapere in che misura i successivi acquirenti dell'immobile siano tenuti a rispettare l'impegno preso dai contraenti esula dalla presente vertenza.

E. 6

Già a un primo esame la richiesta della ricorrente si rivela invero destituita di buon diritto, per lo meno nella misura in cui mira a una modifica della definizione e dell'assegnazione in uso riservato alla proprietà per piani n. _____ di alcune parti comuni (l'intero solaio, la cantina nel sottoscala e il box auto) e all'iscrizione di un diritto d'abitazione sulla proprietà per piani n. _____. Dagli estratti del registro fondiario risulta, infatti, che tutte le quote di comproprietà per piani, salvo la n. _____, sono state acquistate da terzi dopo la costituzione della proprietà per piani. La circostanza era del resto nota all'interessata, che nella sua istanza di rettifica del 30 maggio 2001 ha indicato partitamente anche i nuovi proprietari (istanza pag. 1 a 3). Ora, come detto (considerando 4), la procedura degli art. 977 CC e 98 RRF è applicabile soltanto alla correzione di errori di natura amministrativa che riguardano i proprietari fondiari direttamente interessati dall'iscrizione inesatta. È esclusa, invece, quando in tempi successivi all'iscrizione erronea la proprietà del fondo passi a terzi (I CCA, sentenza dell'11 agosto 1999 in re C., considerando 4). In tali circostanze, quand'anche

l'iscrizione della proprietà per piani sia avvenuta in modo erroneo, la rettifica è esclusa, poiché il proprietario dell'immobile al momento in cui è stata costituita la proprietà per piani, ossia _____, non corrisponde agli attuali membri della comunione dei condomini. Per la stessa ragione non può essere accolta la domanda di iscrivere un diritto d'abitazione sull'autorimessa, corrispondente alla proprietà per piani n. _____, di cui solo la quota di un decimo è rimasta di pertinenza di _____, mentre le altre quote sono state alienate ad altri otto comproprietari.

E. 7

Rimane da esaminare se siano date le condizioni per una rettifica da eseguire sulla sola proprietà per piani n. _____, il cui titolare non è mutato dacché la particella n. _____ è stata costituita in proprietà per piani. La ricorrente chiede infatti che il diritto d'abitazione gratuito in suo favore sia iscritto sulla citata proprietà per piani in primo grado, ossia prima della cartella ipotecaria di fr. 665 000.– (sopra, consid. E). Essa ricorda che l'ufficiale non le ha notificato l'iscrizione della proprietà per piani, contrariamente a quanto prevede la legge. Ora, l'art. 969 cpv. 1 prima frase CC prescrive che l'ufficiale del registro deve notificare agli interessati le operazioni che avvengono a loro insaputa. L'avviso deve pertanto essere notificato a tutti i titolari di diritti reali e ai beneficiari di annotazioni, nella misura in cui l'operazione a registro possa modificare, a loro vantaggio o svantaggio, la loro posizione giuridica (Steinauer, op. cit., vol. I, pag. 235 n. 853a con rimandi; Schmid, op. cit., n. 3 ad art. 969). La questione è di sapere se i diritti del beneficiario di un diritto d'abitazione siano toccati dall'operazione di assoggettamento del fondo gravato alle norme della proprietà per piani. La dottrina non è esplicita al riguardo (Schmid, op. cit., n. 6–12 ad art. 969; Deschenaux, *Le registre foncier in: Traité de droit privé*, vol. V/II/2, Friburgo 1983, pag. 449 segg.; Homberger in: *Zürcher Kommentar*, 2 a edizione, n. 6-12 ad art. 969 CC; v. tuttavia Mooser, *La fin du droit d'habitation*, in: *ZBGR/RNRF* 77/1996, pag. 360 verso l'alto). Comunque sia, la violazione di un eventuale obbligo di notifica da parte dell'ufficiale può, in determinate circostanze, comportare la responsabilità dello Stato (art. 955 CC), ma non compromette la validità dell'iscrizione eseguita senza notifica previa (Steinauer, loc. cit., n. 853a in fine con rimandi; Schmid, op. cit., n. 2 ad art. 969 CC). Nel caso specifico il quesito, ininfluenza ai fini del presente giudizio, può dunque restare irrisolto.

E. 8

Per la ricorrente, in ogni modo, un diritto d'abitazione non può essere iscritto su un fondo base assoggettato alle norme della proprietà per piani, giacché una simile servitù non può avere per oggetto parti comuni e l'onere potrebbe essere annullato in ogni tempo dall'assemblea dei condomini. L'opinione non può essere condivisa. La costituzione di un diritto d'abitazione presuppone, invero, che l'immobile gravato sia atto a essere occupato e – di conseguenza – che sia edificato. Entrano in considerazione perciò fondi edificati, diritti di superficie per sé stanti e permanenti, quote di proprietà per piani e, nella misura in cui l'uso dell'immobile è chiaramente suddiviso fra comproprietari, singole quote di comproprietà ordinaria (Baumann in: *Zürcher Kommentar*, 3 a edizione, n. 3 ad art. 776 CC; Mooser/Izzo, *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht*, ZGB II, Basilea 1998, n. 27 e 28 ad art. 776). Contrariamente a quanto sembra ritenere l'interessata, la proprietà per piani è una forma di comproprietà, di modo che l'assoggettamento di un immobile alle norme della proprietà per piani non ha per effetto di creare un immobile distinto avente per oggetto le sole parti comuni (Steinauer, op. cit., vol. I, pag. 309 n. 1124). Nulla osta, quindi,

all'iscrizione di un diritto d'abitazione sul foglio relativo al fondo base, che per sua definizione è necessariamente edificato. Si aggiunga che in caso di assoggettamento del fondo gravato alle norme della proprietà per piani, le servitù esistenti continuano a sussistere sul fondo base, senza che la situazione del beneficiario sia modificata per ciò soltanto (Mooser , op. cit., pag. 360 verso l'alto). Certo, secondo le circostanze potrebbe prospettarsi un trasferimento dell'onere sulla singola proprietà per piani interessata (Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, Berna 1987, n. 39 ad art. 712 d CC), soprattutto qualora l'esercizio della servitù riguardi unicamente una determinata proprietà per piani (Friedrich , Praktische Fragen in Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, in: ZBGR/RNRF 47/1966 pag. 326). L'iscrizione tuttavia non può essere modificata d'ufficio, tanto meno ove si consideri che il trasferimento della servitù dal fondo base alla singola proprietà per piani interessata potrebbe tornare a scapito del beneficiario (Mooser, loc. cit., a metà). Inoltre, tranne ipotesi estranee alla presente fattispecie, la cancellazione di un diritto d'abitazione non può avvenire senza il consenso del beneficiario (art. 964 cpv. 1 CC; Mooser , op. cit., pag. 346; per i diversi casi di estinzione della servitù si veda lo schema riassuntivo a pag. 362). Mal si comprende quindi come la comunione dei condomini possa, unilateralmente e senza una causa legale, ottenere la cancellazione di una servitù iscritta sul fondo base. Al riguardo i timori della ricorrente sono infondati.

E. 9

L'interessata sottolinea che il diritto d'abitazione è stato iscritto sull'attico indicato con il n. 24, mentre l'atto di costituzione della proprietà per piani non fa menzione alcuna di quel numero. Sostiene che, data l'incongruenza, un terzo acquirente difficilmente potrà capire quale proprietà per piani sia gravata dal diritto. Ora, è vero che nell'atto di costituzione della proprietà per piani la quota corrispondente all'appartamento gravato dal diritto d'abitazione, intavolata come foglio n. _____, è indicata con il n. 22 (d.g. _____/_____, doc. 3, pag. 6 dell'istanza e 6° foglio dell'istromento).

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. _____. L'atto costitutivo della servitù, infatti, precisa che l'attico gravato è “sito al sesto piano del subalterno A del fondo n. _____ di _____, composto di tre locali, cucina e bagno di circa 130 mq di superficie, rivolto a sud” (d.g. 18268/1988, doc. 2, pag. 2). Del resto, nemmeno l'interessata pretende che siano mai sorte contestazioni al riguardo con i successivi proprietari dell'immobile. Per di più, un'eventuale imprecisione non è certo dovuta alla descrizione delle quote nell'atto di costituzione della proprietà per piani, bensì a un'insufficiente designazione dell'oggetto della servitù al momento della costituzione del diritto d'abitazione, quando – a scanso di equivoci – si sarebbero potuti allegare ad esempio i “piani della casa” cui si ancorava la precedente numerazione degli appartamenti e dei box auto (d.g. _____/_____, doc. 1, 7° foglio punto VIII).

E. 10

La ricorrente adduce, per finire, che senza il suo consenso non poteva neppure essere iscritta una cartella ipotecaria in primo grado sulla proprietà per piani n. _____ e paventa la perdita dell'abitazione in caso di esecuzione del pegno. In realtà i timori sono infondati. Il grado dei diritti reali limitati dipende dalla data dell'iscrizione nel libro mastro (art. 972 cpv. 1 CC). Solo nell'ipotesi di concorrenza fra diversi diritti di pegno immobiliare il grado dipende dal posto assegnato con l'iscrizione (art. 813 segg. CC; Steinauer , op. cit.,

vol. II, pag. 284 seg. n. 2158 e 2159). In caso di realizzazione di un diritto di pegno costituito posteriormente a una servitù, infatti, l'immobile va aggiudicato con la servitù, che continua a sussistere (Steinauer, op. cit., vol. II, pag. 283 n. 2153; v. l'ipotesi opposta in: Mooser, op. cit., pag. 356). Nulla muta che la servitù sia iscritta a carico del fondo base e che il pegno in esecuzione gravi una sola quota di proprietà per piani (art. 73 c RFF). Nella fattispecie il diritto d'abitazione è stato iscritto il 12 luglio 1988 (doc. 5), mentre la cartella ipotecaria di fr. 535 000.– a carico della proprietà per piani n. _____ è stata iscritta il 25 aprile 2001 (doc. 6). I diritti della beneficiaria della servitù d'abitazione sono pertanto garantiti.

E. 11

Se ne conclude che nella fattispecie l'ufficiale non aveva motivo per esigere il consenso della ricorrente prima di procedere alla costituzione della proprietà per piani né, tanto meno, di iscrivere d'ufficio il diritto d'abitazione sulla neocostituita proprietà per piani n. _____. Non ravvisandosi in concreto un'iscrizione avvenuta "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF), non entra in considerazione nemmeno una rettifica del registro fondiario giusta l'art. 977 CC (sopra, consid. 4). Certo, l'interessata ha fondato la propria istanza di rettifica del 30 maggio 2001 sugli "art. 975 CC e 98 e seg." RRF (v. l'intestazione dell'istanza), ma l'indicazione è fuorviante, tanto più che – come detto (consid. 4) – la procedura giudiziaria dell'art. 975 CC preclude quella amministrativa degli art. 977 CC e 98 RRF e viceversa. La ricorrente ha inoltrato la sua richiesta all'"Ufficio del Registro Fondiario Definitivo di _____", pretendendo una rettifica da parte dall'ufficiale. Essa non ha pertanto inteso avviare un'azione di rettifica del registro fondiario secondo l'art. 975 CC davanti al giudice civile, bensì una procedura amministrativa in applicazione degli art. 977 CC e 98 RRF. Tant'è vero che davanti a questa Camera essa non invoca più l'art. 975 CC, ma unicamente l'art. 98 RRF (ricorso, pag. 9). A ragione, dunque, l'ufficiale ha trattato la richiesta come una domanda di rettifica in applicazione dell'art. 977 CC.

E. 12

Gli oneri processuali vanno a carico della ricorrente (art. 28 cpv. 1 LPAmM). Non si giustifica invece di attribuire ripetibili alla Sezione del registro fondiario e di commercio, autorità di vigilanza, né all'ufficiale del registro fondiario, i quali si sono limitati a intervenire nell'ambito delle rispettive attribuzioni ufficiali (art. 159 cpv. 2 OG per analogia).

E. 13

Per quanto riguarda la comunicazione dell'odierno giudizio, infine, essa deve avvenire anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF, seppure tale prassi appaia oggi desueta in molti Cantoni (Deschenaux, op. cit., pag. 201 in alto). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto e la decisione impugnata confermata. 2. Gli oneri processuali consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 200.– b) spese _____ fr. 50.– fr. 250.– sono posti a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. _____; _____; – Sezione del registro fondiario e di commercio quale autorità di vigilanza sul registro fondiario; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di _____. Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente _____ La segretaria Rimedi giuridici _____
Contro la presente sentenza è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale

entro 30 giorni dalla sua notificazione (art. 97 segg. OG).

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