

TI_GERICHTE 11.2007.48 vom 2. Juli 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-07-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.48

FR: TI_GERICHTE 11.2007.48 du 2 juillet 2008

IT: TI_GERICHTE 11.2007.48 del 2 luglio 2008

Regeste

Esercizio di un diritto di ricupera: iscrizione nel registro fondiario

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario sono impugnabili 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, ma 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 abbiano qualità di parte anche i terzi che sarebbero toccati nei loro interessi dalla sentenza nel caso in cui il ricorso fosse accolto (Deschenaux , loc. cit.). Dato il presumibile esito del rimedio, nella fattispecie 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: Basler Kommentar , ZGB II, 3^a edizione, n. 25 ad art. 956 CC con richiamo a Huber in: ZBGR/RNRF 70/1989 pag. 134 seg.). Tempestiva, sotto questo profilo l'impugnazione in esame è quindi ricevibile.

E. 2

L'autorità di vigilanza ha ricordato che la ricupera è un diritto personale in virtù del quale il venditore può, per dichiarazione unilaterale, esigere che l'acquirente gli ritrasferisca la cosa. Alla stessa guisa di un diritto di compera, esso è subordinato a una condizione potestativa consistente nella dichiarazione di esercizio. L'autorità di vigilanza ha ricordato dipoi che per esercitare il diritto di ricupera l'avente diritto deve presentare una dichiarazione munita di un attestato in cui il proprietario del fondo consente alla retrocessione. L'ufficiale del registro fondiario è tenuto, da parte sua, a verificare la legittimazione del richiedente e può esigere l'autenticazione delle firme. Secondo l'autorità di vigilanza, quindi, nel caso specifico l'ufficiale aveva agito correttamente . RI 1 contesta simile punto di vista, affermando nel ricorso che la legalizzazione di una firma destinata all'esercizio di un diritto di ricupera è una mera formalità che, comunque sia, nel caso in rassegna non potevano sussistere dubbi sull'autenticità della sua sottoscrizione, ove appena la si raffrontasse con quella apposta sull'atto di compravendita, legalizzata dal notaio rogante. Quanto al consenso dei proprietari, esso era implicito nella pattuizione del diritto di ricupera, tanto più che sulla restituzione del prezzo le parti si sarebbero accordate in un secondo tempo.

E. 3

Che l'ufficiale debba verificare l'identità di chi postula un'operazione a registro fondiario è pacifico (art. 965 CC, art. 15 cpv. 2 e 3 RRF), così com'è notorio che di regola la prova dell'identità avviene mediante autenticazione della firma (Fasel, Grundbuch verordnung,

Kommentar, Basilea 2008, n. 21 ad art. 102; Schmid in: Basler Kommentar, op. cit., n. 29a ad art. 965 CC). Ciò non esclude che l'identità del richiedente possa essere appurata anche confrontando la firma apposta sull'istanza con quella che figura sul titolo giuridico – se si tratta di un atto pubblico – o su una precedente richiesta (Bettina Deillon-Schegg, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Zurigo 1997, pag. 135; Deschenaux, Le registre foncier, in: Traité de droit privé suisse, vol. V, tomo II/2, Friburgo 1983, pag. 383 nota 28 con rinvii di dottrina). In concreto, ad ogni modo, nulla impediva all'ufficiale di esigere l'autenticazione della firma apposta sulla richiesta. Ciò soltanto non lo autorizzava però a respingere la richiesta. Al contrario: trattandosi unicamente di completare la prova di un diritto di disporre, l'ufficiale avrebbe dovuto assegnare all'istante un breve termine per rimediare al difetto (art. 966 cpv. 2 CC).

E. 4

Quel che in realtà era poco chiaro, nella fattispecie, non si riconduceva tanto alla validità della firma, quanto alle intenzioni del richiedente, il quale sembrava confondere la dichiarazione di esercizio del diritto, da un lato, e la richiesta di trasferire la proprietà nel registro fondiario in seguito a tale dichiarazione, dall'altro. Ora, un diritto di ricupera si esercita, come un diritto di compera, mediante dichiarazione unilaterale – di natura ricettizia – da parte del beneficiario all'indirizzo del concedente (Simonius/Sutter , Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Basilea 1995, pag. 360 § 11 n. 41 segg.; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, edizione 1975, n. 58 ad art. 683 vCC). Irrevocabile, tale dichiarazione non soggiace a particolari requisiti di forma, ma dev'essere senza condizioni né riserve. Una dichiarazione scritta occorre unicamente per conseguire il trapasso di proprietà nel registro fondiario (Steinauer , Les droits réels, vol. II, 3^a edizione, pag. 139 n. 1718 con rinvio al n. 1709). Dopo il recapito della dichiarazione, il concedente e il beneficiario sono vincolati alla stessa stregua di un venditore e di un acquirente. Il beneficiario non diventa proprietario dell'immobile, quindi, per il solo fatto di avere esercitato il diritto di ricupera; egli detiene solo un diritto obbligatorio alla retrocessione della proprietà (Steinauer , op. cit., pag. 135 n. 1711 seg.). Se il concedente non postula il trapasso a registro fondiario, il beneficiario può – in linea di principio – procedere in via d'azione, indipendentemente dalla circostanza che il diritto sia annotato (art. 216 a CO) o no nel registro fondiario (sulle modalità: Steinauer , op. cit., pag. 136 n. 1713 seg.). Tale azione (art. 665 cpv. 1 CC), intesa all'iscrizione nel registro, è sempre possibile finché la pretesa del beneficiario può essere eseguita (cfr. anche RtiD I-2004 pag. 479 segg.).

E. 5

In concreto RI 1 non ha dichiarato entro il 30 settembre 2006 di esercitare il diritto di ricupera a _____ e _____. Si è rivolto direttamente all'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano, ma tale modalità d'esercizio non era stata pattuita nell'atto pubblico di costituzione, né il ricorrente invoca l'esistenza di accordi intervenuti più tardi con i concedenti. Anzi, il rogito del 19 luglio 2005 prevedeva (clausola n. 5 in fine): Il prezzo della ricupera e le spese (...) devono essere versati costestualmente al trapasso di proprietà. Gli attuali compratori non sono tenuti alla cessione dei fondi nonostante l'esercizio del diritto di ricupera da parte di RI 1, se quest'ultimo non abbia precedentemente assicurato il pagamento dell'intero corrispettivo come sopra indicato. In circostanze del genere RI 1 avrebbe dovuto comunicare l'esercizio del diritto di ricupera a _____ e _____, depositando l'ammontare di fr. 450 000.– (o prestando una cauzione

equivalente) in ossequio al contratto. Dopo di che i proprietari medesimi avrebbero dovuto instare dinanzi all'ufficiale del registro fondiario per la retrocessione della proprietà a RI 1 (art. 963 cpv. 1 CC). Oppure RI 1 avrebbe potuto agire egli stesso davanti all'ufficiale, con l'assenso dei due (Pfäffli, Der Ausweis für Eigentumseintragung im Grundbuch, Langenthal, 1999, pag. 101 in fine). Si può convenire dunque con il ricorrente che l'autenticazione delle firme è una mera formalità. Resta il fatto però che all'istanza non risultava acclusa alcuna dichiarazione di assenso da parte dei proprietari. Su tal punto la decisione impugnata resiste dunque alla critica e il ricorso, destituito di buon diritto, è destinato all'insuccesso.

E. 6

La tassa di giustizia e le spese del pronunciato odierno seguono la soccombenza (art. 28 cpv. 1 LPAm). Non si giustifica invece di attribuire ripetibili alla Sezione del registro fondiario e di commercio, autorità di vigilanza che si è limitata a intervenire nell'ambito delle sue attribuzioni ufficiali (art. 68 cpv. 3 LTF per analogia).

E. 7

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale, la vigilanza sulla tenuta del registro fondiario è suscettibile di ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF). Nella fattispecie il valore dell'iscrizione può reputarsi pari almeno al valore del diritto di ricupera (fr. 450 000.–), il quale supera agevolmente la soglia di fr. 30 000.– cui si riferisce l'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF.

E. 8

La comunicazione dell'odierno giudizio avviene anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF, seppure tale prassi sia oggi desueta in molti Cantoni (Deschenaux, op. cit., pag. 169 in alto). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico del ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: – – Divisione della giustizia quale autorità di vigilanza sul registro fondiario; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano. Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia, Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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