

TI_GERICHTE 11.2008.133 vom 6. April 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-04-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2008.133

FR: TI_GERICHTE 11.2008.133 du 6 avril 2011

IT: TI_GERICHTE 11.2008.133 del 6 aprile 2011

Regeste

Rettifica del registro fondiario

Erwägungen

E. 1

traggono origine dall'identica causa, si fondano sugli stessi fatti e contengono la medesima richiesta di giudizio, intesa all'accoglimento della restituzione in intero da loro postulata il 30 aprile 2007. Si giustifica pertanto di trattare entrambi i ricorsi con un giudizio unico (art. 320 CPC ticinese).

E. 2

La restituzione in intero per addurre nuovi mezzi di azione o di difesa suscettibili di influire sull'esito del processo era ammissibile, secondo l'art. 138 CPC ticinese, ove la parte dimostrasse che l'omissione non era imputabile a sua negligenza. Esperibile entro 30 giorni da che la parte era venuta a conoscenza del nuovo mezzo di azione o di difesa (art. 139 CPC ticinese), l'istanza era decisa con decreto giusta l'art. 96 CPC (art. 140 cpv. 1 CPC ticinese). Tale decreto era appellabile "nel termine ordinario", ma l'appello era deciso solo "con la prima appellazione sospensiva", a meno che fosse stato provvisto di effetto sospensivo (art. 96 cpv. 4 CPC ticinese). Competente per accordare l'effetto sospensivo era il giudice che aveva emanato il decreto (Rep. 1990 pag. 275 nel mezzo), il quale concedeva tale beneficio quando l'ammissione o il rifiuto della restituzione in intero potessero "avere un'influenza determinante sul seguito della procedura e sul giudizio" (art. 141 CPC ticinese; I CCA, sentenza inc. 11.2005.109 del 21 gennaio 2008, consid. 1).

E. 3

Nella fattispecie entrambi gli appelli sono stati muniti dal Pretore di effetto sospensivo. Quanto alla loro tempestività, il primo decreto, del 7 ottobre 2008, è stato notificato alle appellanti il 9 ottobre 2008, e il secondo, del 3 aprile 2009, il

E. 6

La rettifica nel registro fondiario di iscrizioni, annotazioni e cancellazioni 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, l'annotazione o la cancellazione non corrisponde ai documenti giustificativi, di per sé validi e legittimi. Una via preclude l'altra. La possibilità dell'art. 977 CC decade, poi, ove un terzo acquisti l'immobile facendo assegnamento in buona fede sul contenuto del registro. In tale

eventualità rimane solo l'azione dell'art. 975 CC, la quale tuttavia è data unicamente per contestare iscrizioni, modificazioni o cancellazioni ingiustificate, non per censurare mancate iscrizioni, al cui riguardo non è più dato alcun rimedio (RtiD I-2005 pag. 796 consid. 4 con richiami). Quanto all'art. 977 CC, esso concede due possibilità: o l'ufficiale del registro constata immediatamente l'inavvertenza e la rettifica "senz'altro" (art. 98 cpv. 2 RRF), oppure – com'è avvenuto nella fattispecie – 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 di loro rifiuta, l'ufficiale invita il giudice 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 una svista (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. 7

In concreto lo Stato del Cantone Ticino ha promosso causa valendosi esplicitamente dell'art. 977 CC. La necessità di rettificare il registro fondiario in seguito al mancato riporto – per inavvertenza – di diritti o oneri su particelle derivanti da un frazionamento è del resto un esempio di rettifica evocato dalla dottrina (Schmid in: Basler Kommentar, ZGB II, 3^a edizione, n. 6 ad art. 977; Homberger in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 3 ad art. 977 CC; Fasel, Grundbuchverordnung, Kommentar, Basilea 2008, n. 41 e 48 ad art. 98). Se non che, il procedimento di rettifica è – come si è accennato – di mera indole amministrativa, sicché il giudice non statuisce sull'esistenza o l'inesistenza del diritto o dell'onere formante oggetto della rettifica (Zobl, Grundbuchrecht, 2^a edizione, pag. 171 n. 446; Deschenaux, Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, vol. V/3 II, pag. 907). Dandosi inavvertenza dell'ufficiale, egli si limita a ordinare la correzione della svista (DTF 123 III 349 consid. 1b). Ciò non preclude agli interessati la possibilità di promuovere un'azione di rettifica del registro fondiario sulla base dell'art. 975 CC, la quale esplica invece effetti diritto sostanziale (Steinauer, Les droits réels, vol. I, 4^a edizione, pag. 345 n. 999).

E. 8

In caso di divisione del fondo serviente, la servitù persiste di regola su tutte le sue parti (art. 744 cpv. 1 CC). Se tuttavia la servitù non grava – e secondo le circostanze non può gravare – determinate parti, ogni proprietario di una parte non gravata può domandare che sia cancellata per ciò che lo concerne (cpv. 2). L'ufficiale del registro fondiario comunica la domanda all'interessato e, se questo non la contesta entro un mese, esegue la cancellazione (cpv. 3). Ciò premesso, la questione è di sapere nel caso in esame se al momento in cui la particella n. _____ è stata frazionata (nel gennaio del 1965), dando origine a quattro nuovi fondi (tra cui la particella n. _____), gravava su di essa una servitù di passo pedonale in favore della particella n. _____ (dalla quale è poi stata ricavata nell'ottobre del 1968 la particella n. _____) che per svista non è stata riportata sui fondi derivanti dal frazionamento (art. 744 cpv. 1 CC). La rettifica del registro fondiario si esaurisce in questi termini. Altra è la questione di sapere se il proprietario di un fondo originato dal frazionamento possa chiedere legittimamente di cancellare la servitù perché essa non grava il suo fondo. Sorgendo contestazione al riguardo, il problema investe però

questioni di diritto sostanziale e non può essere risolto nel quadro di una procedura di rettifica amministrativa del registro fondiario (art. 977 CC). Va affrontato nel quadro di un'azione fondata sull'art. 975 cpv. 1 CC. In tale ambito vanno esaminati anche eventuali diritti reali acquisiti da terzi in buona fede che hanno fatto assegnamento nel frattempo sull'iscrizione nel registro (art. 975 cpv. 2 CC).

E. 9

Ne segue che la restituzione in intero postulata il 30 aprile 2007 nella fattispecie da AP 2 e AP 1 è destinata con ogni evidenza al rigetto. Che le interessate abbiano agito tardivamente – come reputa il Pretore – in ultima analisi poco giova. Importa che la comunicazione 27 aprile 2007 dell'Ufficio del registro fondiario federale, dalla quale le istanti intendono desumere l'estraneità del loro fondo alla servitù di passo pedonale gravante l'originaria particella n. _____, non è di rilievo ai fini del giudizio (art. 138 CPC ticinese: “nuovi mezzi di azione o di difesa che appaiano influenti per l'esito del processo”). Oggetto dell'attuale rettifica è – si ripete – sapere se al momento in cui la particella n. _____ è stata frazionata, dando origine alla particella n. _____, gravava su di essa una servitù di passo pedonale in favore della particella n. _____ (dalla quale è poi stata ricavata la particella n. _____) che per svista non è stata riportata sulla particella n. _____. Sapere se il tracciato della servitù toccasse anche la scorporata particella n. _____ oppure no esula dalla procedura di rettifica. È un tema che andrà affrontato se mai nel contesto di un'azione fondata sull'art. 975 CC. In quell'ambito andrà verificato altresì, dandosi l'evenienza, se AP 2 e AP 1 vadano considerate acquirenti in buona fede, senza dimenticare che un erede non è reputato tale (Schmid/ Hürlimann-Kaup , Sachenrecht, 2^a edizione, pag. 122 n. 588; Pfister von Schulthess , Der Schutz des öffentlichen Glaubens im schweizerischen Sachenrecht, Zurigo 1969, pag. 45).

E. 10

Gli oneri processuali del primo appello andrebbero suddivisi fra le parti, AP 2 e AP 1 ottenendo causa solo parzialmente vinta (consid. 4). Dato nondimeno che l'emanazione del decreto si riconduce a un'inavvertenza del Pretore, conviene rinunciare al prelievo di tasse e spese, mentre il vicendevole grado di soccombenza giustifica la compensazione delle ripetibili (art. 148 cpv. 2 CPC ticinese). Per quel che è del secondo appello, gli oneri processuali e le ripetibili vanno addebitati solidalmente a AP 2 e AP 1, che escono sconfitte e che dovranno rifondere a AO 2 un'equa indennità per ripetibili (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese e 10 cpv. 1 LTG). Non hanno diritto a ripetibili invece il Comune di AO 1 e lo Stato del Cantone Ticino, che non hanno formulato osservazioni all'appello.

E. 11

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), trattandosi in concreto di una decisione incidentale, essa segue la via giudiziaria dell'azione principale (art. 51 cpv. 1 lett. c LTF). E il valore litigioso dell'azione principale ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF supera la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile, come ha accertato il Pretore su richiesta della Camera il 6 novembre 2008. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello del 15 ottobre 2008 è accolto e il decreto del 7 ottobre 2008 è annullato. 2. Non si riscuotono tasse o spese per tale appello. Le ripetibili sono compensate. 3. L'appello del 10 aprile 2009 è respinto e il decreto del 3 aprile 2009 è confermato. 4. Gli oneri di tale appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 400.– b)

spese fr. 50.– fr. 450.– sono posti solidalmente a carico delle appellanti, che rifonderanno a AO 2 fr. 1500.– per ripetibili. 5. Intimazione: – – – – Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. 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 sussidiario 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.