

TI_GERICHTE 11.2011.101 vom 22. März 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-03-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2011.101

FR: TI_GERICHTE 11.2011.101 du 22 mars 2012

IT: TI_GERICHTE 11.2011.101 del 22 marzo 2012

Regeste

Ricorso contro l'operato dell'ufficiale del registro fondiario e rettifica del registro fondiario

Erwägungen

E. 2

I documenti – in parte nuovi – allegati al ricorso sono ammissibili, con il ricorso a questa Camera potendosi addurre fatti nuovi e proporre nuovi mezzi di prova (art. 63 cpv. 1 LPAmM). Non sono ricevibili invece i documenti presentati dal ricorrente il 16 marzo 2012, otto mesi dopo l'introduzione del memoriale.

E. 3

In concreto l' autorità di vigilanza, richiamati i presupposti per eseguire operazioni a registro fondiario, ha ricordato che la cancellazione di una servitù richiede il consenso del proprietario del fondo dominante. E siccome nella fattispecie l'istanza di cancellazione risultava sprovvista della firma di TERZ 1 e TERZ 2, a ragione l'ufficiale del registro fondiario aveva respinto la richiesta di RI 1. Per l'autorità di vigilanza i dubbi sollevati da quest'ultimo circa l'autenticità delle firme apposte a suo tempo sull'istanza di iscrizione della servitù non potevano essere esaminati dall'ufficiale del registro. L'indebita iscrizione della servitù andava fatta valere davanti al giudice civile, l'ufficiale del registro fondiario non potendo apportare modifiche alle iscrizioni eseguite nel mastro senza il consenso di tutti gli interessati o senza un ordine del giudice. Onde, per finire, l'infondatezza del ricorso.

E. 4

Il ricorrente esordisce dolendosi di dover argomentare in lingua italiana e criticando l'ordine di tradurre il suo memoriale in italiano. Ora, è pacifico che a norma dell'art. 8 cpv. 2 Cost. nessuno può essere discriminato per questioni di idioma, la libertà di lingua essendo garantita (art. 18 Cost.). Ed è fuori discussione altresì che le lingue ufficiali della Confederazione sono il tedesco, il francese e l'italiano, mentre il romancio è lingua ufficiale nei rapporti con le persone di lingua romancia (art. 70 cpv. 1 Cost.). Se non che, nei rapporti con le autorità la libertà di lingua è limitata dal principio della lingua ufficiale (principio di territorialità: cfr. DTF 136 I 153 consid. 4.3). Chi si trasferisce in un'altra area linguistica deve assumere quindi, per principio, le conseguenze che ne derivano. Deve rivolgersi pertanto alle autorità cantonali servendosi della lingua ufficiale del Cantone (DTF 122 I 238 consid. 2d a 2e). Salvo casi particolari, estranei alla fattispecie (si vedano segnatamente gli art. 5 n. 2 e 6 n. 3 lett. a CEDU), non esiste il diritto di comunicare con le autorità in una lingua che non sia quella ufficiale (DTF 136 I 153 consid. 4.3). Ciò premesso, spetta ai Cantoni designare le loro lingue ufficiali (art. 70 cpv. 2 Cost.; DTF 136 I 153 consid. 5). In concreto il Cantone Ticino è una repubblica democratica di cultura e lingua italiane (art. 1 Costituzione ticinese). E per l'art. 8 cpv. 1 LPAmM nei procedimenti amministrativi le

allegazioni devono essere scritte in lingua italiana. Il tedesco non essendo lingua ufficiale nel Cantone, il ricorrente non può pretendere così di usare tale idioma nei rapporti con le autorità. La richiesta di tradurre il ricorso in lingua italiana non costituiva dunque, nel caso in esame, un formalismo eccessivo né offendeva la libertà di lingua garantita dall'art. 8 cpv. 2 Cost. Tanto meno esso disattendeva il diritto di essere sentito consacrato dall'art. 29 cpv. 2 Cost. Su questo punto il ricorso non merita ulteriore disamina.

E. 5

Nel merito il ricorrente ribadisce, in estrema sintesi, che quando è stata costituita la servitù, il 24 aprile 1985, proprietario della particella n. 419 RFP era lui medesimo e non suo padre, essendo egli diventato proprietario del fondo il 26 febbraio precedente. L'iscrizione della servitù nel registro fondiario sarebbe pertanto indebita, giacché avvenuta sulla base di un'istanza sottoscritta da una persona senza diritto, la firma di lui apposta sull'istanza essendo stata falsificata. Inoltre – egli soggiunge – al momento dell'acquisto la particella n. 419 RFP era libera da servitù. Per di più, il ricorrente si dice convinto che il “sado” è stato costruito sul suo fondo solo nel 1989.

E. 6

Litigiosa era, davanti all'autorità di vigilanza sul registro fondiario, la cancellazione della servitù di posa e allacciamento al “sado” e al pozzo perdente iscritta sulla particella n. 480 RFD in favore della particella n. 476 RFD. Le critiche mosse dal ricorrente al Comune di _____ e a funzionari del Dipartimento del territorio in merito al rilascio di permessi di costruzione sono quindi fuori argomento, come fuori argomento è la richiesta di risarcimento danni nei confronti del Comune. Al proposito il ricorso si dimostra già di primo acchito irricevibile.

E. 7

RI 1 chiede – come detto – la cancellazione della nota servitù, sostenendo che il diritto è stato iscritto indebitamente nel registro fondiario. Ora, la rettifica nel registro fondiario di iscrizioni, annotazioni e cancellazioni inesatte e indebite sin dall'inizio è disciplinata nel caso specifico 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: sentenza del Tribunale federale 5A_846/2009 del 12 marzo 2010 consid. 3.2 con riferimenti in: ZBGR 92/2011 pag. 112; RtiD I-2008 pag. 1031 consid. 4). La seconda si riferisce all'ipotesi di operazioni eseguite “per isvista” (art. 98 cpv. 1 vRRF), 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 (RtiD I-2005 pag. 796 consid. 4 con richiami; v. anche DTF 133 III 643 consid. 3.1.1). Nella fattispecie la rettifica amministrativa dell'art. 977 CC è manifestamente esclusa, già per il fatto che l'ufficiale non ha constatato alcuna inesattezza nel registro fondiario. RI 1 non poteva pretendere quindi che l'ufficiale cancellasse la servitù, salvo esibire l'assenso dei proprietari del fondo dominante (art. 964 cpv. 1 CC). Consenso che tuttavia egli non è stato in grado di procurarsi.

E. 8

Scartata la via amministrativa, rimane a RI 1 la via giudiziaria. E la via giudiziaria consiste in un'azione di rettifica del registro fondiario secondo l'art. 975 CC, da promuovere – come ha rilevato l'autorità di vigilanza sul registro fondiario – davanti al giudice civile (

Deschenaux, *Le Registre foncier in: Traité de droit privé suisse*, Vol. V II/2, Friburgo 1983, pag. 659; Krenger, *Die Grundbuchberichtigungsklage*, 2^a edizione, pag. 18). Proponibile in ogni tempo davanti al tribunale del luogo in cui il fondo è intavolato nel registro fondiario (art. 29 cpv. 1 lett. a CPC, già art. 19 cpv. 1 lett. a LForo) e diretta contro i beneficiari della servitù, tale azione di accertamento tende ad armonizzare il registro fondiario con la reale situazione giuridica (Schmid, *op. cit.*, n. 6 ad art. 975 CC; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 4^a edizione, pag. 342 n. 990; Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, 3^a edizione, pag. 550 n. 2125a; Simonius/Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. I, Basilea 1990, pag. 207, n. 47). Nell'ambito di una simile azione il giudice esamina anche la validità del titolo o della richiesta d'iscrizione (Deschenaux, *op. cit.*, pag. 670; Steinauer, *op. cit.*, pag. 333 n. 954a), censurata in concreto da RI 1. Non all'ufficiale del registro fondiario, ma al giudice civile RI 1 deve pertanto rivolgersi, facendo capo a un'azione di rettifica giusta l'art. 975 CC. Privo di consistenza, il ricorso è perciò destinato all'insuccesso.

E. 9

La tassa di giustizia e le spese dell'attuale pronunciato seguono la soccombenza (art. 28 cpv. 1 LPAmM). Non si pone invece problema di ripetibili. Per tacere del fatto che l'autorità di vigilanza e l'ufficiale del registro fondiario non sono stati chiamati a esprimersi sul ricorso, costoro sarebbero ad ogni modo intervenuti nell'ambito delle loro attribuzioni ufficiali (art. 66 cpv. 4 LTF per analogia).

E. 10

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). Questioni di valore litigioso non parrebbero determinanti (sentenze del Tribunale federale 5A_614/2008 del 26 novembre 2008, consid. 1 non pubblicato in DTF 135 III 103; sentenza 5A_346/2009 del 12 agosto 2009, consid. 1.1 non pubblicato in DTF 135 III 585).

E. 11

La comunicazione dell'odierno giudizio avviene anche all'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (UFRF: art. 7 ORF), il quale esercita l'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario ed è legittimato a impugnare le decisioni su ricorso in materia di registro fondiario dinanzi al Tribunale federale (art. 6 cpv. 3 lett. j ORF). Per questi motivi, decide:

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