

TI_GERICHTE 11.2013.51 vom 24. September 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2013.51

FR: TI_GERICHTE 11.2013.51 du 24 septembre 2015

IT: TI_GERICHTE 11.2013.51 del 24 settembre 2015

Regeste

Rettifica del registro fondiario: omessa iscrizione di una servitù per svista dell'ufficiale

Erwägungen

E. 1

Un'azione di rettifica del registro fondiario (art. 977 cpv. 1 CC) è trattata, anche nel nuovo diritto, con la procedura sommaria (I CCA, sentenza inc. 11.2011.161 del 7 maggio 2014, consid. 1 con riferimenti). Le decisioni del Pretore in tale materia sono impugnabili perciò entro dieci giorni dalla notificazione (art. 314 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove appena si consideri il maggior valore di cui beneficerebbe la particella n. 339, fondo edificato, grazie alla servitù di passo veicolare. Quanto alla tempestività dell'appello, la decisione impugnata è giunta al patrocinatore di AP 1 e AP 2 il 31 maggio 2013. Introdotto il 10 giugno 2013, ultimo giorno utile, sotto questo profilo l'appello è di conseguenza ricevibile.

E. 2

Appellanti sono, nel caso in rassegna, i convenuti AP 1 e AP 2 (cui è succeduta in appello, come si vedrà nel considerando che segue, I _____), i quali hanno aderito all'azione (verbale del 20 marzo 2013, pag. 1 in fondo). Ci si può domandare se convenuti acquiescenti siano legittimati a impugnare una sentenza sfavorevole all'attore, appellando in luogo e vece di quest'ultimo. L'interrogativo può rimanere irrisolto ove si consideri che la sua rilevanza è legata, per finire, alla fondatezza dell'appello. Fosse l'appello da respingere, la legittimazione ad appellare degli acquiescenti risulterebbe una questione superata. Il quesito sarà ripreso perciò nel caso in cui l'appello fosse destinato all'accoglimento.

E. 3

Il 28 novembre 2013 I _____ è divenuta – come detto – proprietaria della particella n. 339. Ora, l'art. 83 cpv. 1 CPC prevede che se l'oggetto litigioso è alienato pendente causa l'acquirente ha il diritto di subentrare in causa all'alienante, con l'accordo di quest'ultimo, senza che la controparte possa opporsi (Jeandin in: CPC commenté, Basilea 2011, n. 13 ad art. 83; Graber/Frei in: Basler Kommentar, ZPO, 2^a edizione, n. 19 ad art. 83). Nella fattispecie I _____ ha dichiarato di subentrare nel procedimento a AP 1 e AP 2, i quali hanno consentito al subingresso. La sostituzione di parte si è quindi perfezionata. È vero che un'azione di rettifica del registro fondiario decade se nel corso della causa un terzo in buona fede diventa proprietario della particella oggetto della rettifica facendo assegnamento sul contenuto del registro (DTF 123 III 351 consid. 2a). Il passaggio di proprietà deve riguardare tuttavia il fondo che risulterebbe gravato dell'onere, non il fondo che ne

beneficerebbe (cfr. Deschenaux , Das Grundbuch, SPR V/3 ,II, 1989, § 42 pag. 895 lett. f).
Precisato ciò, nulla osta in concreto alla trattazione dell'appello.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore ha riassunto le condizioni che presiedono all'applicazione dell'art. 977 cpv. 1 CC, ricordando che la rettifica del registro fondiario è un procedimento sommario d'indole amministrativa inteso a emendare unicamente iscrizioni o omissioni commesse dall'ufficiale per svista, sicché l'azione è esclusa qualora un terzo abbia acquistato l'immobile nel frattempo affidandosi al contenuto del registro. Quanto al caso specifico, egli ha accertato che la servitù di passo veicolare pattuita nel 1972 sulla particella n. 1860 non è stata iscritta nel libro mastro per inavvertenza dell'ufficiale. Se non che – egli ha continuato – nel dicembre del 1997 la particella è stata donata da _____ ai figli AO 1, D_____ e AO 2. E contrariamente a un erede, il quale non può invocare la presunzione dell'art. 973 cpv. 1 CC perché succede a titolo universale nella situazione giuridica del defunto, il beneficiario di un anticipo ereditario è tutelato nella sua buona fede perché acquisisce la proprietà del bene per atto fra vivi e a titolo particolare, “ed è quindi da considerarsi un terzo ai sensi di tale norma”. Del resto – egli ha epilogato – nella fattispecie non si ravvisano elementi che mettano in dubbio la buona fede di AO 1 e AO 2. L'estratto del libro giornale del 1972, pur indicando fra le operazioni da eseguire una “divisione scioglimento comproprietà e servitù”, nemmeno accenna alla particella n. 1860 , limitandosi a menzionare come fondi interessati le particelle n. 339, 1822, 1823 e 1824. Il che non doveva certo indurre i nuovi proprietari del fondo a svolgere indagini più approfondite. Onde, in definitiva, il rigetto dell'azione.

E. 5

L'appellante contesta che i nuovi proprietari della particella n. 1860 possano invocare la protezione dell'art. 973 cpv. 1 CC. A suo parere in caso di donazione, anche a titolo di anticipo ereditario, i beneficiari non possono equipararsi a terzi, sia perché le norme sulla donazione rinviano esplicitamente a quelle del diritto successorio sia perché quest'ultimo è retto dal principio dell'universalità. A suo dire, “ammettere che un erede che abbia ricevuto un fondo in donazione goda, a differenza di un erede che lo ha ricevuto solo in seguito al decesso del de cuius , della qualità di terzo ai sensi del diritto, significherebbe ammettere che l'istituto della donazione valga a eludere le norme sul diritto successorio”. Proprio per evitare situazioni del genere il diritto successorio prevede – egli soggiunge – l'istituto della collazione e l'azione di riduzione. Che una donazione a titolo di anticipo ereditario sia paragonabile a una successione si evince anche, per l'appellante, dal medesimo trattamento fiscale in materia di differimento d'imposta sugli utili immobiliari nel trapasso di fondi. Né la donazione del dicembre 1997 né la compravendita del gennaio 2005 (quando D_____ ha ceduto la propria quota di un terzo ai fratelli) ha comportato pertanto un mutamento di proprietà. AO 1 e AO 2 non possono valersi così del l'art. 973 cpv. 1 CC.

E. 6

Nella fattispecie risulta dagli atti che – come ha accertato il Pretore – il 18 dicembre 1997 _____, allora proprietario della particella n. 1860, ha donato il fondo ai figli AO 1, AO 2 e D_____ a titolo di anticipo ereditario in ragione di un terzo ciascuno. D_____ ha poi venduto il 26 gennaio 2005 la sua quota ai fratelli AO 1 e AO 2, divenuti comproprietari del fondo in parti uguali (doc. 3). La questione è di sapere se costoro vadano considerati alla stregua di eredi o alla stregua di donatari, ossia di terzi, nel

qual caso la rettifica del registro fondiario in virtù dell'art. 977 cpv. 1 CC sarebbe ormai impossibile (DTF 123 III 351 consid. 2a; RDAT II-2003 pag. 189 consid. 4; RtiD I-2005 pag. 796 n. 74c consid. 4; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2011.161 del 7 maggio 2014, consid. 10). Ora, che l'erede di un proprietario iscritto nel registro fondiario non vada considerato alla stregua di un "terzo", ma si identifichi giuridicamente con la figura del defunto, è indubbio (I CCA, sentenza inc. 11.2011.161 del 7 maggio 2014, consid. 10 con rinvii). Nel caso precipuo è pacifico inoltre che AO 1, AO 2 e D_____ sono eredi legittimi del donante, così com'è pacifico che la donazione da loro ricevuta è suscettibile di collazione (art. 626 segg. CC) o di riduzione (art. 522 segg. CC). Sta di fatto che, diversamente da chi riceve un bene in eredità, ovvero a titolo universale, onde il suo subingresso al defunto nell'intero patrimonio giuridico trasmissibile (art. 560 cpv. 1 CC), chi riceve in donazione un anticipo ereditario partecipa a un negozio giuridico tra vivi, a titolo particolare. E in una successione tra vivi, donazione compresa, predomina la volontà del dante causa di far beneficiare l'avente diritto di un determinato rapporto giuridico già prima della morte. Che poi la donazione avvenga a titolo di anticipo ereditario riguarda solo i motivi per cui è pattuita l'operazione e non modifica la natura del negozio giuridico. Né l'identico trattamento fiscale in materia di utili immobiliari, cui accenna l'appellante, permette di equiparare le due acquisizioni sotto il profilo del diritto civile. Come ha rilevato il Pretore, di conseguenza, il beneficiario di una donazione a titolo di anticipo ereditario non va trattato come un erede, bensì come un donatario, di cui va protetto l'affidamento nel contenuto del registro fondiario (sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni del 19 settembre 1989 in: ZBGR 1997 pag. 105 con rinvio a Pfister, Der Schutz des öffentlichen Glaubens im schweizerischen Sachenrecht, Zurigo 1969, pag. 45; principio menzionato anche da Steinauer, Les droits réels, vol. I, 5^a edizione, pag. 325 n. 921 e da Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4^a edizione, pag. 142 n. 588). Su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso.

E. 7

L'appellante obietta che, comunque sia, i convenuti non sono in buona fede, giacché nel rogito del 28 dicembre 1972 (documento giustificativo n. 15 422) è stata indiscutibilmente costituita una servitù di passo veicolare, il cui tracciato figura sull'allegato piano di mutazione. Tale servitù è stata iscritta nel giornale del registro fondiario, come nel giornale è stato iscritto lo scioglimento della comproprietà (doc. E), nonostante discrepanze sulla persona del richiedente (avv. _____ anziché avv. _____) e sulla numerazione dei fondi (1822 anziché 1860). La planimetria destinata al registro fondiario riporta poi – egli sottolinea – il tracciato della servitù conformemente al citato piano di mutazione, servitù da esercitare su una porzione asfaltata del fondo serviente sino al confine con il fondo dominante, di cui costituisce tuttora l'unico accesso carrozzabile. Così argomentando, l'interessata perde di vista tuttavia che una rettifica del registro fondiario in forza dell'art. 977 CC non è un processo civile tra lei e i convenuti. È una procedura di stampo amministrativo intesa unicamente a emendare sviste in cui può cadere l'ufficiale del registro. Se la proprietà del fondo sul quale è stata omessa l'iscrizione di un onere è passata a terzi, tale procedura – come si è visto (consid. 5 in principio) – non è più possibile. Per contestare la buona fede del terzo rimarrebbe solo in casi del genere l'azione (civile) dell'art. 975 cpv. 1 CC, che tuttavia è data unicamente per ottenere la cancellazione o la modifica di iscrizioni inesatte, non per far eseguire iscrizioni mancanti (DTF 123 III 350 consid. 2; sentenza del Tribunale federale 5C.275/2005 del 15 marzo 2006, consid. 3.1 con riferimenti; v. anche RDAT II-2003 pag. 189 consid. 4 e I-2005 pag. 797 consid. 4; da

ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2011.161 del 7 maggio 2014, consid. 10). Trattandosi di omissioni, o perché l'ufficiale non ha dato seguito a una richiesta o perché egli è incorso in una svista, il terzo è tutelato per l'effetto negativo della fede pubblica nel registro fondiario (DTF 123 III 352 consid. 2c). L'inavvertenza dell'ufficiale è in simili circostanze senza rimedio.

E. 8

Per quel che riguarda l'abuso di diritto censurato dall'appellante, in materia di diritti reali estremi del genere vanno ravvisati con grande cautela (sentenza del Tribunale federale 5C.307/2005 del 19 maggio 2006, consid. 6.2 e 6.3 con rimandi, pubblicati in: ZBGR 88/2007 pag. 133). Nella fattispecie è senz'altro verosimile che per anni AP 1 e AP 2 siano transitati sulla striscia di terreno formante la strada asfaltata senza che AO 1 e AO 2 sollevassero contestazioni, ma ciò ancora non significa che costoro abbiano tenuto un comportamento contraddittorio, inconciliabile con il principio della buona fede. Chi lascia transitare altri su un proprio terreno non si impegna per ciò soltanto a concedere una servitù di passo. AO 1 e AO 2 non trascendono dunque nell'abuso di diritto. Sono semplicemente tutelati per l'effetto negativo della fede pubblica nel registro fondiario. Se ne conclude che, privo di consistenza, l'appello vede una volta ancora la sua sorte segnata.

E. 9

Le spese dell'attuale giudizio seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. I CPC). AO 1 e AO 2, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. Non si attribuiscono indennità allo Stato del Cantone Ticino, che si è limitato a rimettersi al giudizio della Camera.

E. 10

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza a livello federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), sulla tenuta del registro fondiario è dato ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF). Il valore litigioso raggiunge con ogni verosimiglianza nella fattispecie la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 900.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà a AO 1 e AO 2 fr. 2000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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