Urteilskopf

106 II 329

63. Estratto della sentenza della II Corte civile del 18 settembre 1980 nella causa AX e BX c. CX (ricorso per riforma).
Regeste (de):
Wohnrecht; Art. 776 ZGB.

Ein durch die Wiederverheiratung der Berechtigten auflösend bedingtes Wohnrecht kann zusammen mit dieser Bedingung ins Grundbuch eingetragen werden (Änderung der Rechtsprechung).

Regeste (fr):
Droit d'habitation; art. 776 CC.

Un droit d'habitation constitué sous la condition résolutoire du remariage de son titulaire peut être inscrit au registre foncier en même temps que la condition (changement de jurisprudence).

Regesto (it):
Diritto d'abitazione; art. 776 CC.

Un diritto d'abitazione costituito con la condizione risolutiva, secondo cui esso s'estinguerà con le nuove nozze dell'usuaria, può essere iscritto nel registro fondiario insieme con detta condizione (cambiamento della giurisprudenza).

Sachverhalt ab Seite 329

BGE 106 II 329 S. 329

In una convenzione di divorzio il marito costituiva un diritto d'abitazione a favore della moglie e della figlia sulla casa in cui vivevano. Una clausola della convenzione prevedeva che il diritto d'abitazione a favore della moglie sarebbe venuto meno in caso di nuove nozze della stessa. La Corte cantonale, chiamata in seguito a statuire su controversie insorte tra le parti, stabiliva che il diritto d'abitazione a favore della moglie non poteva essere iscritto nel registro fondiario perché vincolato dalla condizione risolutiva. L'interessata ha chiesto al Tribunale federale d'ordinare l'iscrizione litigiosa. Il Tribunale federale ha accolto questa sua conclusione.

Erwägungen

Dai considerandi di diritto:

3. In secondo luogo è fatto valere con il ricorso che la Corte cantonale ha a torto negato che l'ex-moglie possa ottenere l'iscrizione nel registro fondiario del diritto d'abitazione stipulato a suo favore nella convenzione di divorzio; la Corte cantonale avrebbe dovuto accogliere anche su questo punto la petizione riconvenzionale, e ciò malgrado la clausola della

convenzione, secondo cui il diritto d'abitazione si estinguerà in caso di nuove nozze dell'ex-moglie. La Corte cantonale ha respinto la conclusione riconvenzionale tendente all'iscrizione, osservando che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, non è, in linea di principio, possibile un'iscrizione nel registro fondiario di una servitù soggetta a condizione risolutiva: a suo avviso, la questione non ha comunque nella fattispecie rilevanza pratica, fintantoché non vi sia discordia tra la madre e la figlia, dato che quest'ultima ha il diritto, ai sensi dell'art. 777 cpv. 2 CC, di tenere presso di sé la madre. L'attore sostiene che il Tribunale federale ha deciso definitivamente detta questione con la propria sentenza del 29 giugno 1978, di guisa che essa non può più essere nuovamente sollevata nella presente procedura. a) Il Tribunale federale doveva decidere, durante la prima causa, se il diritto d'abitazione accordato all'ex-moglie e alla figlia dell'attore in virtù della convenzione di divorzio fosse una prestazione soggetta a riduzione ai sensi dell'art. 153 cpv. 2 CC. A tal fine esso ha ritenuto determinante il carattere di tale diritto. Per i motivi esposti nel considerando 3 della sua sentenza, il Tribunale federale ha ritenuto che il diritto di abitazione concesso abbia carattere reale. Trattando di tale problema, il Tribunale federale ha esaminato brevemente se il diritto d'abitazione accordato all'ex-moglie potesse essere iscritto nel registro fondiario, benché fosse stato stabilito nella convenzione che esso sarebbe venuto meno in caso di nuove nozze della beneficiaria. La questione era stata peraltro lasciata aperta, dato che il diritto d'abitazione convenuto a favore della figlia è comunque incondizionato, sicché nulla si sarebbe opposto alla sua iscrizione. Al proposito il Tribunale federale aveva rilevato che, secondo l'art. 777 cpv. 2 CC, la figlia ha il diritto di accogliere la madre presso di sé, di modo che, facendo salvo il caso di discordia tra madre e figlia, il problema se potesse essere iscritto un diritto d'abitazione indipendente della madre era privo di rilevanza pratica. Con l'accenno all'art. 777 cpv. 2 CC il Tribunale federale ha nondimeno soltanto voluto illustrare che per l'accertamento della natura giuridica del diritto d'abitazione stabilito nella convenzione di divorzio e, di conseguenza, per la possibilità di modificarlo, non era determinante la questione se tale diritto potesse essere iscritto nel registro fondiario

anche a favore dell'ex-moglie. Il Tribunale federale non ha tuttavia inteso con ciò pronunciarsi definitivamente su questo ultimo punto. Contrariamente a quanto ritenuto dall'attore, risulta pertanto che il Tribunale federale non si è pronunciato definitivamente sulla questione se il diritto d'abitazione accordato all'ex-moglie possa essere iscritto nel registro fondiario, ma l'ha lasciata espressamente aperta. Su di essa va quindi deciso nella presente procedura, dovendosi statuire sulla corrispondente conclusione delle convenute. b) È d'uopo osservare preliminarmente che non può negarsi all'ex-moglie dell'attore un interesse degno di protezione a far iscrivere nel registro fondiario il diritto d'abitazione stabilito a suo favore in occasione del divorzio, sempreché una tale iscrizione sia conforme alla legge. La possibilità, fondata sull'art. 777 cpv. 2 CC, di abitare presso la figlia non rende irrilevante un diritto d'abitazione proprio. Già nella prima sentenza del Tribunale federale s'è accennato al rischio che possa insorgere una discordia tra madre e figlia. Pensabile è anche il caso che la figlia deceda prima della madre o che rinunci all'esercizio del diritto di abitazione. Tenuto conto di tutto ciò, non è senza importanza per l'ex-moglie d'ottenere l'iscrizione nel registro fondiario di un diritto d'abitazione stabilito a suo favore. c) L'iscrizione nel registro fondiario di una servitù vincolata ad una condizione risolutiva contraddirebbe, secondo l'opinione espressa da ultimo in modo circonstanziato dal Tribunale federale in DTF 87 I 315 segg. consid. 2, al principio della chiarezza e della compiutezza del registro fondiario. Da tale principio sgorga l'esigenza che risultino dallo stesso registro fondiario i diritti reali relativi ad un fondo. Nel caso di

una servitù vincolata a condizione risolutiva, tale esigenza non sarebbe adempiuta integralmente, dato che non apparirebbe dal registro fondiario se la condizione risolutiva si sia nel frattempo verificata e se la servitù sia quindi venuta meno. Soltanto ulteriori indagini consentirebbero di accertare se il diritto iscritto esista tuttora. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale e secondo una parte della dottrina, non si può pretendere che i terzi, i quali devono potersi basare su quanto iscritto nel registro fondiario, effettuino queste ulteriori indagini. È stato peraltro rilevato che i vantaggi dell'attuale prassi non superano i relativi inconvenienti in misura tale da escludere che

l'opinione opposta possa essere sostenuta con seri motivi (LIVER, N. 71/72 ad art. 730 CC, ove sono richiamati i principali punti di vista espressi dalla dottrina sulla questione di cui trattasi). Almeno in un caso come quello in esame, l'iscrizione di una servitù nel registro fondiario non può essere negata in base al principio della chiarezza del registro fondiario. La servitù di cui trattasi termina con la morte dell'avente diritto, ossia in un momento che non può essere determinato a priori. Un terzo non potrebbe, di conseguenza, accertare sulla scorta del solo registro fondiario se il diritto di abitazione tuttora sussista. Egli deve comunque indagare se l'usuario sia ancora in vita. La menzione nell'iscrizione nel registro fondiario della condizione risolutiva del diritto d'abitazione, costituita dalle nuove nozze dell'usuaria, non modificherebbe sostanzialmente la situazione. Il terzo che volesse sapere con certezza se il diritto d'abitazione gravi tuttora il fondo, dovrebbe accertare soltanto se l'usuaria, oltre ad essere ancora in vita, non abbia contratto un nuovo matrimonio. Quest'ultimo accertamento non è di regola (fatti salvi casi particolari, quale un matrimonio contratto all'estero e non trascritto in Svizzera, o ipotesi similari) più complicato di quello relativo alla sopravvivenza, e può normalmente essere effettuato mediante una domanda presso l'ufficio di stato civile. In tali circostanze può ragionevolmente pretendersi dal terzo che s'informi sullo stato civile dell'usuaria. Qualsiasi acquirente di un diritto reale concernente il fondo gravato dal diritto d'abitazione potrebbe agevolmente chiedere al suo dante causa di provargli mediante un documento appropriato se il diritto d'abitazione si sia estinto in seguito a decesso o a nuovo matrimonio dell'usuaria. Nella fattispecie non sono quindi riscontrabili inconvenienti tanto rilevanti da giustificare il rifiuto d'iscrivere nel registro fondiario la condizione risolutiva. Ne segue che il diritto d'abitazione stabilito a favore dell'ex-moglie va iscritto insieme con la condizione risolutiva nel registro fondiario. Tale soluzione nel caso in esame non significa peraltro che il Tribunale federale intenda abbandonare in modo generale il principio seguito sin qui, secondo il quale non sono soggette ad iscrizione le servitù sottoposte a condizione. d) Poiché, per le ragioni anzidette, deve farsi luogo all'iscrizione del diritto d'abitazione disposto a favore dell'ex-moglie, includendovi la condizione risolutiva, è superfluo esaminare se, ammesso che il diritto

d'abitazione soggetto a condizione non sia come tale suscettibile d'essere iscritto, esso vada iscritto senza la condizione risolutiva ma riconoscendo a questa effetti obbligatori, nel senso che la condizione conferirebbe al suo avverarsi all'onerato il diritto di pretendere che l'usuaria disponga presso il registro fondiario l'estinzione del diritto stesso (sulla possibilità d'iscrivere nel registro fondiario senza condizione una servitù soggetta a condizione risolutiva e di riconoscere a quest'ultima effetti obbligatori, ove tale disciplina corrisponda alla volontà delle parti o al senso da attribuire ragionevolmente e secondo la buona fede alla loro pattuizione, cfr. LIVER, N. 73 segg., in particolare 76 e 77 ad art. 730 CC; PIOTET, Schweiz. Privatrecht, vol. V/1, pag. 555 in alto).