Urteilskopf

112 II 322

54. Estratto della sentenza 13 febbraio 1986 della II Corte civile nella causa Kurth contro Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Art. 948 und 972 ZGB; Eintragung in das Grundbuch.

1. Das Bundesrecht schreibt vor, dass jede Anmeldung ohne Aufschub in das Tagebuch eingeschrieben wird (Erw. 2), und untersagt es, die Eintragung in das Hauptbuch von der Zahlung von Abgaben abhängig zu machen, die mit dem angemeldeten Geschäft keinen Zusammenhang haben (Erw. 3).

2. Wirkungen der Eintragung und weiteres Vorgehen in einem Fall, da der Grundbuchverwalter die Anmeldung nicht unverzüglich eingeschrieben hat (Erw. 4 und 5).

Regeste (fr):
Art. 948 et 972 CC; inscription au registre foncier.

1. Le droit fédéral commande d'enregistrer sans retard toute notification dans le journal (consid. 2) et interdit de subordonner l'inscription dans le grand livre au paiement de droits qui n'ont pas de liens avec l'opération requise (consid. 3).

2. Effets et modalités de l'inscription quand le conservateur a tardé à enregistrer la réquisition (consid. 4 et 5).

Regesto (it):
Art. 948 e 972 CC; iscrizione nel registro fondiario.

1. Il diritto federale impone di registrare senza indugio ogni notificazione nel giornale (consid. 2) e vieta di subordinare l'iscrizione nel libro mastro al pagamento di tributi che non abbiano legami con l'operazione richiesta (consid. 3).

2. Effetti e modalità dell'iscrizione quando l'ufficiale ha tardato a registrare la richiesta (consid. 4 e 5).

Sachverhalt ab Seite 323

BGE 112 II 322 S. 323

A.- Con atto pubblico dell'11 dicembre 1984 Paul Kurth, cittadino tedesco dimorante a Lugano, ha comperato da Erika Hochgräfe la particella n. 446 nel comune di Savosa. Il notaio rogante ha notificato il contratto per l'iscrizione nel registro fondiario il giorno successivo. Il 13 dicembre 1984 l'ufficiale del registro ha ritornato gli atti al richiedente; la lettera accompagnatoria spiegava che, vista la residenza della venditrice nella Repubblica federale di Germania, occorreva produrre un certificato dell'autorità fiscale che attestasse il pagamento di ogni imposta, in base al decreto esecutivo del 3 dicembre 1976 concernente le disposizioni nel registro fondiario da parte di contribuenti con domicilio o sede all'estero. Il 20 dicembre 1984 l'Amministrazione can-

tonale delle contribuzioni ha fatto pervenire al notaio una distinta delle imposte federali, cantonali e comunali a carico di Erika Hochgräfe ancora scoperte, e, ricevutone l'ammontare, il 15 gennaio 1985 ha rilasciato la dichiarazione desiderata, il cosiddetto nullaosta fiscale. Il notaio ha ripresentato il 16 gennaio 1985 la domanda di iscrizione completa all'ufficio del registro, che l'ha rigettata il 22 gennaio seguente, per il motivo che dall'inizio dell'anno era entrata in vigore la legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), la quale assoggettava ad autorizzazione tutti gli stranieri senza permesso di domicilio. Un ricorso contro il rigetto della richiesta è stato respinto il 2 settembre 1985 dal Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino.

B.- Paul Kurth ha interposto un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale, nel quale chiede di annullare le due decisioni cantonali e di ordinare l'iscrizione del contratto nel registro fondiario con la data del 12 dicembre 1984 o subordinatamente del 17 gennaio 1985. Il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino ha introdotto le sue osservazioni soltanto dopo la scadenza del termine assegnatogli e il Dipartimento federale di giustizia e polizia ha proposto l'accoglimento del gravame.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. Le notificazioni per l'iscrizione nel registro fondiario sono registrate senza indugio in un giornale nell'ordine cronologico della loro presentazione (art. 948 cpv. 1 CC, art. 14 RRF). L'ufficiale è dunque tenuto a ricevere la richiesta (cfr. art. 104 RRF) che, secondo le indicazioni, potrà solo iscrivere o respingere (art. 966 cpv. 1 CC, art. 24 cpv. 1 RRF), anche se fosse evidentemente insufficiente o irricevibile (DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, volume V, tomo II 2, § 13 VI, pagg. 210/211). Il principio non soffre eccezioni per il fatto che talvolta si proceda ad un'iscrizione provvisoria in attesa di complementi della prova (art. 966 cpv. 2 CC) o che in alcuni casi si sospenda la procedura fino alla produzione di documenti, come ammesso dalla pratica (cfr. DTF 90 I 313 /314) o da disposizioni speciali (per l'enumerazione Deschenaux, op.cit., §DTF 25 V 3, pagg. 442 e segg.). La richiesta, quantunque l'esame finale subisca un rinvio, è sempre registrata nel giornale (cfr. art. 90 cpv. 1 LSPA, per l'art. 18 cpv. 1 LAFE si veda la direttiva dell'Ufficio federale del registro fondiario in ZBGR 66/1985 pagg. 183/184). L'art. 1 cpv. 2 del decreto esecutivo emanato dal Consiglio di Stato del Cantone Ticino il 3 dicembre 1976, che per iscrivere nel giornale la richiesta presentata da un contribuente con domicilio o sede all'estero esige la prova del pagamento totale delle imposte cantonali e comunali, è così manifestamente contrario al diritto federale. Gli interessi fiscali, pure se l'iscrizione nel libro mastro dovesse dipendere dal pagamento delle imposte dirette, possono essere sufficientemente tutelati da una sospensione della procedura o da un'applicazione analogica dell'art. 966 cpv. 2 CC. La restituzione degli atti senza una registrazione non è minimamente giustificata e, in concreto, l'ufficiale doveva iscrivere la richiesta nel libro giornale con la data del 12 dicembre 1984.

3. In una sentenza pubblicata in DTF 106 II 81 e segg. il Tribunale federale ha dichiarato che i cantoni eccedono la competenza loro accordata dall'art. 6 CC, qualora emanino norme di diritto pubblico che vincolano l'iscrizione di un trasferimento di proprietà nel registro fondiario al pagamento non solo delle tasse per l'operazione e dei diritti di mutazione, ma altresì dell'imposta sulle successioni e sul maggior valore immobiliare o addirittura di quelle ordinarie sulla sostanza e sul reddito. Anche sotto l'aspetto del legame che deve esistere tra il tributo

che si intende riscuotere prima dell'iscrizione e l'attività amministrativa dell'ufficiale, ovvero con il trasferimento della proprietà (sentenza citata, pag. 86 consid. c), il decreto ticinese disattende dunque il diritto federale. La circostanza che nella fattispecie, a differenza di quella decisione (pag. 89 consid. 3), la venditrice sia domiciliata all'estero concerne invece le contribuzioni che è ammissibile percepire e non impone di modificare la massima al riguardo delle imposte generali. Ai cantoni resta fra l'altro la possibilità di garantire con un'ipoteca legale, secondo l'art. 836 CC, le imposte che abbiano una relazione particolare con il fondo oggetto della transazione (DTF 110 II 237 consid. 1).

4. Se l'iscrizione nel giornale fosse avvenuta il 12 dicembre 1984 l'effetto risalirebbe a quella data (art. 972 cpv. 2 CC). In quel momento vigeva ancora il decreto federale del 23 marzo 1961, nella versione del 21 marzo 1973, sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (DAFE), il cui art. 4 cpv. 2 dispensava il ricorrente dall'autorizzazione, per il fatto incontestato che egli viveva in Svizzera con un permesso della polizia degli stranieri da più di cinque anni. È quindi scorretto presupporre un assoggettamento, anche considerando il 16 gennaio 1985, quando la notificazione è stata effettivamente messa a giornale. Il privato che non ha colpa di un eccessivo ritardo nella procedura non deve sopportare gli svantaggi di un nuovo ordinamento entrato in vigore prima che l'autorità decida (DTF 110 Ib 336 consid. 3a con riferimenti). Come si è visto fino al 1o gennaio 1985 Paul Kurth non abbisognava di un'autorizzazione e un trattamento conforme al diritto federale esigeva l'immediata registrazione della richiesta regolarmente presentata nel periodo di validità del DAFE.

5. In virtù di quanto esposto il ricorso di diritto amministrativo dev'essere accolto, con l'invito all'ufficiale di iscrivere il contratto nel registro fondiario il 12 dicembre 1984. A causa della rigorosa successione cronologica l'iscrizione trascurata non può figurare nel giornale di quella data. Di conseguenza l'ufficiale, a margine dell'iscrizione nel giornale del 16 gennaio 1985, sotto la rubrica osservazioni, apporrà l'aggiunta "iscritto con la data del 12 dicembre 1984".