Urteilskopf

112 II 496

83. Estratto della sentenza 2 maggio 1986 della II Corte civile nella causa Pro Realwerte AG c. Eros Chiesa S.A. e Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes; Art. 961 Abs. 3 ZGB und 76 Abs. 1 GBV.

1. Die vorläufige Eintragung ist nicht nichtig, wenn in der Vormerkung deren Dauer nicht festgehalten wird, sofern der Gesuchsteller seinen Anspruch innert der ihm angesetzten Frist geltend gemacht hat (E. 2).

2. Eine vorläufige Eintragung darf zufolge Ablaufs der Befristung von Amtes wegen nur gelöscht werden, wenn ihre Dauer aus dem Grundbuch hervorgeht (E. 3).

Regeste (fr):
Inscription provisoire d'une hypothèque légale; art. 961 al. 3 CC et 76 al. 1 ORF.

1. L'inscription provisoire n'est pas nulle si l'annotation omet d'en indiquer la durée, pour autant que le requérant ait fait valoir son droit en justice dans le délai qui lui a été imparti (consid. 2).

2. Une inscription provisoire ne peut être radiée d'office à l'échéance que si sa durée résulte du registre foncier (consid. 3).

Regesto (it):
Iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale; art. 961 cpv. 3 CC e 76 cpv. 1 RRF.

1. L'iscrizione provvisoria non è nulla se l'annotazione omette di indicarne la durata, qualora il richiedente abbia fatto valere in giudizio la pretesa nel termine assegnatogli (consid. 2).

2. Un'iscrizione provvisoria può essere cancellata d'ufficio alla scadenza soltanto se la durata risulta dal registro fondiario (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 496

A.- Con istanza dell'11 novembre 1981 la Eros Chiesa S.A. ha domandato al Pretore di Lugano-Distretto l'iscrizione di un'ipoteca

legale degli artigiani ed imprenditori per la somma di fr. 451'643 e 50, con interessi all'8% dal 6 novembre 1981, su fondi di Giorgio Chiesa nel Comune di Paradiso, le particelle ni 325, 64 e le proprietà per piani dal n. 8394 all'8418. Il Pretore ha ordinato l'iscrizione provvisoria il giorno successivo, poi confermata da un decreto cautelare del 25 giugno 1982 che ha fissato alla creditrice un termine di novanta giorni per far valere in giudizio le sue pretese, con l'avvertenza che altrimenti l'iscrizione sarebbe stata cancellata. La Eros Chiesa S.A. ha promosso azione direttamente in appello il 3 agosto 1982, nella quale ha presentato le seguenti conclusioni:
"1.- La petizione è accolta.
2.- Giorgio Chiesa e Interbaufin Holding S.A. sono condannati in solido a versare all'impresa Eros Chiesa S.A., Agno, l'importo di fr. 475'675,40 oltre interessi all'8% - dal 6.11.81 per fr. 431'643,50
- dalla data della petizione per fr. 44'051,80.
3.- Spese, tassa e ripetibili protestate."

B.- La Pro Realwerte AG ha acquistato il 19 novembre 1982 da Giorgio Chiesa le quote di comproprietà dal n. 8394 al n. 8418, costituite sull'immobile n. 64 di Paradiso. La compratrice ha chiesto il 21 ottobre 1985 all'ufficio dei registri di Lugano la concellazione dell'ipoteca legale provvisoria, siccome la Eros Chiesa S.A., che pure aveva intentato causa per l'accertamento del credito nel termine stabilito, aveva trascurato di agire per l'iscrizione definitiva del pegno. L'ufficiale ha rigettato la richiesta il 28 ottobre 1985 e il Dipartimento di giustizia, autorità cantonale di vigilanza, ha respinto il ricorso della proprietaria il 9 dicembre 1985.

C.- La Pro Realwerte AG ha interposto un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale, affinché sia annullata la decisione dell'autorità di vigilanza e cancellata l'annotazione dell'ipoteca legale provvisoria sulla particella n. 64. La Eros Chiesa S.A., il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino e l'Ufficio federale di giustizia hanno proposto la reiezione del gravame. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. A norma dell'art. 961 cpv. 3 CC il giudice deve stabilire esattamente la durata dell'iscrizione provvisoria. Secondo la giurisprudenza questa disposizione è rispettata, nell'interesse della sicurezza giuridica, quando l'annotazione perdura sino alla sentenza finale in merito all'iscrizione definitiva (DTF 101 II 67 consid. 4b, DTF 98 Ia 245, DTF 53 II 220 consid. 2). Nel caso concreto il Pretore ha vincolato l'iscrizione provvisoria all'avvio, entro novanta giorni, di un'azione per l'accertamento della pretesa contestata e dunque al giudizio in quella lite. Risulta pacifico che la causa è stata introdotta tempestivamente. Tuttavia il decreto del Pretore, nel far dipendere gli effetti dell'iscrizione provvisoria dal sollecito inizio della procedura concernente il credito, manca almeno di precisione, perché non dice espressamente, come d'uso, che la loro validità deve protrarsi fino alla soluzione definitiva di quella causa. Nel registro fondiario è così stata annotata un'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori senza indicazione della durata. In tali circostanze l'ufficiale avrebbe avuto ogni motivo, in base al suo dovere di controllo, per richiedere al giudice di precisare il dispositivo della sua decisione (DTF 99 II 390 consid. 3 con riferimenti di giurisprudenza e dottrina; inoltre DESCHENAUX, in Traité de droit privé suisse, volume V tomo II 2, pag. 694). Comunque l'iscrizione provvisoria, la cui durata non appare nel registro fondiario, non è nulla, specialmente quando l'azione è stata promossa nel termine assegnato dal giudice (DTF 99 II 390 consid. 3).

3. Altra questione è sapere se colui che postula un'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori deve agire, oltre che per l'accertamento del credito, anche ed esplicitamente per l'iscrizione definitiva del pegno. Questa domanda, che merita una risposta del giudice, può rimanere indecisa nel presente ricorso. L'art. 76 cpv. 1 RRF prevede che l'annotazione di un'iscrizione provvisoria dev'essere cancellata d'ufficio, quando l'iscrizione definitiva corrispondente sia stata fatta o sia trascorso infruttuosamente il termine fissato dall'ufficiale o dal giudice per richiedere quest'ultima. Tale cancellazione interviene, secondo la giurisprudenza, soltanto se la durata dell'annotazione risulta dal registro fondiario stesso (DTF 101 II 68 consid. 5), principio cui hanno rinviato a giusta ragione l'autorità cantonale e l'Ufficio federale di giustizia. Se invece il periodo di validità non emerge dal registro fondiario, decade

per l'ufficiale la possibilità di accertarne il decorso e di procedere a cancellare l'annotazione di sua iniziativa. Questa costatazione e il relativo provvedimento spettano unicamente al giudice nell'ambito di una procedura che tenda alla modifica del registro fondiario, così come in genere le iscrizioni già eseguite possono essere corrette solo su ordine di un tribunale (DTF 98 Ia 186). A maggior ragione la competenza giudiziaria si impone nella fattispecie, dove si tratta di valutare l'omissione di una specifica richiesta per ottenere l'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale e di decidere in questo contesto se l'attrice poteva attenersi al dispositivo del decreto 25 giugno 1982, che rimandava semplicemente ad un'azione per l'accertamento del credito.