Urteilskopf

114 II 32

6. Sentenza della II Corte civile del 7 marzo 1988 nella causa Bloechliger c. Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Erwerb von Grundeigentum: Aneignung (Art. 658 ZGB), ausserordentliche Ersitzung (Art. 662 ZGB).

Ist im Grundbuch der Eigentümer eines Grundstückes als unbekannt eingetragen, so kann das Eigentum an diesem Grundstück nicht durch Aneignung erworben werden. Möglich ist indessen der Erwerb durch ausserordentliche Ersitzung, sofern die Voraussetzungen hiefür erfüllt sind. Die Aneignung setzt nämlich die Dereliktion des Eigentums durch den früheren Eigentümer voraus. Im vorliegenden Fall ist die Dereliktion nicht bewiesen.

Regeste (fr):
Acquisition de la propriété foncière: occupation (art. 658 CC), prescription extraordinaire (art. 662 CC).

La propriété d'un immeuble figurant au registre foncier comme appartenant à un propriétaire inconnu ne peut pas être acquise par occupation; elle peut l'être en revanche par prescription extraordinaire, si les conditions en sont réalisées. L'occupation suppose en effet la déréliction de la propriété par le propriétaire précédent. En l'espèce, une telle déréliction n'a pas été établie.

Regesto (it):
Acquisto della proprietà fondiaria: occupazione (art. 658 CC), prescrizione straordinaria (art. 662 CC).

La proprietà di un fondo figurante nel registro fondiario come appartenente a proprietario sconosciuto non può essere acquistata per occupazione, bensì, se ne sono dati i presupposti, per prescrizione straordinaria. L'occupazione presuppone infatti la derelizione della proprietà da parte del proprietario precedente. Nella fattispecie tale derelizione non è stata provata.

Sachverhalt ab Seite 33

BGE 114 II 32 S. 33

Lucie Bloechliger è proprietaria, nel Comune di Semione, della part. 2238 RT che confina su tre lati con la part. 2246 RT intestata a proprietario sconosciuto ed amministrata dalla Delegazione tutoria comunale. Le autorità preposte alla procedura di raggruppamento dei terreni hanno respinto una domanda di Lucie Bloechliger tendente ad ottenere la proprietà anche della part. 2246. Il 9 giugno 1987 Lucie Bloechliger ha chiesto all'ufficiale del registro fondiario del distretto di Blenio di essere iscritta quale proprietaria della part. 2246 RT, asserendo che si trattava di cosa senza padrone e facendo valere il titolo di acquisto dell'occupazione. Il 1o luglio 1987 l'ufficiale del registro ha respinto l'istanza per il motivo che l'acquisto per occupazione è possibile solo per una cosa senza padrone, che una cosa è tale se il proprietario ha formalmente rinunciato alla proprietà facendo procedere alla cancellazione dell'iscrizione a registro fondiario, e che tale situazione non si verifica per la part. 2246 RT iscritta quale fondo di proprietario sconosciuto. Un ricorso di Lucie Bloechliger contro la decisione dell'ufficiale del registro fondiario è stato respinto il 17 settembre 1987 dal Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza in materia di registro fondiario.

Lucie Bloechliger ha proposto al Tribunale federale ricorso di diritto amministrativo con il quale chiede che la decisione dell'autorità cantonale sia annullata e che gli atti siano rinviati a questa stessa autorità per nuovo giudizio. L'autorità cantonale si è limitata a riferirsi alla propria decisione. Il Dipartimento federale di giustizia e polizia propone la reiezione del ricorso.

Erwägungen

Considerando in diritto:

1. Davanti all'autorità cantonale la ricorrente ha sostenuto che un fondo diventa senza padrone non solo quando vi è stata derelizione, ma altresì quando il registro fondiario non indica alcun possibile proprietario ed appare quindi esclusa la possibilità di risalire ad una persona che sia o sia stata proprietaria. Un fondo intavolato con la dizione "proprietario sconosciuto", come in concreto, dev'essere assimilato al fondo "senza proprietario". Secondo la ricorrente, solo se il registro fondiario - nonostante l'indicazione di un nome - non consente più di accertare l'identità del proprietario, per illeggibilità o assenza di relazione con una persona determinata o perché il precedente proprietario è stato cancellato senza che il nuovo sia stato iscritto (anche in siffatte ipotesi il proprietario può considerarsi "sconosciuto"), l'acquisto per occupazione non è possibile e soccorre, come nel caso in cui il proprietario è morto o dichiarato scomparso all'inizio del termine di trent'anni, l'istituto della prescrizione straordinaria. Un fondo è invece necessariamente senza padrone, se il registro fondiario non indica alcun possibile proprietario. Nel suo gravame al Tribunale federale la ricorrente rimprovera all'autorità cantonale di aver ritenuto data una delle ipotesi dell'art. 662 cpv. 2 CC senza verificare il motivo per il quale negli atti del registro comunale non figurava il nome di un proprietario, con la conseguenza che il fondo fu intavolato a "proprietario sconosciuto". Ad avviso della ricorrente, è plausibile che la mancanza del nome di un proprietario nel registro comunale sia dovuta al fatto che mai una persona sarebbe stata iscritta, oppure che sia stata iscritta e successivamente cancellata. In entrambi i casi risulterebbe escluso ogni riferimento, anche solo incerto, ad una persona ed esclusa quindi ogni possibilità di risalire alla stessa. Un fondo intavolato, in queste condizioni, a un proprietario sconosciuto è un fondo senza padrone. Si può presumere che i precedenti proprietari abbiano

realmente avuto la volontà di abbandonare la proprietà con atto di derelizione.

2. Come osserva la stessa ricorrente, è indubbio che se un fondo figura intestato nel registro fondiario a nome di un proprietario e che solo esiste ambiguità o incertezza riguardo alla persona di quest'ultimo (per difficoltà o impossibilità d'identificazione), il fondo non risulta "senza padrone", anche se praticamente il proprietario è sconosciuto. Un'occupazione non entra in tal caso in linea di conto, e il terzo può far capo unicamente al modo di acquisto della prescrizione straordinaria (art. 662 cpv. 2 CC).
Ma anche laddove il registro fondiario contenga solo la menzione "proprietario sconosciuto", ciò non significa senz'altro che il fondo sia senza padrone. Prescindendo dal fatto che l'identificazione della persona del proprietario non appare a priori esclusa, l'assenza di indicazioni può essere dovuta, come rileva l'autorità cantonale, a carenze od errori nella gestione dei vecchi registri comunali, e non autorizza la conclusione (e neppure la presunzione) che il fondo sia diventato "res nullius". In altri termini, dalla mancanza d'indicazioni sull'identità

del proprietario non si deduce imperativamente la mancanza di un diritto di proprietà, e quindi la possibilità di un acquisto per occupazione. Del resto, l'acquisto per occupazione può avvenire solo "se risulti dal registro fondiario" ("nach Ausweis des Grundbuches") che la cosa è senza padrone (o, come si esprime il testo francese, "que cet immeuble est devenu chose sans maître") (art. 658 cpv. 1 CC). Questa disposizione va letta in relazione con l'art. 666 cpv. 1 CC, secondo cui la proprietà fondiaria si estingue con la cancellazione dell'iscrizione o con la perdita totale del fondo. La cancellazione dell'iscrizione ha luogo mediante dichiarazione del proprietario di voler rinunciare al proprio diritto di proprietà, ed istanza di radiazione dell'iscrizione indirizzata all'ufficiale del registro fondiario (derelizione). Nel caso concreto, manca qualsiasi prova che il fondo 2246 RT, di cui la ricorrente pretende ottenere la proprietà per occupazione, sia divenuto (per derelizione) cosa senza padrone o non abbia mai avuto un proprietario. La decisione impugnata appare, pertanto, conforme al diritto federale. Essa ha, del resto, il conforto della dottrina unanime: LEEMANN N 2, HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL N 1, MEIER-HAYOZ N 1 e 6 all'art. 658; WIELAND art. 658 CC; LIVER, Schweiz. Privatrecht, vol. V/1, pag. 143.

3. L'esito di cui sopra non dipende da ulteriori accertamenti sulle ragioni per le quali il nome del proprietario non è desumibile dai registri comunali. Non si giustifica, quindi, un rinvio all'autorità cantonale per nuovi accertamenti e nuovo giudizio. A titolo meramente abbondanziale, può essere rilevato che ricerche sono in realtà state fatte, come si evince dalla lettera inviata il 7 settembre 1987 dal Comune di Semione al Dipartimento di giustizia e contenuta nell'incarto cantonale. Ne risulta che nell'anno 1885 il fondo oggetto del litigio era intestato nel sommarione comunale dei fabbricati a Realini fratelli fu Andrea. Il fondo 2246 RT figura, d'altra parte, sui registri censuari ancora con il nome locale di Casa Realini. Questi accertamenti non sono stati menzionati nella decisione impugnata e la ricorrente non sembra esserne stata a conoscenza. Non essendo peraltro determinanti ai fini del giudizio, non occorre comunicarli previamente alla ricorrente perché possa esprimersi al riguardo. Essi confermano solo il fondamento della tesi, che, in passato, esisteva un proprietario, e che non è stata dimostrata una successiva derelizione; anche senza tale prova l'eventualità in questione non poteva essere esclusa, ciò che comporta necessariamente la reiezione del gravame, manifestamente infondato già alla luce dei motivi addotti nella decisione impugnata.