Urteilskopf

116 II 291

51. Estratto della sentenza del 19 aprile 1990 della II Corte civile nella causa X contro Dipartimento di giustizia della Repubblica e Cantone del Ticino (ricorso di diritto amministrativo)
Regeste (de):
Eintragung von Inhaberschuldbriefen im Grundbuch: Mangel des Ausweises (Art. 966 ZGB, Art. 20 und 24 GBV).

Ein Gesuch um Ausstellung von Inhaberschuldbriefen, das (wenn auch nur in einem unwesentlichen Punkt) von den Angaben im Grundbuch abweicht, ist abzuweisen. Der Grundbuchverwalter kann, sofern die Voraussetzungen des Art. 966 Abs. 2 ZGB erfüllt sind, eine provisorische Eintragung vornehmen; jedoch ist er dazu nicht verpflichtet, ausser wenn in der Verweigerung der Eintragung eine Ermessensüberschreitung oder ein Ermessensmissbrauch läge.

Regeste (fr):
Inscription de cédules hypothécaires au porteur au registre foncier: défaut de la pièce justificative (art. 966 CC, art. 20 et 24 ORF).

Une requête en vue de l'établissement de cédules hypothécaires au porteur qui, même sur un point non essentiel, diverge des indications du registre foncier doit être rejetée. Lorsque les conditions posées par l'art. 966 al. 2 CC sont remplies, le conservateur du registre foncier peut procéder à une inscription provisoire: il n'y est toutefois pas tenu, sauf si son refus d'inscrire résulte d'un excès ou d'un abus du pouvoir d'appréciation.

Regesto (it):
Iscrizione di cartelle ipotecarie al portatore nel registro fondiario: vizio del documento giustificativo (art. 966 CC, art. 20 e 24 RRF).

Una richiesta per l'emissione di cartelle ipotecarie al portatore che diverge (anche in un punto non essenziale) dalle risultanze del registro fondiario dev'essere respinta. Verificandosi le condizioni dell'art. 966 cpv. 2 CC l'ufficiale può disporre un'iscrizione provvisoria: non può tuttavia essere obbligato ad agire in tal senso, salvo che il suo rifiuto d'iscrizione denoti un eccesso o un abuso del potere d'apprezzamento.

Sachverhalt ab Seite 292

BGE 116 II 291 S. 292

A.- Il 5 ottobre 1989 X ha presentato all'Ufficio dei registri del Distretto di Bellinzona due istanze separate intese a ottenere l'emissione di due cartelle ipotecarie al portatore di Fr. 500'000.– ognuna, gravanti in ottavo e pari grado la sua particella n. 1222 RFD di Bellinzona. Le richieste elencavano le precedenze, e in particolare due cartelle ipotecarie in settimo grado di Fr. 100'000.– ognuna.

B.- Con decisione del 9 ottobre 1989 l'ufficiale del registro fondiario ha rigettato entrambe le istanze, osservando che le due cartelle in settimo grado erano di Fr. 150'000.–, non di Fr. 100'000.– ciascuna: le richieste andavano quindi rettificate. Il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino, autorità di vigilanza sul registro

fondiario, ha respinto il 21 novembre 1989 un ricorso dell'istante contro il rifiuto di iscrizione.

C.- X ha esperito il 29 dicembre 1989 un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale in cui postula l'emissione delle due cartelle litigiose con le precedenze (esatte) risultanti dal registro fondiario. L'autorità cantonale si è riconfermata nella propria decisione. L'Ufficio federale di giustizia ha proposto di respingere il gravame.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. Le operazioni del registro fondiario, come le iscrizioni, le modificazioni, le cancellazioni possono esser fatte solo quando il richiedente fornisca la prova del diritto di disporre e del titolo giuridico (art. 965 cpv. 1 CC). La prima è, in concreto, pacifica. La seconda consiste nella dimostrazione che sono state osservate le forme necessarie per la validità del titolo stesso (art. 965 cpv. 3 CC). In linea di principio l'ufficiale del registro fondiario non deve esaminare la sostanza di quest'ultimo documento giustificativo: deve limitarsi a un controllo di forma (DTF 107 II 213 consid. 1, DTF 110 II 131 consid. 3). Ora, per ottenere l'emissione di una cartella ipotecaria al portatore è sufficiente - nel Cantone Ticino - un'istanza firmata

dal proprietario del fondo (art. 20 RRF; DTF 112 II 431 consid. 2c). L'ufficiale del registro deve verificare ch'essa contenga tutti gli elementi essenziali, ovvero il nome del proprietario, la designazione del fondo, l'importo e il grado del pegno (DESCHENAUX in: Traité de droit privé suisse, vol. V, tomo II/2, pag. 412 nota 41). L'elenco delle precedenze non è obbligatorio: se manca, vale quanto risulta dal registro fondiario (FRIEDRICH, Der Rang der Grundstücksrechte, in: ZBGR 58/1977, pag. 346). a) Il ricorrente sostiene che la decisione impugnata, oltre a scadere nel formalismo eccessivo, viola gli art. 965 e 966 CC, come pure gli art. 14, 20 e 24 RRF. A suo avviso un semplice errore di battuta in un punto non essenziale dell'istanza di iscrizione deve potersi rettificare senza pregiudizio, tanto più quando non può portare in alcun modo a una modifica della situazione inequivocabile e per tutti vincolante che emerge dal registro fondiario (art. 970 cpv. 3 e 972 CC). La tesi è fallace nella sua premessa. L'indicazione di un pegno prevalente di importo inferiore a quel che si evince dal registro fondiario non è dovuta per forza a un'inavvertenza: può anche significare il desiderio - come osserva giustamente l'autorità cantonale - di subordinare l'accensione della nuova cartella a una riduzione dell'aggravio anteriore. Non spetta all'ufficiale, il cui esame è essenzialmente circoscritto ai requisiti di forma, decidere in proposito, né svolgere indagini, né correggere d'ufficio la relativa istanza ed emettere il titolo ipotecario iscrivendovi precedenze diverse (art. 53 cpv. 2 seconda frase RRF) rispetto a quelle indicate dal proprietario. L'ufficiale si è correttamente limitato, nel caso in rassegna, a rilevare una divergenza formale tra l'aggravio di settimo grado risultante dal registro fondiario e il valore menzionato nei due documenti giustificativi. A ragione pertanto egli ha rifiutato l'emissione delle cartelle (art. 966 cpv. 1 CC). b) Obietta il ricorrente che nella fattispecie l'errore di scritturazione era manifesto, poiché per la modifica dei pegni in settimo grado sarebbe occorsa una sua espressa richiesta e la presentazione dei titoli (art. 61 cpv. 3 e 65 RRF). Ma, appunto, il ricorrente disconosce che non era compito dell'ufficiale giudicare se l'omissione predetta fosse deliberata (perché l'istante non aveva alcuna intenzione di far ridurre i pegni anteriori) o accidentale. Diverso è il caso del proprietario che nella richiesta di iscrizione non accenna ai pegni di grado prevalente: egli si assume il rischio di vedersi consegnare un titolo

ipotecario che reca precedenze non conformi alle sue (errate) aspettative. Il ricorrente ha preferito specificare l'aggravio del fondo, cautelandosi da sorprese; se ha scelto tale via, e per di più attraverso l'opera di un notaio, egli non può lamentare però l'intervento dell'ufficiale. Poco importa che il contrasto con il registro fondiario riguardasse un punto non essenziale del documento giustificativo (FRIEDRICH, op.cit., pag. 347): dal momento che, come si è visto, l'ufficiale non poteva aprire un'inchiesta né correggere l'istanza di sua iniziativa, rimaneva la sola possibilità del rigetto, ciò che in concreto è avvenuto.
c) A parere del ricorrente una terza soluzione si imponeva, comunque sia, analogamente a quanto prevede l'art. 966 cpv. 2 CC. Secondo quest'ultima norma, se il titolo giuridico per l'iscrizione nel registro fondiario è stabilito e si tratta solo di completare la prova del diritto di disporre, si può far luogo a un'iscrizione provvisoria con il consenso del proprietario o per ordine del giudice. L'ufficiale avrebbe quindi potuto - stando al ricorrente - iscrivere la richiesta nel giornale (art. 14 RRF) e dare facoltà al proprietario di rettificare l'istanza (art. 24 RRF). L'opinione non può essere condivisa. Che l'art. 966 cpv. 2 CC possa applicarsi per analogia - nonostante il suo chiaro testo - ai casi in cui il vizio di forma inficia non già la prova della legittimazione, bensì il documento giustificativo, appare dubbio. Si fosse pure di tale idea, ciò non gioverebbe al ricorrente. Perché l'art. 966 cpv. 2 CC è una norma potestativa e non obbliga l'ufficiale del registro fondiario a sospendere la procedura d'iscrizione per consentire all'istante di completare gli atti (DESCHENAUX, op.cit., pag. 441 in fondo). L'ufficiale non cade quindi nel formalismo eccessivo per la sola circostanza di respingere, rinunciando alla possibilità offertagli dall'art. 966 cpv. 2 CC, una richiesta d'iscrizione che diverge dalle risultanze del registro fondiario. Certo, egli non può abusare del suo potere di apprezzamento (art. 104 lett. a OG). Se si considera tuttavia che per il suo carattere d'eccezione l'art. 966 cpv. 2 CC va applicato restrittivamente, che nel caso in oggetto non si trattava solo di completare, ma di emendare il titolo giuridico, e che l'ufficiale non consta essersi scostato dalla sua prassi abituale né da quella vigente nel Cantone Ticino, nulla conforta l'ipotesi di un abuso. Il gravame del ricorrente si dimostra, per concludere, infondato anche sull'ultima critica e dev'essere respinto.