Urteilskopf

133 III 641

88. Estratto della sentenza della II Corte di diritto civile nella causa A. e B. contro C. SA (ricorso in materia civile) 5A_175/2007 del 3 settembre 2007

Regeste (de):
Art. 975 Abs. 1 ZGB; Voraussetzungen einer Grundbuchberichtigungsklage.

Die Grundbuchberichtigungsklage ist grundsätzlich einzig zur Korrektur von Einträgen, die von Anfang an ungerechtfertigt sind, zulässig. Der nachträgliche Hinfall des Rechtstitels, auf welchen sich der Eintrag stützt, lässt diesen nicht ungerechtfertigt werden: Die Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage mit dem Zweck, die früher geltende Rechtslage des Grundstücks wiederherzustellen, fällt ausser Betracht (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 975 al. 1 CC; conditions d'une action en rectification du registre foncier.

L'action en rectification du registre foncier est en principe recevable uniquement pour corriger des inscriptions dépourvues de cause légitime dès l'origine. La caducité ultérieure du titre juridique sur lequel est fondée l'inscription ne rend pas celle-ci sans cause légitime: l'introduction de l'action en rectification du registre foncier dans le but de rétablir la situation juridique du fonds précédemment en vigueur est donc exclue (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 975 cpv. 1 CC; presupposti di un'azione di rettifica del registro fondiario.

L'azione di rettifica del registro fondiario è in linea di principio unicamente ammissibile per correggere iscrizioni fin dall'inizio indebite. La successiva decadenza del titolo giuridico su cui è fondata l'iscrizione non rende quest'ultima indebita: l'inoltro dell'azione di rettifica del registro fondiario allo scopo di ripristinare la situazione giuridica del fondo vigente in precedenza non entra in linea di conto (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 642

A. A. e B. sono proprietari in comune di due particelle da cui sgorgano due sorgenti. Con rogito del 19 novembre 1997 essi hanno segnatamente concesso alla C. SA una serie di servitù. Alla cifra 7 l'atto pubblico specifica che "questo contratto non sarà valido se non ver ranno concessi i permessi di costruzione del previsto centro termale sui fondi della beneficiaria e se quest'ultima non realizzerà il cen tro nonostante le approvazioni dell'Autorità". I diritti pattuiti sono stati iscritti a registro fondiario l'11 dicembre 1997.

B. Dopo aver lamentato il mancato rispetto dei termini menzionati nelle discussioni preliminari e chiesto invano alla beneficiaria di annullare le iscrizioni a registro fondiario, A. e B. hanno convenuto in giudizio la C. SA innanzi al Pretore del distretto di Leventina. Quest'ultimo ha accolto l'azione di rettifica del registro fondiario e ha ordinato all'Ufficiale del registro fondiario di cancellare i diritti iscritti in favore della convenuta dopo il

passaggio in giudicato della decisione. Con sentenza 7 marzo 2007 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha invece, in accoglimento di un rimedio della convenuta, respinto la petizione.

C. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso in materia civile presentato da A. e B.

Erwägungen

Dai considerandi:

3. Nella fattispecie i ricorrenti non contestano, a giusta ragione visto l'esplicito titolo della petizione e la richiesta di cancellazione dei diritti concessi alla convenuta, di aver introdotto un'azione di rettifica del registro fondiario ai sensi dell'art. 975 CC. Occorre

quindi esaminare se, come ritenuto dalla Corte cantonale, con una tale azione sia unicamente possibile - tranne eccezioni che non si verificano in concreto - attaccare un'iscrizione effettuata indebitamente, o se invece, come preteso dai ricorrenti, essa possa essere utilizzata per chiedere la cancellazione di iscrizioni a registro fondiario che non si rivelano più giustificate successivamente.

3.1 Giusta l'art. 975 cpv. 1 CC, essendo stato indebitamente iscritto un diritto reale, od essendo stata cancellata o modificata una giusta iscrizione, ognuno che ne sia pregiudicato nei propri diritti reali può chiedere che l'iscrizione sia cancellata o modificata.

3.1.1 In virtù della giurisprudenza del Tribunale federale tale norma regge - con l'art. 977 CC - la rettifica di iscrizioni inesatte e fin dall'inizio indebite (DTF 117 II 43 consid. 4b; DTF 95 II 605 consid. 2a). Anche la dottrina recente ritiene - contrariamente a quanto sostengono i ricorrenti - che l'azione di cui all'art. 975 CC sia in linea di principio unicamente ammissibile per correggere iscrizioni fin dall'inizio indebite (JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 2a ed., Zurigo 2003, n. 615 seg., pag. 127; JÜRG SCHMID, Commento basilese, n. 2 seg. ad art. 975 CC; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, vol. 1, 4a ed., Berna 2007, n. 951, pag. 331; HENRI DESCHENAUX, Traité de droit privé suisse, vol. V, tomo II, 2, § 40 A/I, pag. 661). Fra le eccezioni al predetto principio, essa annovera la cancellazione di una servitù che ha perso ogni utilità per il fondo dominante (art. 736 cpv. 1 CC) e il riscatto totale o parziale di una servitù che conserva solo ancora un'utilità ridotta (art. 736 cpv. 2 CC; PAUL-HENRI STEINAUER, op. cit., n. 955a e 955b, pag. 333; HENRI DESCHENAUX, op. cit., § 41 IV/2, pag. 715 segg.). I casi previsti dall'art. 736 CC, norma che concede esplicitamente il diritto ad ottenere la cancellazione della servitù, si verificano ad esempio quando un diritto di passo privato è stato sostituito da un accesso stradale pubblico (DTF 130 III 554), o nel caso di riunione del fondo dominante con un fondo che non lo è (DTF 114 II 426) o anche quando un diritto di passo non grava un tratto indispensabile al percorso (DTF 121 III 52).

3.1.2 Per contro, un'iscrizione legittima non diviene indebita se il titolo giuridico - la causa giuridica - decade successivamente, ad esempio in seguito al realizzarsi di una condizione risolutiva prevista in un contratto. In questo caso il proprietario gravato non può prevalersi dell'azione di rettifica del registro fondiario, atteso che dispone unicamente di una pretesa liberatoria di natura obbligatoria nei

confronti del titolare del diritto risultante dal registro fondiario, affinché la situazione giuridica anteriore del fondo venga ripristinata (JÜRG SCHMID, op. cit., n. 8 ad art. 974 CC; con riferimento alla trasmissione della proprietà ANDREAS V. TUHR, Eigentumsübertragung nach schweizerischem Recht, ZSR 40/1921 pag. 60; GUHL/KOLLER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9a ed., Zurigo 2000, § 9 n. 9, pag. 56). Il proprietario del fondo gravato che ritiene che il contratto con cui ha concesso una servitù sia divenuto inefficace può - come nel caso in cui il beneficiario del diritto reale limitato si sia esplicitamente impegnato contrattualmente ad autorizzare o a chiedere la cancellazione - adire il giudice per ottenere il permesso di far cancellare la servitù e la sentenza sostituisce la dichiarazione ai sensi dell'art. 963 cpv. 1 CC del beneficiario o, in applicazione analogica dell'art. 665 cpv. 1 CC, postulare giudizialmente di essere liberato dalla servitù e può, in caso di accoglimento della domanda, chiedere la cancellazione in virtù dell'art. 963 cpv. 2 CC (PETER LIVER, Commento zurighese, n. 26 ad art. 734 CC; v. sul fatto che la nozione di iscrizione ai sensi dell'art. 963 CC include pure - almeno per analogia - la cancellazione di un diritto: JÜRG SCHMID, op. cit., n. 1 ad art. 963 CC e PAUL-HENRI STEINAUER, op. cit., n. 758, pag. 270).

3.2 Nella fattispecie, i ricorrenti fondano in sostanza la loro tesi secondo cui le iscrizioni a registro fondiario sarebbero divenute illegittime sulla cifra 7 del rogito. Sennonché tale clausola contiene una condizione risolutiva che prevede semplicemente la decadenza del contratto. Non si tratta quindi di uno di quei motivi intrinseci ai diritti reali, che permette l'introduzione di un'azione di rettifica del registro fondiario. Con il - preteso - realizzarsi della condizione risolutiva contenuta nel rogito, i ricorrenti avrebbero unicamente acquisito una pretesa obbligatoria nei confronti della convenuta di cancellazione delle iscrizioni che ritengono divenute ingiustificate, ma queste non sarebbero diventate indebite ai sensi degli art. 974 e 975 CC. Ne segue che la Corte cantonale non ha violato il diritto, respingendo in via principale la petizione perché la via dell'azione di rettifica ex art. 975 CC non era in concreto aperta.