Urteilskopf

84 I 126

19. Sentenza 29 maggio 1958 della II Corte Civile nella causa Moll contro Ticino.
Regeste (de):
Art. 652 ZGB und 33 Abs. 3 GBV.

Dürfen die Grundbuchbehörden die Eintragung eines abstrakten Gesamteigentums (auf vertraglicher Grundlage, jedoch ohne Angabe eines die Gemeinschaft begründenden Rechtsverhältnisses) ablehnen trotz der in einem rechtskräftigen Zivilurteil enthaltenen Weisung?

Regeste (fr):
Art. 652 CC et 33 al. 3 ORF.

Les autorités du registre foncier peuvent-elles refuser d'inscrire un droit de propriété commune abstrait (fondé sur un contrat mais sans mention du rapport juridique d'où résulte la communauté) quand l'ordre d'inscrire est contenu dans un jugement civil entré en force?

Regesto (it):
Art. 652 CC e 33 cp. 3 RRF.

Possono le autorità del registro fondiario rifiutare l'iscrizione di un rapporto contrattuale di proprietà comune astratta, quando l'ordine d'iscrivere la proprietà comune è stato impartito dal giudice civile con sentenza divenuta esecutiva?

Sachverhalt ab Seite 127

A.- Con pubblico istrumento del 9 dicembre 1940, Angelo Galli vendeva alle tre figlie Margherita Biasca-Galli, a Caslano, Antonietta Moll-Galli, a Berna, e Irma Galli, a Caslano, un determinato numero di fondi situati in territorio del comune di Caslano. Nel medesimo atto pubblico, le tre figlie dichiaravano di procedere alla divisione di quanto era stato loro assegnato e, sciolta "la comunione ereditaria fin qui tra esse esistente", procedevano alla ripartizione dei singoli fondi. Antonietta Moll-Galli e Margherita Biasca-Galli convenivano, inoltre, che due fondi - un viale d'accesso e cortile (numero di mappa 321) e una sorgente (numero di mappa 364) - sarebbero rimasti in comunione tra loro due. Il 6 febbraio 1945, Irma Galli vendeva tre dei fondi acquistati da suo padre nel 1940 a Edoardo Ryf-Schär, a Berna. Essa cedeva nel contempo a questi la sua parte di proprietà sui due fondi 321 e 364 che secondo il contratto del 1940 dovevano costituire proprietà comune con la sorella Antonietta. A registro fondiario, il nuovo rapporto di proprietà veniva iscritto quale comproprietà tra Ryf-Schär Edoardo e Moll Antonietta "per metà ciascuno". Con petizione del 3/5 giugno 1952, Antonietta Moll-Galli chiedeva al pretore di Lugano-Campagna che il contratto di vendita concluso dalla sorella con Ryf relativamente ai due fondi in comunione fosse dichiarato nullo e l'iscrizione a registro fondiario fosse di conseguenza annullata. Con sentenza del 25 aprile 1955, il pretore accoglieva la petizione e statuiva che le particelle litigiose "sono riconosciute di proprietà comune di Antonietta Moll-Galli e Irma Galli conformemente all'atto di divisione del 9 dicembre 1940, rogito num. 2152 del notaio Mario Rusca". In esecuzione di questa sentenza,

l'ufficio del

BGE 84 I 126 S. 128

registro fondiario procedeva, il 10 luglio 1955, alla corrispondente iscrizione nel registro provvisorio di Caslano. Successivamente, a Caslano veniva introdotto il registro fondiario definitivo. In quell'occasione, Antonietta Moll chiedeva che i due fondi di cui si tratta fossero iscritti come proprietà comune contrattuale. La domanda era respinta dal funzionario incaricato dell'impianto del registro fondiario definitivo, che iscriveva i due fondi provvisoriamente (art. 961 CC) quale comproprietà delle due sorelle, in ragione di metà. Nella sua decisione, il funzionario considerava in sostanza che l'iscrizione del 10 luglio 1955 era stata eseguita a torto, il contratto di vendita del 1940 tra padre e figlie avendo creato un rapporto di comproprietà e non di proprietà comune. Su ricorso di Antonietta Moll, il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino quale autorità di vigilanza sul registro fondiario confermava la decisione del funzionario incaricato dell'impianto del registro fondiario definitivo a Caslano.

B.- Antonietta Moll ha interposto in tempo utile un ricorso al Tribunale federale, chiedendo che i due fondi num. 321 e 364, i quali in sede di allestimento del registro fondiario definitivo hanno ricevuto i num. 332 e 393, siano iscritti come proprietà comune delle due sorelle, conformemente al contratto del 1940 e alla sentenza del pretore di Lugano-Campagna. Nelle loro osservazioni, il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino e il Dipartimento federale di giustizia e polizia concludono per la reiezione del gravame.

Erwägungen

Considerando in diritto:

1. ...

2. Nel merito, la ricorrente sostiene in sostanza che le autorità del registro fondiario non potevano, senza violare manifestamente il diritto federale, rifiutare l'iscrizione della proprietà comune sui due fondi num. 332 e 393. Innanzitutto, tale rapporto di proprietà, regolarmente

BGE 84 I 126 S. 129

convenuto nel 1940 tra le due sorelle Irma Galli e Antonietta Moll, era stato iscritto nel registro fondiario provvisorio di Caslano. In secondo luogo, l'esistenza del rapporto di proprietà comune è stata riconosciuta successivamente da una sentenza giudiziaria cresciuta in giudicato. Non può essere compito delle autorità del registro fondiario - allega la ricorrente - modificare nella sua sostanza un diritto reale creato dalle parti e sanzionato addirittura dal giudice. A questo proposito, occorre considerare quanto segue. Secondo il diritto svizzero, la proprietà comune non può essere convenuta liberamente dalle parti ma presuppone che siano adempiute determinate condizioni esplicitamente previste dalla legge. In particolare, è necessario che le persone le quali hanno in comune la proprietà di una cosa siano "vincolate ad una comunione per disposizione di legge o per

contratto" (art. 652 CC). Tale requisito dell'esistenza di una comunione legale o contrattuale ha per effetto, da una parte, che i casi in cui può esistere un rapporto di proprietà comune sono in funzione delle varie possibili comunioni personali, in altre parole che i casi di proprietà comune costituiscono per legge un numerus clausus (cfr. segnatamente HAAB, Commentario CC, note dal 3 al 9 ad art. 652). Esso ha d'altra parte per effetto che la proprietà comune non è data a norma di legge se le persone che hanno in comune la proprietà di una cosa non sono vincolate a una delle comunioni legali o contrattuali che ne sono la condizione. Insomma, la proprietà comune non è concepibile qualora le persone che l'invocano non siano unite da un rapporto giuridico personale (cfr. HAAB, in Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins, vol. 61, pag. 310/311). Se si tien conto di quanto precede, si deve ammettere, in ogni modo, che manifestamente a torto l'ufficio dei registri ha a suo tempo iscritto quale proprietà comune il rapporto di proprietà che Irma Galli e Antonietta Moll-Galli avevano convenuto all'atto della vendita di beni

BGE 84 I 126 S. 130

immobili intrapresa nel 1940 da loro padre. Infatti, le due sorelle non erano a quel momento vincolate da nessuna comunione, contrariamente a quanto è detto nell'istrumento notarile. I beni immobili ricevuti appartenevano esclusivamente al padre. Vero è che, stando all'iscrizione del contratto di vendita del 1940 a registro fondiario avvenuta il 24 dicembre 1940, proprietari precedenti dei beni sarebbero state, oltre al padre, le figlie. Tuttavia, dalle copie degli estratti del registro fondiario prodotte dalla ricorrente medesima appare chiaro che tale premessa dell'iscrizione era erronea, nella misura almeno in cui si riferiva ai due fondi qui in discussione. Il realtà, detti due fondi sempre erano appartenuti al solo padre. In queste circostanze, l'ufficiale del registro fondiario avrebbe dovuto rifiutare già allora, nell'ambito della normale procedura d'esame delle richieste, l'iscrizione della proprietà comune convenuta contrattualmente senza che ne fossero adempiute le condizioni legali. Nel frattempo, sulla natura di quel rapporto di proprietà si è tuttavia pronunciato il giudice. Si pone dunque la questione se la proprietà comune non sia scaturita per lo meno dalla sentenza del pretore di Lugano-Campagna. Mentre la ricorrente lo pretende con riferimento alla forza esecutiva delle sentenze, l'autorità cantonale lo nega, allegando che nessuna decisione giudiziaria può esentare le autorità del registro fondiario dal controllo d'ufficio della conformità con la legge dei diritti di cui è domandata l'iscrizione. In concreto, gli argomenti dell'autorità ticinese di vigilanza sul registro fondiario devono essere condivisi. Il Tribunale federale giunge a questa conclusione dopo aver considerato che una sentenza costituisce bensì un titolo sufficiente per l'iscrizione della proprietà e degli altri diritti reali, cui anche le autorità del registro fondiario devono riconoscere forza esecutiva materiale. In altre parole, è esatto che, quando siano di fronte a una decisione giudiziaria, non è compito delle autorità del registro

BGE 84 I 126 S. 131

fondiario esaminare come è stato giudicato, esaminare cioè se la sentenza poggi su premesse giuridiche o di fatto valide e se le conclusioni del giudice siano sostenibili o meno. Determinante per le autorità del registro fondiario dev'essere materialmente quel che è stato giudicato e null'altro (cfr. AUER, Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters nach schweizerischem Recht, pag. 29 sgg., segnatamente 30/31). Come AUER stesso riconosce, ciò non significa tuttavia che le autorità del registro fondiario debbano iscrivere senz'altro tutti i diritti reali sanciti da sentenze giudiziarie formalmente esecutive. Tra l'altro, esse dovranno pur sempre vagliare d'ufficio l'iscrivibilità (Eintragungsfähigkeit) del diritto accertato dalla sentenza (cfr. AUER, op.cit. pag. 59 sgg). Innanzitutto, la legge ha stabilito, circa i diritti iscrivibili, un numerus clausus. Ne segue che taluni diritti non potrebbero essere iscritti, quand'anche fossero stati accertati in via giudiziaria, per il semplice motivo che

la legge non li conosce. Si può citare, quale esempio di un diritto siffatto, non iscrivibile anche se il giudice lo avesse ordinato, la proprietà per piani. In secondo luogo, esiste tutta una categoria di diritti che, per sè, sono riconosciuti dalla legge ma rimangono ciononostante non iscrivibili. Tra questi possono essere menzionati i precari, le rendite fondiarie vincolate a condizioni (art. 854 CC), le restrizioni legali del diritto di proprietà (art. 680 cp. 1 CC). A parte questi casi di non iscrivibilità, vietata è poi, in generale, l'iscrizione di diritti reali inconciliabili con una norma imperativa o di diritto pubblico. Rientrano per esempio in questa categoria i contratti di vendita di fondi agricoli durante sei anni a contare dal loro acquisto (art. 218 CO). Se tali princìpi sono applicati alla fattispecie, nessun rimprovero può essere mosso alle autorità ticinesi di vigilanza sul registro fondiario per aver rifiutato l'iscrizione nel registro fondiario definitivo del rapporto di proprietà comune sancito dal pretore.

BGE 84 I 126 S. 132

a) In primo luogo, dette autorità non hanno oltrepassato le loro competenze vagliando un ordine del giudice. Infatti, il loro diritto di controllo scaturiva dal testo medesimo dell'art. 652 CC secondo cui proprietario comune può essere solo chi si trovi in un rapporto giuridico e, inoltre, dall'art. 33 cp. 3 RRF giusta il quale "nel caso di proprietà comune, bisogna aggiungere alle indicazioni previste nell'art. 31 la menzione del rapporto giuridico da cui deriva la comunione (comunione di beni, coeredi, indivisione, ecc.)". Dal momento che ambedue queste prescrizioni devono essere definite norme di diritto imperativo, è chiaro che la questione esaminata dalle autorità ticinesi di vigilanza sul registro fondiario rientrava nell'ambito delle loro competenze, indipendentemente dalla forza esecutiva materiale della sentenza pretoriale. Poichè tale questione concerneva l'iscrivibilità di un diritto, deve altresì essere ammesso che la competenza delle autorità del registro fondiario era data d'ufficio, non solo per esammare una domanda di nuova iscrizione ma pure per rettificare un'iscrizione eseguita a torto in precedenza, senza che occorresse una disposizione preliminare del giudice nel senso degli art. 977 cp. 1 CC e 99 RRF (cfr. HOMBERGER, Commentario CC, nota 9 ad art. 977). Non giova alla ricorrente asserire, a sostegno della sua tesi contraria, che l'iscrizione è stata rifiutata, in prima istanza, da un funzionario incaricato dell'impianto del registro fondiario definitivo, non da un ufficiale del registro fondiario vero e proprio. A parte la circostanza che la ricorrente si limita ad allegare, in merito, una violazione di prescrizioni cantonali senza eccepire in modo sufficientemente chiaro di una violazione simultanea del diritto federale, non si vede per quali motivi le autorità cantonali di vigilanza sul registro fondiario non potrebbero assegnare anche al funzionario incaricato dell'impianto del registro fondiario definitivo le mansioni di controllo d'ufficio previste dagli art. 18, 33, 98 sgg. RRF. b) Pure il risultato materiale cui l'autorità cantonale

BGE 84 I 126 S. 133

è giunta nello svolgimento del suo compito di vigilanza è conforme al diritto federale. Infatti, il dispositivo con cui il pretore ha ordinato l'iscrizione della proprietà comune per i due fondi num. 332 e 393 è sicuramente errato, nel senso che la proprietà comune giudizialmente pronunciata dev'essere esclusa per l'assenza di un accertamento qualsiasi, nella sentenza, circa l'esistenza di un rapporto giuridico tra le parti. Certo, il pretore par la nel § del dispositivo num. 1 di "atto di divisione del 9 dicembre 1940". Dai motivi della sentenza risulta tuttavia, senza equivoco possibile, che per divisione il pretore non ha mai inteso la divisione consecutiva a una comunione ereditaria ma sempre ha inteso quella convenuta dalle figlie al momento del contratto di compravendita concluso tra il padre quale venditore e le figlie medesime quali compratrici. Insomma, il pretore non ha ammesso, sia pure per errore, l'esistenza di una comunione ereditaria tra le sorelle, ciò che avrebbe avuto per effetto, nonostante tutta l'evidenza dell'errore, di vincolare l'ufficiale del registro fondiario. Egli si è limitato a statuire che Irma Galli e Antonietta Moll dovevano essere riconosciute proprietarie comuni dei due fondi litigiosi conformemente a quanto avevano convenuto nel 1940. Ciò equivaleva senza dubbio al riconoscimento di

un rapporto contrattuale di proprietà comune astratta, escluso dalla legge e, dunque, non iscrivibile. Per evitare le conseguenze legali di tale situazione, la ricorrente asserisce invano che "non è detto però che le parti, nel caso concreto, con l'istrumento del 1940, non abbiano voluto costituire un"'indivisione". A parte la comunione ereditaria sicuramente inesistente e - comunque - non ritenuta dal pretore medesimo, solo la formazione nel 1940, da parte delle due sorelle, di una società semplice sarebbe per sè pensabile. Una società semplice può infatti essere creata tacitamente, per il solo fatto che determinati beni siano destinati a uno scopo comune. Sennonchè, nè il pretore ha accertato nè la

ricorrente ha mai asserito che sua sorella e lei medesima avessero tale intenzione quando convennero la proprietà comune. Così stando le cose, occorre ammettere che l'autorità cantonale non ha violato il diritto federale negando l'iscrizione della proprietà comune quantunque fosse stata ordinata dal giudice. In realtà, tale rapporto di proprietà non è mai potuto sorgere tra la ricorrente e sua sorella, perchè vi ostavano precise norme di diritto imperativo.

Dispositiv

Il Tribunale federale pronuncia:
Il ricorso è respinto.