Urteilskopf

95 I 392

57. Sentenza 10 ottobre 1969 della II Corte civile su ricorso G. Buetti contro Dipartimento giustizia del Cantone Ticino.
Regeste (de):
1. Art. 991 lit. c OG und Art. 103 Abs. 3 GBV. Legitimation des Erbschaftsverwalters zur Beschwerde gegen einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Grundbuchsachen, der die Eintragung des Verkaufs von zur Erbschaft gehörenden Grundstücken ablehnt (Erw. 1).

2. Art. 554 Ziff. 1 und 3 ZGB. Befugnisse des Erbschaftsverwalters. Dieser ist grundsätzlich nicht befugt, zur Erbschaft gehörende Grundstücke zu verkaufen, wenn diese Massnahme nicht zur Erhaltung der Erbschaft bestimmt ist (Erw. 2 und 3).

3. Befugnis des Grundbuchverwalters, zu prüfen, ob der Erbschaftsverwalter zum Verkauf von zur Erbschaft gehörenden Grundstücken befugt sei (Erw. 4).

Regeste (fr):
1. Art. 991 lettre c OJ et 103 al. 3 ORF. L'administrateur officiel de la succession a qualité pour recourir contre la décision de l'autorité cantonale de surveillance en matière de registre foncier qui refuse l'inscription d'une vente d'immeubles appartenant à la succession (consid. 1).

2. Art. 554 ch. 1 et 3 CC. Pouvoirs de l'administrateur officiel de la succession. En principe, il n'est pas autorisé à vendre des immeubles appartenant à la succession, à moins que cette mesure ne soit destinée à conserver le patrimoine héréditaire (consid. 2 et 3).

3. Pouvoir d'investigation du conservateur du registre foncier quant au point de savoir si l'administrateur officiel est autorisé à vendre des immeubles qui font partie de la succession (consid. 4).

Regesto (it):
1. Art. 991 lett. c OG e 103 cpv. 3 RRF. Qualità per ricorrere dell'amministratore dell'eredità contro la decisione dell'autorità cantonale di vigilanza sul registro fondiario, che rifiuta l'iscrizione di una vendita di beni appartenenti alla massa ereditaria (consid. 1).

2. Art. 554 num. 1 e 3 CC. Competenze dell'amministratore dell'eredità. Di massima, questi non è autorizzato a vendere fondi appartenenti alla massa, se tale provvedimento non è destinato a mantenere integro l'asse successorale (consid. 2 e 3).

3. Potere dell'ufficiale del registro fondiario di indagare se l'amminisstratore sia autorizzato a vendere beni immobili appartenenti alla massa ereditaria (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 393

A.- Con decreto 12 marzo 1959 il Pretore di Locarnocampagna ha designato, su istanza di una erede, in applicazione dell'art. 554, cifra 1 e 3 CC, l'avv. Gianluigi Buetti, notaio in Muralto, quale amministratore della successione relitta da Gioachino Decarli, decesso a Lavertezzo il 18 dicembre 1921. Il 25 novembre 1968 l'amministratore ha venduto al comune di Lavertezzo per l'importo di Fr. 10 000.– beni immobili della successione. L'ufficiale del registro fondiario di Locarno ha respinto, il 17 dicembre 1968, la domanda di iscrizione, sostanzialmente per il fatto che non era stata prodotta l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza sull'amministratore della successione.

B.- Adito da quest'ultimo, il Dipartimento di giustizia, quale autorità di vigilanza sul registro fondiario, ha confermato, con decisione 6 maggio 1969, il rifiuto di iscrizione a registro. L'istanza cantonale osserva che i poteri dell'amministratore dell'eredità sono volti, per principio, alla conservazione della sostanza della successione, ad esclusione di ogni atto di liquidazione. Un atto di disposizione esorbita dalle normali attribuzioni dell'amministratore e se, in determinate circostanze, un'alienazione di immobili può servire all'amministrazione e conservazione dei beni della successione, spetta all'autorità di vigilanza sull'amministratore dire se, in concreto, ne ricorrano le premesse, accordando, in caso affermativo, la relativa autorizzazione o ratifica. Il diritto di reclamo, che eventualmente potrebbe competere agli eredi contro l'operato dell'amministratore, non costituisce motivo sufficiente per prescindere dalla chiesta autorizzazione già per la ragione che proprio l'impossibilità degli eredi di tutelare i propri interessi ha provocato la nomina dell'amministratore.

C.- Con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale l'amministratore della successione chiede: 1. La decisione del 6 maggio 1969 del Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino quale autorità di vigilanza sul registro fondiario è annullata.

§. E'conseguentemente annullata anche la decisione del 17 dicembre 1968 dell'Ufficio dei registri di Locarno. 2. E'dato ordine all'ufficiale dei registri di Locarno di accogliere la richiesta nro 6064/1968 e di procedere alla iscrizione del RFD di Lavertezzo al trapasso della particella 1359 della Comunione ereditaria Decarli Gioachino al Comune di Lavertezzo, così e come il trapasso è stato istrumentato dal rogito notarile nro 3558 nella rubrica del Notaio Mauro Dazio di Locarno. 3. Protestate spese ed indennità.
L'autorità cantonale di vigilanza propone la reiezione del ricorso. Il Dipartimento federale di giustizia e polizia ne postula invece l'accoglimento.

Erwägungen

Considerando in diritto:

1. Il ricorso, introdotto a mente dell'art. 99 I lett. c OG e 103 cpv. 3 RRF, nel termine previsto dall'art. 107 OG, contro una decisione del Dipartimento cantonale di giustizia, agente quale prima e unica autorità cantonale di vigilanza sul registro fondiario, è ricevibile. L'amministratore dell'eredità, che è parte nella decisione impugnata, possiede la veste formale per interporre ricorso di diritto amministrativo; inoltre gli deve essere riconosciuta la qualità per ricorrere anche quanto al merito, dal momento che possiede, in virtù di un diritto proprio, senza il concorso degli eredi, la legittimazione ad agire in giudizio e ad essere convenuto nonchè a promuovere un'esecuzione e ad essere escusso (RU 54 II 200, 79 II 117 in alto, ESCHER, N. 15 all'art. 554). Sono quindi adempiute le premesse dell'art. 103 cpv. 1 OG, nell'interpretazione che la giurisprudenza ha dato a questa disposizione (RU 93 I 474, 92 I 146 e citazioni). Non avrebbe avuto invece qualità per ricorrere il comune di Lavertezzo, quale compratore (RU 87 I 484).

2. L'amministrazione della successione venne ordinata, in concreto, in applicazione dell'art. 554 cifre 1 e 3

CC, esistendo incertezza sulla persona di un erede. Il relativo decreto fa obbligo all'amministratore di prendere le misure opportune per la conservazione dei beni della successione e lo incarica di procedere alle necessarie ricerche per rintracciare tutti gli eredi legittimi. La vendita di beni della successione al comune di Lavertezzo costituì un atto di disposizione.

BGE 95 I 392 S. 395

L'amministrazione della successione è un provvedimento assicurativo ("Sicherungsmassregel", "mesure de sûreté") dell'eredità. L'amministratore ha il compito, come già lo esprime il suo nome, di amministrare l'eredità, ossia di conservarne e salvaguardarne l'entità. Atti di disposizione sono, di regola, autorizzati, in quanto servono a tale scopo. In tal caso l'amministratore agisce in virtù di un diritto proprio, indipendentemente dalla volontà degli eredi. L'amministratore dell'eredità non ne è il liquidatore e misure di liquidazione gli sono, di regola, consentite solo se appaiono destinate a mantenere integro l'asse successorale (ESCHER, N. 15, TUOR/-PICENONI, N. 18/21 all'art. 554 CC; 54 II 200 consid. 1, 79 II 116 consid. 4 e citazioni). Da questo punto di vista l'opinione del Dipartimento federale di giustizia e polizia, secondo cui il potere di disposizione dell'amministratore dell'eredità dovrebbe essere il medesimo di quello dell'esecutore testamentario, attesochè il dovere di amministrare avrebbe nei due casi un uguale contenuto, non può essere condivisa. Tanto meno se, come nel caso concreto, il decreto di nomina dell'amministratore dell'eredità lo invita unicamente a prendere le misure opportune per la conservazione dei beni della successione.

3. Nell'atto di ricorso l'amministratore osserva che la vendita sarebbe nell'interesse del comune di Lavertezzo, il quale potrebbe fruire di una copiosa sorgente esistente in una delle particelle Decarli e risolvere così il problema dell'acquedotto comunale; che il valore delle particelle e della sorgente stessa sarebbe stato determinato dall'Ufficio cantonale delle bonifiche fondiarie e del catasto; che non sarebbe nell'interesse della successione correre il rischio di una procedura di espropriazione e conseguentemente di un prezzo inferiore.
Sennonchè, nè l'intervento di un ufficio cantonale nella determinazione del prezzo nè l'interesse di un ente pubblico quale compratore significano che l'operazione sia dettata da una sana amministrazione della successione. Non è provato d'altra parte nè reso verosimile che una procedura espropriativa, peraltro neppure iniziata, non permetterebbe di ottenere egual prezzo. Resta quindi il fatto che la vendita oggetto del ricorso fu un atto di disposizione e di liquidazione della successione, che, di regola, esorbita dalle attribuzioni e dal genere di attività dell'amministratore dell'eredità. Spettava all'amministratore

BGE 95 I 392 S. 396

ricorrente provare che, in realtà, esso rappresentava un'opportuna misura di amministrazione e conservazione dell'asse ereditario. Come tale, non è da presumere.

4. Il ricorso pone, in definitiva, il problema del potere di indagine dell'ufficiale del registro fondiario. Esso non è certo risolto dalle citazioni di dottrina contenute nel ricorso (ESCHER, commento all'art. 554, e SCHÖNBERG, Grundbuchpraxis, p. 55/56) le quali, se ammettono la facoltà dell'amministratore dell'eredità di chiedere un'iscrizione a registro fondiario, la intendono per quei negozi ai quali egli, nei limiti delle proprie funzioni, è autorizzato. Il ricorrente afferma di non aver avuto altro obbligo che quello di documentare la propria qualità di amministratore giudiziale della successione. Nega di essere stato tenuto a fornire spiegazioni alle autorità preposte al registro fondiario attorno ai motivi che lo avevano indotto a prendere, quale amministratore, la decisione di vendita e contesta alle citate autorità ogni potere di valutazione sulla questione a sapere se la vendita costituisse o meno atto di amministrazione della successione. E'esatto che nè l'ufficiale del registro nè la autorità di vigilanza hanno il potere di sindacare, nell'ambito di un giudizio di opportunità, le

ragioni che inducono l'amministratore di un'eredità ad alienare beni della stessa. A tal fine l'amministratore è sottoposto al controllo di una propria autorità di vigilanza. Tuttavia, colui che richiede un'operazione a registro fondiario deve fornire la prova del proprio diritto di disporre ossia stabilire che è la persona che secondo i dati del registro può chiedere l'operazione od un suo procuratore (art. 965 cpv. 1 e 2 CC). A tale scopo sono da tenere in considerazione non solo le limitazioni che risultano dal registro, ma anche quelle fondate direttamente nella legge (cfr. ad es. RU 65 I 31 consid. 1). Ora, se, come giustamente osserva l'autorità cantonale, l'autorizzazione a disporre dei beni della successione è insita nella natura stessa delle funzioni dell'esecutore testamentario (art. 518 cpv. 2 CC), così che quest'ultimo non differisce da qualsiasi altro rappresentante la cui procura abbracci anche disposizioni interessanti il registro fondiario (RU 61 I 382-383), la stessa cosa non può dirsi dell'amministratore dell'eredità giusta l'art. 554 CC, il quale è, per principio, chiamato ad

assolvere compiti di mera conservazione ed amministrazione. E'vero che l'attività di amministrazione può imporre anche la vendita di beni della successione, ma trattasi pur sempre di provvedimenti eccezionali diretti alla conservazione del valore della successione, che eccedono le normali attribuzioni dell'amministratore e che inoltre più facilmente possono riguardare valori mobiliari, quali merci e titoli, che non beni stabili. In altri termini, il mandato ordinario e generico conferito all'amministratore dell'eredità dalla autorità che lo ha designato non copre ogni e qualsiasi atto di disposizione e di liquidazione dei beni della successione (cfr. anche ZBGR 1933 p. 128 n. 31 e 1937 p. 128 n. 41). Non basta, quindi, nel caso in esame, che il ricorrente abbia documentato la propria qualità di amministratore giudiziale della successione. Questa sua qualità non lo legittimava senz'altro alla liquidazione di beni immobili della successione, tanto meno se tale atto di disposizione non era dettato (il ricorrente neppure lo afferma) nè dall'urgenza nè dalla preoccupazione di conservare il valore dei beni. Per l'ufficiale del registro fondiario l'alienazione di beni stabili della successione da parte dell'amministratore giudiziale equivale, nè più nè meno, all'atto di disposizione di un qualsiasi rappresentante non chiaramente autorizzato, nè dall'atto di procura nè dal genere di affari trattato, a vendere immobili. Il ricorrente rileva di aver eseguito la vendita sotto la sua personale responsabilità. Ma ciò non dispensa le autorità del registro fondiario dall'esame del potere di disposizione del richiedente così come non esclude a priori la responsabilità dello Stato (art. 955 cpv. 1 CC) nel caso in cui, su reclamo di un erede, l'autorità di vigilanza sugli amministratori dell'eredità dovesse giudicare illegittimo l'atto di disposizione compiuto; a parte il fatto che il diritto di reclamo appare mezzo di difesa incompleto quando, come nel caso in esame, l'amministrazione dell'eredità venne ordinata proprio per l'incertezza sulla persona di un erede. Solo se, come l'esecutore testamentario, l'amministratore dell'eredità potesse liberamente disporre dei beni di pertinenza della successione, l'ufficiale del registro fondiario potrebbe limitare il proprio obbligo di verifica alla prova della valida designazione a norma dell'art. 554 CC. Resta da vedere se, in concreto l'ufficiale del registro fondiario poteva ritenere sufficiente, ai fini dell'iscrizione della vendita, la lettera 15 maggio 1968 del Pretore di Locarno-campagna,

quale autorità di vigilanza sugli amministratori giudiziali di una successione e sugli esecutori testamentari, al quale il ricorrente si era rivolto per ottenere l'autorizzazione alla vendita. Ma quella lettera si limita a negare l'obbligo di una autorizzazione preventiva, partendo dall'erronea premessa che incomba all'amministratore stesso sotto sua responsabilità, il giudizio circa l'opportunità e la necessità di un provvedimento esorbitante l'attività conservativa e amministrativa. Essa aggiunge peraltro che atti di alienazione possono avvenire solo a particolari condizioni, ad es. quando si tratti di evitare un danno non trascurabile al patrimonio della cui conser-

vazione l'amministratore è incaricato. Un tale danno potrebbe consistere in un prezzo minore di quello offerto dal compratore, ottenibile in caso di espropriazione. Trattasi tuttavia della mera ripetizione di principi noti e della formulazione di un'ipotesi, la cui realizzazione non è neppure affermato che possa, in concreto, verificarsi con una certa probabilità, e non di una formale autorizzazione. Tale lettera non poteva pertanto costituire prova sufficiente del diritto di disposizione dell'amministratore dell'eredità, per cui a ragione l'ufficiale del registro fondiario ha respinto la domanda di iscrizione. Ne consegue che anche il ricorso dev'essere respinto.