

Tribunal fédéral – 5A_761/2018

Ile Cour de droit civil

Arrêt du 12 août 2019

Généralités ; vente

Annotation au registre
foncier ; restriction du droit
d'aliéner

Art. 261b CO ; 959 et
960 CC

Un locataire ne peut demander l'annotation au registre foncier d'une « exclusion de la faculté de disposer » en lien avec un accord au sens de l'art. 261b CO visant à protéger les rapports de bail ; seuls sont envisageables une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC ou un blocage du registre foncier au sens de l'art. 56 ORF ; cette dernière disposition concerne toutefois le cas où une décision exécutoire a été rendue ; dès lors, le requérant devait demander l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner afin de protéger un rapport de bail tel que convenu entre les parties au sens de l'art. 261b CO en lien avec l'art. 959 al. 1 CC, respectivement pour protéger un droit d'habitation au sens de l'art. 776 CC (consid. 2.1).

Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,
Marazzi, von Werdt,
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

A. ,
patrocinato dall'avv. Andrea Ronchetti,
ricorrente,

contro

1. B. SA,
2. C. ,
patrocinati dall'avv. Verena Fontana,
opponenti.

Oggetto

blocco del registro fondiario/restrizione della facoltà
di disporre,

ricorso contro la sentenza emanata il 3 agosto 2018
dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (11.2017.30).

Fatti:

A.

A.a. A. e C. hanno sottoscritto nel 2015 un " accordo transattivo " secondo cui, segnatamente, il secondo si impegnava nei confronti del primo a concedergli il diritto di abitare vita natural durante nella proprietà per piani n. 5048 del fondo n. 1704 RFD di X. di proprietà di B. SA (di cui C. è azionista unico) per fr. 1.-- mensili e a far annotare il " rapporto di locazione " nel registro fondiario (clausola n. 2) ed entrambe le parti si impegnavano a mantenere un atteggiamento corretto e rispettoso (clausola

n. 3). C. non ha fatto annotare il contratto di locazione nel registro fondiario ed il 9 novembre 2015 ha rimproverato a A. di aver violato la clausola n. 3, comunicandogli di considerare decaduti gli obblighi da lui assunti nella clausola n. 2.

A.b. Con istanza 13 gennaio 2016 A. ha convenuto B. SA e C. affinché fosse ordinato il " blocco immediato del registro fondiario " sul predetto fondo per tutelare la futura annotazione del " rapporto di locazione " pattuito nell' " accordo transattivo ". Con decisione 3 febbraio 2017 il Pretore aggiunto del Distretto di Bellinzona ha accolto l'istanza, confermando il " blocco della facoltà di disporre " a carico della proprietà per piani n. 5048 da esso già ordinato in via precautelare in data 14 gennaio 2016. B. SA è stata condannata al pagamento di spese processuali e di ripetibili a A. . Quest'ultimo è invece stato condannato a versare ripetibili a C. , inutilmente convenuto.

A.c. Nel frattempo, il 25 aprile 2016 A. ha convenuto B. SA e C. per ottenere l'iscrizione nel registro fondiario di un diritto di abitazione vita natural durante sul predetto fondo. La procedura è tuttora pendente.

B.

Con sentenza 3 agosto 2018 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto l'appello presentato da B. SA avverso la decisione pretorile, respingendo l'istanza di A. ed invitando l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Bellinzona a cancellare - al momento della crescita in giudicato della sentenza - la menzione " divieto di disporre (blocco RF) " iscritta sulla proprietà per piani n. 5048. Le spese processuali e le ripetibili di prima e di seconda istanza sono state poste a carico di A. .

C.

Con ricorso 14 settembre 2018 A. ha impugnato la sentenza cantonale dinanzi al Tribunale federale, chiedendo in via principale di riformarla nel senso che l'ufficiale del registro fondiario sia invitato a sostituire la menzione "divieto di disporre (blocco RF) " con la menzione "restrizione della facoltà di disporre [...] con aggiunta dell'annotazione/ iscrizione provvisoria del diritto di utilizzo a titolo di locazione vita natural durante a favore di A. ", e in via subordinata di rinviare l'incanto al Tribunale d'appello per nuovo giudizio. Il ricorrente ha anche chiesto di essere posto al beneficio dell'assistenza giudiziaria e di conferire effetto sospensivo al suo rimedio.

Con decreto 8 ottobre 2018 al gravame è stato concesso il postulato effetto sospensivo. Non sono state chieste determinazioni nel merito.

Diritto:

1.

1.1. Il rimedio, interposto dalla parte soccombente nella sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), è diretto contro una sentenza emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria, il cui valore litigioso (determinato in almeno fr. 90'000.--) supera la soglia minima fissata all'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Dinanzi al Tribunale federale è quindi di principio esperibile un ricorso in materia civile. La mancanza di precisione nella designazione del mezzo d'impugnazione - peraltro tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) - non comporta alcun pregiudizio per l'insorgente (v. DTF 138 I 367 consid. 1.1; 136 II 497 consid. 3.1).

La sentenza impugnata, che rifiuta di ordinare un blocco del registro fondiario, rispettivamente una restrizione della facoltà di disporre, concerne provvedimenti cautelari. Decisioni emanate in materia di provvedimenti cautelari sono unicamente decisioni finali ai sensi dell'art. 90 LTF se vengono emanate in una procedura indipendente. Decisioni cautelari notificate separatamente che vengono emanate prima o durante la procedura principale e che rimangono in vigore unicamente per la durata

di questa, rispettivamente a condizione che una procedura principale venga incoata, sono decisioni incidentali nel senso dell'art. 93 LTF (DTF 134 I 83 consid. 3.1). In concreto può restare indecisa la questione a sapere se la decisione impugnata sia finale o se essa sia invece incidentale. Infatti, anche in quest'ultima ipotesi essa sarebbe idonea a causare un danno irreparabile ai sensi dell'art. 93 cpv. 1 lett. a LTF.

1.2. Contro le decisioni in materia di misure cautelari il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF).

Giusta l'art. 106 cpv. 2 LTF il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se tale censura è stata sollevata e motivata. Ciò significa che il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DT F 135 III 232 consid. 1.2; 133 III 393 consid. 6).

Il Tribunale federale fonda inoltre la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF) e nell'ambito dei ricorsi sottoposti alle limitazioni dell'art. 98 LTF, il ricorrente può unicamente ottenere la rettifica o il complemento degli accertamenti di fatto se dimostra una violazione dei suoi diritti costituzionali da parte dell'autorità cantonale. Gli art. 95, 97 e 105 cpv. 2 LTF non si applicano dunque direttamente, poiché non sono dei diritti costituzionali (DTF 133 III 393 consid. 7.1; 133 III 585 consid. 4.1). Tuttavia l'applicazione dell'art. 9 Cost. porta praticamente al medesimo risultato: il Tribunale federale corregge gli accertamenti di fatto unicamente se sono arbitrari e hanno un'influenza sull'esito della causa (sentenza 5A_595/2018 del 15 maggio 2019 consid. 1.2).

Nel ricorso all'esame, l'insorgente rimprovera ai Giudici cantonali una violazione del divieto dell'arbitrio, un eccesso di formalismo, un diniego di giustizia formale ed una lesione del diritto di essere sentito. Le sue censure di violazione degli art. 960 CC e 318 CPC risultano per contro di primo acchito inammissibili, dato che non si tratta di diritti costituzionali.

1.3. Dinanzi al Tribunale federale non possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova. Un'eccezione a questa regola è possibile soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore (art. 99 cpv. 1 LTF).

Con il gravame all'esame, il ricorrente allega nuovi documenti (D-I e M), "tutti redatti in un periodo precedente alla decisione qui impugnata". La sua motivazione, secondo cui essi permetterebbero di "meglio orientare il Tribunale federale sulle lacune della decisione impugnata", non ne giustifica però una produzione solo ora.

1.4. Dinanzi al Tribunale federale non sono ammissibili nuove conclusioni (art. 99 cpv. 2 LTF).

Nella sua proposta di giudizio in via principale il ricorrente chiede (oltre alla sostituzione a registro fondiario della menzione "divieto di disporre (blocco RF) " con la menzione "restrizione della facoltà di disporre", la cui ammissibilità in questa sede può essere lasciata aperta) l'aggiunta di un'"annotazione/iscrizione provvisoria del diritto di utilizzo a titolo di locazione vita natural durante a favore di A. ". Tale conclusione è nuova e perciò irricevibile.

2.

2.1. La Corte cantonale ha spiegato che il " **blocco della facoltà di disporre** " **ordinato dal Giudice di prime cure non esiste. Esiste la restrizione della facoltà di disporre dell'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC** (che garantisce pretese contestate od esecutive volte al trasferimento della proprietà o alla costituzione di diritti reali limitati o alla tutela dei diritti personali cui si riferisce l'art. 959 cpv. 1 CC) **oppure il blocco del registro fondiario** (che vieta all'ufficiale del registro fondiario di procedere ad operazioni su un certo foglio del mastro ed è segnatamente ordinato nei casi previsti dall'**art. 56** dell'ordinanza del 23

settembre 2011 sul registro fondiario [ORF; RS 211.432.1], in particolare se è stata pronunciata una decisione esecutiva riguardante un provvedimento cautelare in una procedura civile fondato sull'art. 178 cpv. 3 CC o sull'art. 22 cpv. 2 LUD, mentre se si tratta di un provvedimento fondato su altre norme occorre far capo alla restrizione della facoltà di disporre dell'art. 960 CC o all'iscrizione provvisoria dell'art. 961 CC). **Secondo i Giudici cantonali, per tutelare l'annotazione del " rapporto di locazione " pattuito nell' " accordo transattivo " (v. art. 959 cpv. 1 CC e 261b CO), rispettivamente l'iscrizione di un diritto d'abitazione (v. art. 776 CC; servitù di cui sembra pretesa l'esistenza nella causa di merito), il ricorrente avrebbe quindi potuto tutt'al più domandare una restrizione della facoltà di disporre.** Sin dall'istanza 13 gennaio 2016 egli ha invece sempre chiaramente sollecitato il " blocco immediato del registro fondiario ", per cui il Pretore aggiunto avrebbe dovuto respingere tale istanza. Secondo la Corte cantonale, poi, anche presumendo che il Pretore aggiunto abbia inteso ordinare una restrizione della facoltà di disporre, scostandosi dalla richiesta del ricorrente volta ad ottenere il blocco del registro fondiario, l'esito della vertenza non muterebbe. Per ottenere una tale restrizione occorre infatti che il richiedente renda verosimile un interesse degno di protezione ed una minaccia della sua posizione giuridica, ossia il rischio concreto di perdere il proprio diritto per gli effetti legati alla pubblicità del registro fondiario poiché un terzo in buona fede potrebbe essere protetto nel suo acquisto (v. sentenza 5A_565/2009 del 23 giugno 2010 consid. 3, in RtiD 2011 I pag. 673). Per i Giudici cantonali, nel caso concreto il primo requisito può eventualmente reputarsi adempiuto, ma non il secondo: il ricorrente non ha infatti recato il benché minimo elemento concreto che induca a far presagire l'intenzione dell'opponente B. SA di alienare la proprietà per piani e ciò non risulta da altri atti di causa.

2.2. Quando, come in concreto, la sentenza impugnata si fonda su due motivazioni indipendenti, alternative o sussidiarie, il ricorrente deve confrontarsi con entrambe, sotto pena di inammissibilità del ricorso, e l'impugnativa può unicamente essere accolta se le critiche volte contro tutte e due le motivazioni si rivelano fondate (DTF 138 I 97 consid. 4.1.4 con rinvii).

2.2.1. Il ricorrente sostiene che anche la seconda condizione per l'ottenimento di una restrizione della facoltà di disporre fosse adempiuta. A suo dire, i Giudici cantonali avrebbero omesso di tenere conto della documentazione prodotta dalla stessa opponente B. SA in sede di appello, dalla quale risulterebbe che la banca D. SA ha disdetto il mutuo ipotecario garantito dalla proprietà per piani n. 5048 e "ha avviato le procedure per la realizzazione dell'immobile", realizzazione che "verrà concretizzata a breve nella messa all'asta dell'oggetto" dato che "la debitrice non ha interposto opposizione al relativo PE". Negando la verosimiglianza di un "pericolo incombente sul ricorrente", essi avrebbero leso gli art. 9 Cost. (violazione del divieto dell'arbitrio sia nell'accertamento dei fatti e nell'apprezzamento delle prove sia nell'applicazione del diritto) e 29 Cost. (violazione del diritto di essere sentito).

Secondo i fatti accertati nell'impugnata sentenza, il 6 giugno 2018 B. SA aveva effettivamente trasmesso al Tribunale d'appello copia di una lettera 28 maggio 2018 in cui la banca D. SA informava C. di aver disdetto un contratto di credito concesso alla società (garantito da due cartelle ipotecarie gravanti la proprietà per piani n. 5048) e copia di un precetto esecutivo che l'istituto bancario aveva fatto notificare a B. SA il 17 aprile 2018. Il ricorrente omette tuttavia di precisare che l'escussa aveva anche trasmesso al Tribunale d'appello copia della sua opposizione del 23 aprile 2018 a tale precetto esecutivo. Da tale documentazione non risultava pertanto che l'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare fosse ormai già prossima all'incanto, come pretende l'insorgente. Va del resto ricordato che, prima dell'incanto, le servitù ed i diritti personali la cui iscrizione rispettivamente annotazione nel registro fondiario è rivendicata possono essere insinuati all'ufficio di esecuzione per l'iscrizione nell'elenco oneri (v. combinati art. 156 cpv. 1 e 138 segg. LEF; cfr. anche PIERRE-ROBERT GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. II, 2000, n. 61 ad art. 140 LEF). Alla Corte cantonale non può perciò essere rimproverata alcuna violazione degli art. 9 e 29 Cost. per aver negato la verosimiglianza di una minaccia della posizione giuridica del ricorrente.

2.2.2. Dato che la motivazione abbondanziale della Corte cantonale (con cui ha ritenuto che la decisione pretorile avrebbe in ogni modo dovuto essere annullata anche se il Giudice di prime cure avesse inteso ordinare una restrizione della facoltà di disporre) resiste alle critiche ricorsuali, non occorre esaminare anche le censure rivolte contro la motivazione principale del Tribunale d'appello (fondata sul fatto che il ricorrente aveva sempre chiaramente sollecitato il blocco del registro fondiario e non una restrizione della facoltà di disporre).

3.

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura in cui è ammissibile.

La domanda di assistenza giudiziaria del ricorrente va respinta, il rimedio non avendo fin dall'inizio probabilità di successo (art. 64 cpv. 1 LTF). Le spese giudiziarie sono pertanto poste a suo carico (art. 66 cpv. 1 LTF).

B. SA non ha diritto a ripetibili, dato che si è unicamente dovuta pronunciare sulla domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso, risultando soccombente (art. 68 cpv. 1 LTF a contrario).

Coinvolgendo C. - cui non appartiene la proprietà per piani n. 5048 - nella procedura federale (e più precisamente chiedendo di porre a suo carico spese e ripetibili), il ricorrente gli ha causato spese inutili e va quindi condannato a versargli un'indennità per le sue osservazioni all'istanza di effetto sospensivo (art. 68 cpv. 4 LTF con rinvio all'art. 66 cpv. 3 LTF; C. era del resto già stato inutilmente convenuto dinanzi al Giudice di prime cure e non aveva partecipato alla procedura di appello).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

La domanda di assistenza giudiziaria del ricorrente è respinta.

3.

Le spese giudiziarie di fr. 3'000.-- sono poste a carico del ricorrente.

4.

Il ricorrente verserà all'opponente C. la somma di fr. 300.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

5.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti, alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino e all'Ufficio del registro fondiario del Distretto di Bellinzona.

Losanna, 12 agosto 2019

In nome della II Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini