

Tribunal fédéral – 5A_355/2021
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 16 février 2023

Hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrecht



Bundesgericht – 5A_355/2021
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 16. Februar 2023

**Délai pour déposer la
requête en inscription
définitive**
*Frist für die Einreichung des
Gesuchs um definitive
Eintragung*

**Art. 839 al. 2, 961 CC ;
76 ORF ; 263 CPC**
*Art. 839 Abs. 2, 961 ZGB ;
76 GBV ; 263 ZPO*

Délai d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 al. 2 CC, 961 al. 1 ch. 1 CC et 76 al. 3 ORF) – Rappel des principes (consid. 2).

Délai pour déposer la demande en inscription définitive – La durée de l'inscription provisoire peut être déterminée de deux manières : le juge peut soit fixer une durée de validité déterminée, soit accorder à l'artisan/entrepreneur un délai pour intenter une action en inscription définitive, faisant ainsi durer la validité de l'inscription provisoire jusqu'à la décision finale (consid. 2). En l'espèce, le Tribunal fédéral renonce à se prononcer sur la question de savoir si un tel délai commence à courir dès notification du jugement d'appel ou, comme le prétend l'entrepreneur, à l'échéance du délai de recours auprès du Tribunal fédéral, délai qui aurait en l'espèce encore été suspendu à la suite d'une demande de prolongation. En effet, la Haute Cour constate que la demande a dans tous les cas été déposée bien après ces échéances et est donc tardive (consid. 3.3).

Avertissement du juge quant au dépôt tardif – La Haute Cour rappelle l'ATF 143 III 554 consid. 2.5.1, dans lequel il a confirmé que le délai pour intenter une action en validation d'une inscription provisoire d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un délai de déchéance de droit matériel, régi par l'art. 961 al. 3 CC et non par l'art. 263 CPC. L'art. 961 al. 3 CC n'impose pas que le juge indique dans sa décision les conséquences d'un éventuel non-respect du délai qu'il fixe. L'art. 263 CPC n'étant pas applicable, le Tribunal fédéral renonce à examiner quelle aurait été la sanction quant aux conséquences d'un dépôt tardif, en l'absence d'avertissement du juge (consid. 4).

Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 Abs. 2 ZGB, Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB und Art. 76 Abs. 3 GBV) – Zusammenfassung der Grundsätze (E. 2).

Frist für die Einreichung des Gesuchs um definitive Eintragung – Die Dauer der provisorischen Eintragung kann auf zwei Arten bestimmt werden : Das Gericht kann entweder eine bestimmte Gültigkeitsdauer festlegen oder dem Handwerker/Unternehmer eine Frist zur Einreichung einer definitiven Eintragungsklage einräumen und damit die Gültigkeit der provisorischen Eintragung bis zum Endentscheid verlängern (E. 2). Im vorliegenden Fall verzichtet das Bundesgericht darauf, sich zur Frage zu äussern, ob eine solche Frist mit der Zustellung des Berufungsurteils oder, wie der Unternehmer behauptet, mit dem Ablauf der Frist zur Beschwerde an das Bundesgericht zu laufen beginnt, eine Frist, die im vorliegenden Fall aufgrund eines Verlängerungsgesuchs noch gehemmt worden wäre. Das Bundesgericht stellt fest, dass die Klage jedenfalls lange nach Ablauf dieser Fristen eingereicht wurde und somit verspätet ist (E. 3.3).

Mahnung des Gerichts betreffend die verspätete Einreichung – Das Bundesgericht ruft BGE 143 III 554 E. 2.5.1 in Erinnerung, worin bestätigt wurde, dass die Frist zur Einreichung einer Klage auf Prosequierung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts eine Verwirklichungsfrist des materiellen Rechts ist, die in Art. 961 Abs. 3 ZGB und nicht in Art. 263 ZPO geregelt ist. Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt nicht, dass das Gericht in seinem Entscheid auf die Folgen einer allfälligen

Nichtbeachtung der von ihm festgesetzten Frist hinweist. Da Art. 263 ZPO nicht anwendbar ist, verzichtet das Bundesgericht auf die Prüfung der Folgen einer verspäteten Einreichung ohne richterliche Androhung (E. 4).

Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,
von Werdt, Schöbi, Bovey, De Rossa,
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

A. SA,
patrocinata dagli avv.ti Riccardo Schumacher
e Stefano Rosli,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinata dall'avv. Giovanna Bonafede,
opponente.

Oggetto

iscrizione definitiva di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori,

ricorso contro la sentenza emanata il 29 marzo 2021 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2020.9).

Fatti:

A.

A.a. B. è proprietaria dei fondi n. 678 e 883 RFD di X.. Dal 2012 al 2014 ella ha appaltato alla A. SA degli importanti lavori di costruzione sui suoi fondi.

L'8 gennaio 2015 la A. SA ha trasmesso a B. una fattura finale a saldo di fr. 1'482'065.30 e ha chiesto al Pretore del Distretto di Lugano l'iscrizione provvisoria di due ipoteche legali degli artigiani e imprenditori (per fr. 787'955.85 oltre interessi sulla particella n. 678 e per fr. 694'112.95 oltre interessi sulla particella n. 883). Il Pretore ha respinto tale istanza con decisione 2 ottobre 2017, ordinando la cancellazione delle due ipoteche legali fatte iscrivere in via supercautelare in data 8 gennaio 2015.

Con sentenza 5 ottobre 2018 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha, in parziale accoglimento di un appello della A. SA, ordinato l'iscrizione provvisoria di due ipoteche legali degli artigiani e imprenditori (per fr. 711'526.40 oltre interessi sulla particella n. 678 e per fr. 625'177.30 oltre interessi sulla particella n. 883), disponendo tra l'altro che " all'istante è assegnato un termine di 30 giorni dal passaggio in giudicato della presente sentenza per promuovere la causa volta all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale ".

Il 12 dicembre 2018 la A. SA ha chiesto al Pretore di prorogare tale termine di 60 giorni. Su tale istanza di proroga il Pretore non ha statuito.

A.b. Con petizione 7 marzo 2019 la A. SA ha postulato l'iscrizione definitiva delle due ipoteche legali già provvisoriamente iscritte. B. ha contestato la tempestività della domanda. Dopo aver limitato il

processo a tale questione, con decisione 10 dicembre 2019 il Pretore del Distretto di Lugano ha negato l'asserita tardività.

B.

Mediante sentenza 29 marzo 2021 la I Camera civile del Tribunale d'appello ha accolto l'appello introdotto da B. avverso la decisione pretorile 10 dicembre 2019, che ha riformato nel senso che la petizione andava respinta "in ordine" e che, "decorso il termine per ricorrere al Tribunale federale o in caso di ricorso al Tribunale federale con esito negativo", l'ufficiale del registro fondiario era invitato a cancellare le due ipoteche legali iscritte provvisoriamente.

C.

Con ricorso in materia civile 6 maggio 2021 la A. SA ha impugnato la sentenza 29 marzo 2021 dinanzi al Tribunale federale, chiedendo, previo conferimento dell'effetto sospensivo al rimedio (subordinatamente previa adozione di misure cautelari), di confermare la decisione pretorile 10 dicembre 2019.

Con osservazioni 25 maggio 2021 B. si è opposta alla misura d'urgenza. Mediante decreto presidenziale 27 maggio 2021 l'istanza di effetto sospensivo è stata respinta siccome superflua, atteso che il mantenimento dello stato di fatto per la durata della procedura dinanzi al Tribunale federale già risultava dal dispositivo della sentenza impugnata.

Non sono state chieste determinazioni nel merito.

Diritto:

1.

1.1. La sentenza impugnata è una decisione finale (art. 90 LTF) che è stata emanata su ricorso da un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria con un valore di lite superiore a fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Inoltrato tempestivamente (art. 46 cpv. 1 lett. a e art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile è pertanto in linea di principio ammissibile.

1.2. Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (**DTF 142 III 364** consid. 2.4 con rinvii). Il ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4).

Quando la sentenza impugnata (o parte di essa) si fonda su due motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie) e di per sé sufficienti per definire l'esito della causa, la parte ricorrente deve confrontarsi con entrambe in modo conforme agli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF, 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 142 III 364** consid. 2.4 con rinvii).

1.3. Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse

condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (**DTF 147 V 35** consid. 4.2) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF.

2.

L'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori nel registro fondiario deve essere fatta al più tardi entro quattro mesi dal compimento del lavoro (art. 839 cpv. 2 CC). Il termine è salvaguardato se entro i quattro mesi l'artigiano/imprenditore ottiene un'iscrizione provvisoria (art. 961 cpv. 1 n. 1 CC e art. 76 cpv. 3 dell'ordinanza del 23 settembre 2011 sul registro fondiario [ORF; RS 211.432.1]). Se accorda l'iscrizione provvisoria, il giudice ne stabilisce esattamente la durata e gli effetti e fissa, se occorre, un termine per far valere giudizialmente la pretesa (art. 961 cpv. 3 CC). La durata dell'iscrizione provvisoria può essere stabilita in due modi: il giudice può fissare un periodo determinato di validità oppure assegnare all'artigiano/imprenditore un termine per promuovere l'azione volta all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale, facendo quindi perdurare la validità dell'iscrizione provvisoria fino a decisione finale di tale causa (DTF 143 III 554** consid. 2.1 con rinvii).**

3.

3.1. Nel caso concreto la Corte cantonale ha innanzitutto negato la tempestività della petizione introdotta il 7 marzo 2019, osservando (con rinvio alla **DTF 146 III 284** consid. 2) che la sua precedente sentenza 5 ottobre 2018 di iscrizione provvisoria delle ipoteche legali - che non avrebbe natura costitutiva ai sensi dell'art. 103 cpv. 2 lett. a LTF - era cresciuta in giudicato al momento della notificazione alla ricorrente in data 11 ottobre 2018 e che il termine di 30 giorni per promuovere la causa volta all'iscrizione definitiva, impartito in detta sentenza, era quindi scaduto lunedì 12 novembre 2018.

Per i Giudici cantonali, la petizione 7 marzo 2019 sarebbe comunque stata tardiva anche se la sentenza 5 ottobre 2018 fosse passata in giudicato soltanto con la scadenza del termine per ricorrere al Tribunale federale e il successivo termine di 30 giorni per inoltrare la petizione fosse quindi giunto a scadenza il 12 novembre (recte: dicembre) 2018: malgrado il Pretore non abbia statuito sulla domanda di proroga presentata proprio quel giorno dalla ricorrente, quest'ultima non poteva attendersi in buona fede che la dilazione eccedesse i 60 giorni da essa richiesta e scadesse quindi dopo il 12 gennaio (recte: febbraio) 2019.

3.2. La ricorrente sostiene che i Giudici cantonali, ritenendo che il termine di 30 giorni fosse iniziato a decorrere già dalla notificazione della sentenza 5 ottobre 2018, avrebbero violato il diritto federale e i principi costituzionali della buona fede e del divieto dell'arbitrio. Considera che il termine sarebbe invece iniziato a decorrere soltanto dal momento in cui tale sentenza non poteva più essere impugnata con un ricorso in materia civile (che a suo dire sarebbe un rimedio di diritto ordinario). La sua domanda di proroga del 12 dicembre 2018 sarebbe quindi stata tempestiva e - dato che tale domanda esplicava "per dottrina e costante giurisprudenza" effetto sospensivo - lo sarebbe pure la petizione introdotta il 7 marzo 2019.

3.3. Così facendo, la ricorrente si confronta solo parzialmente con la motivazione subordinata dei Giudici cantonali secondo cui, anche ammettendo che il termine per inoltrare la causa volta all'iscrizione definitiva delle ipoteche legali fosse giunto a scadenza soltanto il 12 dicembre 2018 e che la domanda di proroga di 60 giorni del termine fosse perciò tempestiva, la petizione era comunque stata presentata in ritardo. **La ricorrente si limita infatti ad affermare che la sua istanza di proroga esplicava effetto sospensivo, ma nemmeno lei pretende che ciò le avrebbe permesso di introdurre la petizione ben oltre lo scadere dei citati 60 giorni da essa medesima chiesti. Su questo punto l'impugnativa va pertanto respinta nella misura in cui è ammissibile.**

Siccome la ricorrente non è riuscita a invalidare la motivazione subordinata sviluppata nell'impugnato giudizio, non occorre esaminare la critica diretta contro la motivazione principale dei Giudici cantonali secondo cui il termine per introdurre la petizione era già giunto a scadenza il 12 novembre 2018 (v. supra consid. 1.2 in fine).

4.

4.1. La Corte cantonale ha poi ritenuto erronea l'opinione del Giudice di prime cure, secondo cui la petizione volta all'iscrizione definitiva delle ipoteche legali, malgrado la scadenza infruttuosa del termine entro cui presentarla, poteva essere considerata ricevibile siccome la sentenza 5 ottobre 2018 non conteneva la comminatoria prevista all'art. 263 CPC (RS 272) della decadenza dell'iscrizione provvisoria in caso di inosservanza del termine. I Giudici cantonali hanno infatti osservato che l'art. 263 CPC non si applica al termine dell'art. 961 cpv. 3 CC (con rinvio alla D TF 143 III 554 consid. 2.5.1), "sicché una comminatoria nel senso dell'art. 263 CPC potrà apparire opportuna, ma non è imposta dal diritto sostanziale" e che, quand'anche si applicasse, il difetto della comminatoria non abiliterebbe comunque a promuovere la causa in ogni tempo, ma permetterebbe tutt'al più a una parte non patrocinata di invocare il principio della buona fede.

4.2. La ricorrente lamenta la violazione del diritto federale, in particolare dell'art. 263 CPC, e dei principi costituzionali della buona fede e del divieto dell'arbitrio. Sostiene che il fatto che il termine dell'art. 961 cpv. 3 CC sia di diritto sostanziale non può significare che il CPC in quanto tale non trovi applicazione ("in caso contrario [...] non si comprenderebbe come mai sia possibile che il termine venga prorogato") e non esonera quindi il giudice dall'obbligo di munire l'assegnazione di tale termine della comminatoria prevista all'art. 263 CPC. Tale obbligo, che rappresenterebbe "un'imposizione di carattere generale imperativo alla quale il giudice non può sottrarsi [...] in virtù del principio della buona fede", sarebbe "sostenuto dalla dottrina e applicato da tutti i tribunali cantonali". A suo dire, "mancando tale avvertimento, l'introduzione "tardiva" dell'istanza di iscrizione definitiva non può comportare [...] la cancellazione dell'ipoteca legale provvisoria, quand'anche il destinatario della decisione sia cognito del diritto per essere patrocinato da un legale (in analogia con quanto già ritenuto per tematiche simili ad esempio nella **DTF 139 III 83** consid. 5) ".

4.3. L'art. 263 CPC prevede che, se è concesso un provvedimento cautelare prima che la causa di merito sia pendente, il giudice assegna all'istante un termine per promuoverla, con la comminatoria che il provvedimento cautelare decadrà in caso di inosservanza del termine.

Nella DTF 143 III 554 consid. 2.5.1, il Tribunale federale ha confermato che il termine per introdurre una causa a convalida di un'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è un termine (di perenzione) di diritto sostanziale, retto quindi dall'art. 961 cpv. 3 CC e non (anche) dall'art. 263 CPC. Il Tribunale federale ha in particolare sottolineato che il contenuto delle due disposizioni non è lo stesso.

In concreto è pertanto a ragione che i Giudici cantonali hanno stabilito che l'assegnazione del termine secondo l'art. 961 cpv. 3 CC non deve essere accompagnata dalla comminatoria dell'art. 263 CPC (comminatoria che non è invece contemplata né dall'art. 961 cpv. 3 CC né da una norma "di carattere generale" di diritto sostanziale). L'avvertimento previsto all'art. 263 CPC sarebbe comunque inadatto, atteso che l'inosservanza del termine per promuovere l'azione volta all'iscrizione definitiva di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori non comporta soltanto la decadenza del provvedimento cautelare (ossia dell'iscrizione provvisoria), bensì la perenzione del diritto (v. **DTF 143 III 554** consid. 2.5.1; FABIENNE HOHL, Procédure civile, vol. II, 2a ed. 2010, pag. 178 n. 962 in fine).

Le considerazioni della ricorrente non sono del resto atte a invalidare la conclusione dei Giudici cantonali. Le sentenze da essa citate, salvo una (sentenza del Tribunale cantonale del Canton Friburgo del 14 agosto 2018 n. 101 2018 56), sono antecedenti alla **DTF 143 III 554**, mentre la diversa posizione di RAINER SCHUMACHER sulla relazione tra l'art. 961 cpv. 3 CC e l'art. 263 CPC era già stata sottolineata

in tale decisione (v. RAINER SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband zur 3. Auflage, 2011, pag. 208 n. 663 e pag. 211 n. 672 segg.; v. anche SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4a ed. 2022, pag. 529 n. 1663). Non soccorre la ricorrente nemmeno il richiamo alla particolare possibilità per il giudice di prorogare il termine dell'art. 961 cpv. 3 CC: tale possibilità, concessa per il fatto che non si tratta di un termine stabilito dalla legge, ma dal giudice (ed è in questo senso che va inteso il rinvio all'art. 144 cpv. 2 CPC contenuto nella **DTF 143 III 554** consid. 2.5.2 in fine), era già contemplata dalla giurisprudenza prima dell'entrata in vigore del CPC (v. **DTF 119 II 434** consid. 2, con rinvio alle **DTF 97 I 209** consid. 2 e 66 II 105 consid. 1).

Data l'inapplicabilità dell'art. 263 CPC al caso concreto, pure su questo punto il rimedio va respinto nella misura in cui è ammissibile, senza che occorra determinare quali siano le conseguenze nel caso in cui il giudice ometta di indicare la comminatoria prevista da tale norma.

5.

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura della sua ammissibilità.

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico della ricorrente (art. 66 cpv. 1 LTF). Essa è inoltre tenuta a versare spese ripetibili all'opponente per le sue osservazioni all'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso (art. 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

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

2.

Le spese giudiziarie di fr. 10'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

La ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

4.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 16 febbraio 2023

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

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini