

Einführung in das Grundbuch, Zuständigkeiten, Zugang zu den Daten des Grundbuches über Internet

Alle Systeme der Kundmachung wurden ursprünglich eingerichtet, um eine versteckte Übertragung von Rechten zu verhindern.

Ein Kaufvertrag, ein Tauschvertrag oder ein Teilungsvertrag, welche Liegenschaften zum Gegenstand haben, können nicht als rein persönliche Rechtshandlungen betrachtet werden, die als solche die bloße Beziehung zwischen Verkäufer und Käufer betreffen, und demzufolge reserviert oder geheim zu halten sind.

Auf Grund der vordringlichen Notwendigkeit, einen ordnungsgemäßen und sicheren Rechtsverkehr zu gewährleisten, sind gerade die rechtsgeschäftfremden Dritten, als potentielle zukünftige Vertragsparteien, in erster Linie an der bestmöglichen Kenntnis der rechtlichen Situation der Liegenschaften interessiert.

Dies ist die Minimalform der Kundmachung als bloße Kundbarmachung, mit vorwiegenden Auswirkungen auf die Beweislast. Dazu kommt, für die weiter entwickelten Kundmachungssysteme, auch die weitere Funktion der Einwendbarkeit gegenüber Dritten, und sogar die rechtsbegründende Wirkung in Verbindung mit einem Rechtstitel.

Beschränkt auf die heute in Italien geltenden Kundmachungssysteme, unterscheiden wir zwischen dem System der Eintragung und dem Grundbuch. Die Unterscheidung erfolgt anhand der grundlegenden Prinzipien der beiden Systeme.

Nozioni di libro fondiario, competenze, accesso ai dati tavolari tramite internet

Tutti i sistemi di pubblicità immobiliare sono in primo luogo istituiti al comune scopo di scongiurare i trasferimenti occulti dei diritti.

Un contratto di compravendita, una permuta, una divisione aventi ad oggetto beni immobili non possono essere considerati come altrettante vicende esclusivamente interessanti aspetti di natura privata e che come tali si esauriscano necessariamente nel rapporto tra venditore ed acquirente da celare pertanto dietro al velo del riserbo o della segretezza.

La suprema esigenza di garantire il regolare e sicuro svolgersi dell'attività negoziale individualmente proprio nei terzi estranei al negozio, in quanto a loro volta potenziali futuri contraenti, i soggetti cui in via preferenziale deve essere assicurato il massimo livello di conoscenza intorno allo stato giuridico degli immobili.

Ma a questo effetto minimale di pubblicità come mera notizia, spiegantesi prevalentemente sul piano probatorio, deve aggiungersi per sistemi ascrivibili al novero delle forme pubblicitarie di tipo evoluto anche l'ulteriore funzione dell'opponibilità nei confronti dei terzi, quando non addirittura l'effetto costitutivo del diritto in concomitanza col titolo.

Rimanendo alle forme pubblicitarie attualmente vigenti in Italia l'attenzione va ora rivolta ad un esame comparativo tra le soluzioni proprie del sistema della trascrizione e quelle adottate dal sistema tavolare, conducendo l'indagine attraverso i principi informativi su cui i due sistemi si basano.

Das System der Eintragung

Das System der Eintragung baut auf dem sog. Grundsatz der Willenseinigung auf, wie er im Artikel 1376 Z.G.B. geregelt ist. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

“Vertrag mit dinglichen Wirkungen. Bei Verträgen, welche die Übertragung des Eigentums an einer bestimmten Sache, die Begründung oder die Übertragung eines dinglichen Rechtes oder aber die Übertragung eines anderen Rechtes zum Gegenstand haben, wird das Eigentum oder das Recht auf Grund der rechtmäßig geäußerten Einwilligung der Parteien und erworben.”

Der dieser Bestimmung zugrunde liegende Grundsatz gründet darauf, dass die in den gesetzlich vorgeschriebenen Formen erfolgte Willensäußerung, als solche notwendig aber auch ausreichend für die Übertragung oder Neubegründung eines Rechtes zugunsten des Berechtigten ist.

Das auf diese Weise entstandene Recht ist jedoch “zerbrechlich”, vor allem weil es allein gesehen nicht imstande ist seine Rechtswirkung gegenüber allen Dritten zu entfalten.

Die Kundmachung muss also, auch wenn sie bloße Kundmachung eines schon entstandenen Rechtes ist, die Funktion übernehmen, dass der eingetragene Erwerb jedem Dritten entgegengehalten werden kann, der auf der Grundlage irgendeines Rechtstitels Rechte an derselben Liegenschaft erworben hat. Dieser Grundsatz, der aus der französischen Gesetzgebung im

Il sistema della trascrizione

Il pilastro portante su cui si fonda il sistema della trascrizione è senz'altro costituito dal c.d. principio consensualistico, attualmente sancito nella norma dell'art. 1376 del Codice Civile del 1942. Lo stesso espressamente recita:

“Contratto con effetti reali. Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.”

Il concetto che ne sta alla base, si basa sulla affermazione che la manifestazione di volontà avvenuta nelle forme richieste dalla legge, risulta di per sé necessaria ma anche sufficiente a trasferire o costituire *ex novo* il diritto in capo all'avente causa.

Ma il diritto in tal modo ineccepibilmente sorto, risulta “fragile”, soprattutto in quanto non idoneo da solo a spiegare la sua efficacia nei confronti di tutti i terzi.

L'espletamento della formalità pubblicitaria, pur dichiarativa di un diritto già sorto, deve così assumere il necessario ruolo di assicurare ulteriormente l'effetto dell'opponibilità dell'acquisto trascritto nei confronti di tutti i terzi che a qualunque titolo avessero acquistato diritti sullo stesso immobile. Tale principio, recepito dall'esperienza francese già nel codice del 1865, è attualmente contemplato

Zivilgesetzbuch von 1865 übernommen wurde, ist heute im Artikel 2644 Z.G.B. enthalten, der wie folgt lautet:

“Wirkungen der Eintragung.

Die im vorhergehenden Artikel (2643 aber auch 2645 ... angeführten Rechtshandlungen wirken nicht gegenüber Dritten, die aus welchem Rechtstitel auch immer auf Grund einer vor der Eintragung dieser Rechtshandlungen erfolgten Eintragung oder Einschreibung Rechte an den unbeweglichen Sachen erworben haben.

Nach erfolgter Eintragung kann demjenigen gegenüber, der die Eintragung erwirkt hat, keine Eintragung oder Einschreibung von Rechten, die gegenüber seinem Rechtsvorgänger erworben wurden, wirksam werden, auch wenn der Erwerb auf ein früheres Datum zurückgeht.”

Das Bild wird durch Artikel 2650 Z.G.B. abgerundet. Diese Bestimmung enthält den Grundsatz der sog. ununterbrochenen Reihenfolge der Eintragungen, wonach:

“Ununterbrochene Folge der Eintragungen.

In den Fällen, in denen nach den vorhergehenden Bestimmungen ein Erwerbsgeschäft der Eintragung unterliegt, sind nachfolgende Eintragungen oder Einschreibungen zu Lasten des Erwerbers wirkungslos, wenn dieses vorhergehende Erwerbsgeschäft nicht eingetragen worden ist.

Ist das vorhergehende Erwerbs-

nell'art. 2644 C.C. che infatti dispone:

“Effetti della trascrizione.

Gli atti enunciati nell'art. precedente (art. 2643 ma anche 2645 ...) non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.”

Completa il quadro l'art. 2650 C.C. che fissa il principio della c.d. continuità delle trascrizioni secondo cui:

“Continuità delle trascrizioni.

Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.

Quando l'atto anteriore di acquisto

geschäft eingetragen worden, so sind die nachfolgenden Eintragungen oder Einschreibungen, vorbehaltlich der Bestimmung des Artikel 2644, nach ihrer jeweiligen Reihenfolge wirksam.

Die zugleich mit der Eintragung des Erwerbstitels oder der Teilung erfolgte Eintragung der gesetzlichen Hypothek zugunsten des Veräußerers und jener zugunsten des Teilungsgenossen gehen den Eintragungen oder Einschreibungen vor, die vorher gegen den Erwerber oder gegen den zum Ausgleich verpflichteten Teilungsgenossen vorgenommen worden sind.”

Die tatsächliche Wirksamkeit des Grundsatzes der Entgegenhaltbarkeit der Eintragung, wie im oben erwähnten Artikel 2644 enthalten, ist insoweit gewährleistet, als es – auch zu einem späteren Zeitpunkt – möglich ist, die gesamte Folge der Eintragungen (oder der Eintragungen von Hypotheken), welche dieselbe Liegenschaft zum Gegenstand haben, rückzuverfolgen.

Das allfällige Fehlen auch nur eines einzigen Überganges der somit die vollständige Zurückverfolgung bis zum ersten „sicheren“ Rechtsvorgänger verhindert, führt dazu, dass die nach dem fehlenden Übergang erfolgten und nachweisbaren Eintragungen ohne rechtliche Wirkung sind.

Der wichtigste und gleichzeitig der beunruhigendste Aspekt der mit der Problematik der Anwendung des Grundsatzes der ununterbrochenen Folge im Sinne des Artikels 2650 zusammenhängt, scheint jener zu sein, dass Eintragungen und Eintragungen

è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644.

L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del condividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il condividente tenuto al conguaglio.”

L'effettiva operatività del principio dell'opponibilità della trascrizione di cui al suddetto art. 2644 è dunque garantita nella misura in cui sia possibile, anche in tempo successivo, ricostruire l'intera catena delle trascrizioni (o iscrizioni ipotecarie) aventi ad oggetto il medesimo immobile.

L'eventuale carenza anche relativamente ad un solo anello della serie dei passaggi che si sono susseguiti così da non consentire di risalire in maniera completa fino all'ultimo dante causa “certo”, rende le pur ammesse trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie intervenute successiva-mente all'anello mancante prive di effetto.

L'aspetto sicuramente più rilevante ed in certo senso più inquietante sotteso alle problematiche applicative del principio di continuità ex art. 2650 pare da individuare proprio nel fatto dell'effettività delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie anche a

von Hypotheken unabhängig von der erfolgten vorherigen Kundmachung des Erwerbstitels auf der Grundlage dessen der Rechtsvorgänger Eigentümer geworden ist, erfolgen können. Die Wirksamkeit der Kundmachung bleibt somit zeitweilig, bis zur Eintragung des vorherigen Titels, aufgeschoben, um dann aufzuleben, wenn dieser eingetragen wird, in der Reihenfolge ihrer Kundmachung.

Das Grundbuch

Der italienische Gesetzgeber hat es, als er mit Ablauf 1. Juli 1929 das Zivilgesetzbuch von 1865, das Handelsgesetzbuch von 1882 und das Zivilverfahrensrecht von 1865 auf die annektierten Gebiete ausgedehnt hat (mit K.D. 4. November 1928, Nr. 2325), für angebracht gehalten in diesen Gebieten das aus der österreichischen Rechtsordnung herrührende Kundmachungssystem des Grundbuches beizubehalten. In den Provinzen Bozen, Trient, Triest und Görz, sowie in den Gemeinden im Zuständigkeitsbereich der Außenstelle Pontebba des Kreisbezirksgerichtes von Tolmezzo, und der Außenstelle Cervignano des Kreisbezirksgerichtes von Udine in der Provinz Udine, in Cortina d'Ampezzo, Pieve di Livinallongo und Colle di Santa Lucia in der Provinz Belluno, in Valvestino und Magasa in der Provinz Brescia und in Pedemonte in der Provinz Vicenza besteht also das Grundbuch, das von einer Vielfalt von Bestimmungen geregelt ist, von denen nachstehende besonders zu erwähnen sind:

- a) das allgemeine österreichische Grundbuchsgesetz vom 25. Juli 1871, R.G.Bl. Nr. 95;
- b) die Instruction zum Vollzuge des allgemeinen Grundbuchsgesetzes J.M.V.

prescindere dalla previa avvenuta pubblicizzazione del titolo di provenienza sulla scorta del quale il dante causa è divenuto proprietario. L'efficacia di tali formalità pubblicitarie rimane così temporaneamente sospesa fino alla trascrizione (o iscrizione) dell'atto precedente, per poi iniziare a spiegarsi dal momento in cui sono state trascritte, secondo l'ordine rispettivo di pubblicizzazione.

Il sistema tavolare

Il legislatore patrio con R.D. 4 novembre 1928 n. 2325, nell'estendere ai territori annessi al Regno a far data dal 1° luglio 1929 il codice civile del 1865, il codice di commercio del 1882 ed il codice di procedura civile del 1865 e altre leggi, ritenne opportuno mantenere in vigore nei suddetti territori (province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia nonché nei comuni ricompresi nei territori di competenza della sezione distaccata di Pontebba della pretura circondariale di Tolmezzo e della sezione distaccata di Cervignano della pretura circondariale di Udine in provincia di Udine, di Cortina d'Ampezzo, Pieve di Livinallongo e Colle di Santa Lucia in provincia di Belluno, di Valvestino e Magasa in provincia di Brescia e di Pedemonte in provincia di Vicenza) l'istituto di pubblicità immobiliare del Libro fondiario di matrice austro-ungarica, regolato da un corpo normativo specifico tra cui sono da menzionare:

- a) la Legge generale austriaca sui Libri fondiari 25 luglio 1871, B.L.I. n. 95;
- b) l'istruzione per mandare ad effetto la legge generale sui libri fondiari approvata

- vom 12. Jänner 1872, Nr. 5;
- c) das Gesetz, über das im Falle der Anlegung, Ergänzung, Wiederherstellung oder Änderung von Grund- und Bergbüchern zum Zwecke der Richtigstellung derselben, einzuleitende Verfahren vom 25. Juli 1871, R.G.Bl. Nr. 96;
 - d) Gesetz vom 23. Mai 1883, R.G.Bl. Nr. 83 betreffend die Evidenzhaltung des Grundsteuerkatasters.

Mit K.D. vom 28. März 1929, Nr. 499 wurden allgemeine Bestimmungen über die Kundmachung an Liegenschaften erlassen und das Verfahren zur Ausstellung des Erbscheines neu geregelt; gleichzeitig wurde der neue Text des allgemeinen österreichischen Grundbuchgesetzes erlassen. Dies zum Zwecke der Koordinierung zwischen den österreichischen Bestimmungen, auf denen das Grundbuch aufbaut, und den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und des Zivilverfahrensgesetzbuches.

In der italienischen Gesetzgebung bestehen somit zwei verschiedene Kundmachungssysteme von dinglichen Rechten an Liegenschaften: einerseits das System der Eintragung in den sog. alten Provinzen und andererseits das Grundbuch mit rechtsbegründender Wirkung in den oben angeführten Gebieten, die ehemals zu Österreich gehörten.

Aus den Bestimmungen des K.D. 499/29 und des beigefügten Textes des allgemeinen Grundbuchgesetzes, welche die Grundsätze des allgemeinen österreichischen bürgerlichen Gesetzbuches von 1811 widerspiegeln, ergeben sich also die wesentlichen Elemente des in den neuen Provinzen geltenden Kundmachungssystems, des Grundbuches.

Diesbezüglich ist der Artikel 2 des K.D. 499/29 wesentlich, der wie folgt lautet:

- con O.M.G. 12 gennaio 1872, n. 5;
- c) norme sulla procedura da attivarsi per la regolazione dei libri fondiari o montanistici nel caso della loro istituzione, del completamento, del ripristino o della modificazione, Legge 25 luglio 1871, B.L.I. n. 96;
 - d) Legge 23 maggio 1883, B.L.I. n. 83 sulla tenuta in evidenza del catasto dell'imposta fondiaria.

Successivamente col R.D. 28 marzo 1929, n. 499 al fine di garantire il coordinamento tra le norme austriache, fondamento del sistema tavolare, con quelle del codice civile e di procedura civile furono sancite disposizioni di carattere generale in tema di pubblicità immobiliare e fu dettata la disciplina del certificato di eredità con contestuale approvazione di un nuovo testo della legge generale austriaca sui Libri fondiari.

Nell'ordinamento giuridico italiano vennero così a coesistere due diversi sistemi di pubblicità immobiliare dei diritti reali, da una parte il sistema della trascrizione vigente nelle cosiddette vecchie province, dall'altra quello tavolare o del Libro fondiario a base reale e ad effetto costitutivo del diritto mediante l'iscrizione, operante nei territori sopra citati già appartenenti all'Impero austro-ungarico.

Ed è proprio nelle norme del R.D. 499/29 e relativo testo allegato della Legge generale sui libri fondiari, riflettenti i principi sanciti da altrettanti paragrafi del Codice universale austriaco del 1811, che risultano desumibili i cardini del sistema pubblicitario immobiliare di tipo tavolare vigente nelle c.d. nuove province.

Viene a tal proposito ed in primo luogo all'attenzione il fondamentale art. 2 del R.D.

“In Abänderung der Vorschriften des italienischen Zivilgesetzbuches erfolgt der Erwerb des Eigentumsrechtes und der anderen dinglichen Rechte an Liegenschaften durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit der Eintragung des Rechtes im Grundbuch.

Ebenso hat die Änderung oder die Aufhebung der obgenannten Rechte durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ohne die entsprechende Eintragung oder Löschung keine Wirkung.

Die in den Grundbüchern eingetragenen Rechte und Pflichten erlöschen durch die Vereinigung nicht, bis sie nicht im Grundbuch gelöscht sind.“

In den Gebieten in denen das Grundbuch besteht, erwirbt man das Eigentumsrecht und die anderen dinglichen Rechte im Sinne des oben genannten Artikels mit Rechtsgeschäft unter Lebenden nur infolge der entsprechenden Eintragung in das Grundbuch auf der Grundlage des erforderlichen Rechtstitels (Kaufvertrag, Tauschvertrag, usw.).

Die bloße, wenn auch legitim ausgedrückte Willenseinigung der Parteien ist zwar notwendig, aber als solche nicht ausreichend um den Erwerb des Rechtes zugunsten des Rechtsnachfolgers zu erzielen. Um diese Rechtswirkung zu erzielen ist die Durchführung der entsprechenden Kundmachung im Grundbuch notwendig.

Dies ist also die Quintessenz des sog. Eintragungsgrundsatzes, des Grundsatzes also, der bedingt, dass das Grundbuch eine

499/29 che espressamente dispone:

“A modificazione di quanto è disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario.

Parimenti non hanno effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi dei diritti suddetti senza la relativa iscrizione o cancellazione.

I diritti e gli obblighi iscritti nei libri fondiari non si estinguono con la confusione fino a che non siano cancellati.”

Nei territori ove vige il sistema tavolare o del libro fondiario a norma dell'articolo succitato la proprietà e gli altri diritti reali si acquistano per atto tra vivi esclusivamente mediante la loro iscrizione sulla base di un pur necessario titolo idoneo (contratto di compravendita, permuta, ecc.).

Il consenso pur legittimamente manifestato dalle parti risulta così necessario ma non di per sé sufficiente a produrre l'acquisto del diritto in capo all'avente causa, ma per raggiungere tale effetto risulta necessario l'espletamento della relativa formalità pubblicitaria nel libro fondiario.

E' dunque questa l'essenza del c.d. principio dell'iscrizione secondo cui si suol dire che il sistema tavolare che ad esso si conforma,

Art der Kundmachung ist, dessen Rechtswirkung Einfluss auf das Verhältnis Verkäufer/Käufer nimmt und so zu einem wesentlichen Element des Rechtserwerbes wird.

Der bloße erklärende Wirkung eines schon erworbenen Rechtes, wie diese der sog. „lateinischen“ Kundmachungsform der Eintragung eigen ist, und nur zum Zweck der Entgegenhaltung gegenüber Dritten dient, wird im Grundbuch absorbiert und überholt durch dessen wesentliche Elemente der rechtsbegründenden Kundmachung.

Dies ist der Grund, weshalb der Artikel 6 des K.D. 499/29 als wiederholend und überflüssig betrachtet werden kann, wenn er verfügt, dass:

“Ist dieselbe Liegenschaft nacheinander an mehrere Personen veräußert worden, so erwirbt das Eigentum, wer als erster die Eintragung in das Grundbuch beantragt hat.

Hinsichtlich der Erhebung des Anspruchs auf Herausgabe des Eigentums oder anderer dinglicher Rechte wird bis zum Gegenbeweis vermutet, dass derjenige, auf dessen Namen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, Inhaber dieses Rechtes gegenüber jedermann ist, der ihm ein nicht eingetragenes Recht entgegenhält.“

Der Konflikt zwischen mehreren Rechtsnachfolgern desselben Veräußerers, wie er sich im System der Eintragung präsentiert, ist ja im Grundbuchssystem nicht denkbar weil infolge des Eintragungsgrundsatzes des genannten Artikel 2, der Rechtstitel (Kaufvertrag, Tauschvertrag, usw.) als solcher nur persönliche obligatorische Wirkung zwischen den

realizza un tipo di pubblicità che spinge la propria efficacia fino all'interno del rapporto tra compratore e venditore (dante e avente causa) assurgendo ad elemento genetico della fattispecie acquisitiva del diritto.

Il mero effetto dichiarativo di un diritto già acquisito proprio della pubblicità di tipo latino della trascrizione, posta in essere a fini di opponibilità nei confronti dei terzi viene nel sistema tavolare assorbito e superato da quello che abbiamo visto essere il contenuto proprio della pubblicità costitutiva del Libro fondiario.

E' questo il motivo per cui il successivo art. 6 del R.D. 499/29 può essere considerato come ridondante in quanto dispone che:

“Se lo stesso immobile è stato successivamente alienato a più persone, ne acquista la proprietà chi prima ha domandato l'iscrizione nel libro fondiario.

Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri reali, colui, al cui nome sia iscritto un diritto nel libro fondiario, si presume, fino a prova contraria, titolare del diritto stesso di fronte a chiunque opponga un diritto non iscritto.”

Il conflitto tra più aventi causa “proprietary” dal medesimo dante causa risulta infatti non ipotizzabile nel sistema tavolare negli stessi termini in cui è prospettabile nel sistema della trascrizione. Infatti in virtù del principio dell'iscrizione di cui al suvvisto art. 2, il titolo (compravendita, permuta, ecc.) produce di per sé solo effetti di natura obbligatoria personale

Vertragsparteien hat. Aus diesem Grund können die Rechtsnachfolger, vor der Eintragung in das Grundbuch, eben weil sie nur ein Recht auf die rechtsbegründende Eintragung in das Grundbuch besitzen, bis zu diesem Zeitpunkt nicht als „vollwertige Eigentümer“ betrachtet werden.

Das gesamte System wird also durch den strengen Grundsatz des sog. bürgerlichen Vormannes, wie er ausdrücklich im Artikel 21 des Grundbuchgesetzes bestimmt ist, ausgezeichnet:

“Die Eintragungen können nur gegenüber jenem durchgeführt werden, der zur Zeit der Einreichung des Antrags als Inhaber des Rechtes, auf das sich das Eintragungsgesuch beziehen soll, im Grundbuch eingetragen ist oder gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird.

Bei Tod des Inhabers eines bürgerlichen Rechtes können die gerichtlichen Klagen, für die die Anmerkung zulässig ist, auch vor der Eintragung des Rechtes auf den Namen des Rechtsnachfolgers angemerkelt werden.“

Aufbauend auf diesen Grundsatz kann der Rechtsnachfolger die Eintragung seines Rechtes nur erreichen, wenn das Recht des Veräußerers seinerseits rechtmäßig eingetragen oder gleichzeitig eintragbar ist (siehe den nachfolgenden Artikel 22:

“Ist ein bürgerliches Recht nacheinander an mehrere Personen ohne die entsprechenden Eintragungen übertragen worden, so kann der letzte Erwerber verlangen, dass das Recht unmittelbar auf seinen Namen eingetragen wird, bei Nachweis

tra le parti. Così gli aventi causa, sulla scorta del solo contratto, prima dell'iscrizione nel libro fondiario, potendo solo vantare un diritto ad ottenere l'intavolazione a fini costitutivi nel libro fondiario, fino a quel momento non possono essere considerati “proprietari a tutti gli effetti”.

Qualificante infine dell'intero sistema è quindi il rigoroso principio c.d. del predecessore tavolare espressamente sancito dall'art. 21 della Legge Tavolare secondo cui:

“Le iscrizioni possono eseguirsi solo in confronto di colui che al tempo della presentazione della domanda risulta iscritto nel libro fondiario quale titolare del diritto riguardo al quale si richiede l'iscrizione, oppure che viene contemporaneamente intavolato o prenotato come tale.

In caso di morte del titolare di un diritto tavolare, le domande giudiziali, di cui sia ammessa l'annotazione, possono essere annotate anche prima dell'iscrizione del diritto al nome del successore.”.

In base a tale principio l'avente causa può ottenere l'iscrizione del suo diritto solo se risulterà a sua volta regolarmente iscritto o contestualmente iscrivibile il diritto del dante causa (v. il successivo art. 22: “

“Se un diritto tavolare è stato successivamente trasferito a più persone senza le corrispondenti iscrizioni, l'ultimo acquirente può chiedere che il diritto venga iscritto direttamente a suo nome, purché dia la prova della serie continua dei trasferimenti che giungano sino a

der ununterbrochenen Reihenfolge der Übertragungen, die bis zu ihm gelangen müssen. Ist eine von einem Dritten ohne die entsprechende bürgerliche Eintragung abgetretene Hypothekarforderung getilgt worden, so kann der Schuldner die Löschung ohne die vorhergehende Eintragung der Übertragung beantragen.“

Der Grundsatz des bürgerlichen Vormannes erweist sich auf diese Weise als sehr viel rigoroser als der Grundsatz der ununterbrochenen Folge der Eintragungen im Sinne des Artikels 2650 ZGB, weil er keine Eintragung zulässt außer gegen denjenigen der rechtmäßig eingetragen ist. Im Grundbuch finden wir also keine zeitweilig unwirksamen Eintragungen (welche allfällig auch nach langer Zeit verfallen), sondern jede Eintragung entfaltet, sobald sie erfolgt ist, ihre volle Wirksamkeit und bewirkt als solche vollständige Sicherheit und Vertrauen für jede mögliche neue Eintragung, welche sich auf sie bezieht.

Es bleibt noch eine letzte Anmerkung: die Führung des Hypothekenregisters baut auch im System der Eintragung der alten Provinzen auf einem analogen Grundsatz zum Eintragungsgrundsatz mit rechtsbegründender Wirkung des Grundbuches auf. Was jedoch im System der Eintragung eine Ausnahme ist (die Hypotheken) ist im Grundbuch die Regel.

Dingliche Basis
(die Liegenschaft als Gegenstand des
Rechtes)

lui. Se è stato estinto un credito ipotecario ceduto ad un terzo senza la corrispondente iscrizione tavolare, il debitore può chiedere la cancellazione senza la previa iscrizione del trasferimento.”.

Il principio del predecessore tavolare, non consentendo l'effettuazione di nessuna iscrizione se non nei confronti di chi risulta regolarmente iscritto, si dimostra di gran lunga più rigoroso rispetto al suddetto principio della continuità delle iscrizioni ex art. 2650 C.C.. Nel libro fondiario non saranno pertanto rinvenibili iscrizioni temporaneamente inefficaci, magari poi destinate a venir meno anche a grande distanza di tempo, ma ogni iscrizione in quanto abbia potuto venire ad esistenza, spiegherà da subito tutta la propria efficacia potendo così immediatamente costituire un presupposto di massima certezza ed affidabilità per ulteriori possibili altre iscrizioni che alla stessa si riconnettano.

Resta da ultimo opportuna una notazione: la tenuta dei registri delle ipoteche, anche nel sistema della trascrizione nelle c.d. vecchie province, risulta impostato sulla base di un principio analogo a quello dell'iscrizione ad effetto costitutivo che si è visto caratterizzare l'intero sistema tavolare. Quello che nel sistema della trascrizione costituisce un'eccezione (le ipoteche), nel sistema tavolare rappresenta la regola.

A base reale
(l'immobile come oggetto del diritto)

Der Begriff der Liegenschaft ergibt sich aus dem Artikel 812 ZGB.

“Einteilung der Sachen.

Unbewegliche Sachen sind Grund und Boden, Quellen und Wasserläufe, Bäume, Gebäude und andere Baulichkeiten, auch wenn sie mit dem Grund nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden sind, sowie allgemein all das, was auf natürliche oder auf künstliche Weise mit dem Grund verbunden ist.

Als unbewegliche Sachen gelten Mühlen, Bäder und andere schwimmende Bauten, wenn sie fest am Ufer oder im Flussbett verankert sind und dies für ihren Gebrauch dauernd bleiben sollen.

Beweglich sind alle anderen Sachen.“

- für ausschließlich grundbücherliche Zwecke wichtig sind auch die Begriffe von “Grund” und “Gebäude”.
- einzelne Teile oder Anteile des Grundes sowie die darauf errichteten Gebäude, werden als Parzellen (Grundparzellen als Teile des Bodens oder Bauparzellen (Gebäude/Bauwerke) im getrennten Eigentum bezeichnet und umfassen das gesamte Territorium.
- die „Führung“ der Grund- und Bauparzellen obliegt, unter Beachtung der jeweiligen Zuständigkeiten den Grundbuch, Kataster- und Gebäudekatasterämtern (vormals Neues Gebäudekataster) so wie es infolge des Inkrafttretens des Gesetzes 133/94 bezeichnet wurde.

Il concetto di bene immobile si desume agevolmente dall'art. 812 del C.C.

“Distinzione dei beni.

Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i molini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

Sono mobili tutti gli altri beni.”

- Rilevanti ai fini strettamente tavolari sono i concetti di "suolo" e di "edificio".
- Le singole parti o porzioni di suolo e gli edifici sulle stesse eretti, intese come maglie di una rete ideale calata sull'intero territorio si definiscono tecnicamente come particelle, rispettivamente "fondiarie" (parti di suolo-terreno) o "edificiali" (edifici-fabbricati) di proprietà separata.
- Alla "gestione" delle particelle sia fondiarie che edificiali concorrono in rapporto alla specifica competenza istituzionale gli uffici del Catasto fondiario, del Libro fondiario e del Catasto dei fabbricati (già Nuovo Catasto Edilizio Urbano così denominato in seguito all'entrata in vigore della L. 133/94).

Grundkataster:

behandelt die Parzellen unter topografischem und fiskalischem Gesichtspunkt.

Die topografischen Erhebungen des gesamten österreich-ungarischen Reiches (300.000 km²) begannen im Jahre 1806 mit der Erstellung des geodätischen Grundnetzes. Das gesamte Gebiet wurde dann in sieben Zonen unterteilt und für jede ein trigonometrischer Ausgangspunkt bestimmt, von dem sich das Koordinatensystem ableitete.

Unser Gebiet befand sich in der Zone Tirol und der Ausgangspunkt war der Kirchturm der Pfarrkirche von Innsbruck.

Die sich zwischen den Koordinaten befindliche Fläche wurde dann in Quadrate unterteilt, auch „Triangulierungsblätter“ genannt mit einer Seitenlänge von 4.000 Klafter (ein Klafter beträgt Meter 1,896783384). Im Inneren eines jeden „Triangulierungsblattes“ wurden sodann zwanzig Unterteilungen in rechteckiger Form gebildet mit einer Länge von 1.000 Klafter (Meter 1.896,48) x 800 Klafter (Meter 1.517,19) und mit einer Fläche von rund 288 Hektar.

Die Konfiguration der einzelnen Parzellen erhielt man mittels topographischer Vermessung in Anbindung an das geodätische Festpunktenetz.

Bei der maßstabgerechten Wiedergabe der Karten bildet jede dieser Untersektionen ein Mappenblatt mit den Maßen 52,68 cm x 65,85 cm, wobei jeder Zentimeter 28,60 Meter entspricht (für bewohnte Gebiete ist der Maßstab 1:1.440):

Die Mappen sind mit offenem Rand, worunter

Catasto fondiario:

relativamente alle particelle, si occupa degli aspetti topografici e dei riflessi di natura fiscale.

Le operazioni di rilevamento topografico aventi ad oggetto l'intero territorio dell'impero Austro-Ungarico (300.000 km²) iniziarono nel 1806 con l'osservazione della rete geodetica principale. Si procedette quindi alla suddivisione dell'intera superficie in sette zone per ognuna delle quali era stato individuato un vertice trigonometrico (origine) da cui si sviluppava un sistema di coordinate piane.

La nostra terra era ricompresa nella regione del Tirolo e l'origine fu individuata nel campanile della chiesa Parrocchiale di Innsbruck.

Lo spazio racchiuso fra le coordinate piane fu quindi suddiviso in riquadri detti "fogli di triangolazione" di 4.000 pertiche viennesi ("Klafter" di lato (una pertica viennese è pari a m. 1,896783384). All'interno di ogni foglio di triangolazione si individuarono poi venti sottosezioni di forma rettangolare di 1.000 pertiche viennesi (m. 1.896,48) per 800 pertiche viennesi (m. 1.517,19) e comprendenti una superficie di circa 288 ettari.

La configurazione delle singole particelle si ottenne attraverso procedure topografiche con appoggio a punti fissi della rete geodetica.

Nella rappresentazione cartografica in scala, ognuna di tali sottosezioni va a costituire un foglio di mappa di cm. 52,68 x 65,85, in cui un cm. corrisponde a m. 28,80 (per i centri abitati la scala è 1:1.440).

Le mappe sono a perimetro aperto con ciò

man versteht, dass im Unterschied zum restlichen Italien, sich eine Parzelle auf mehreren Mappenblättern befinden kann. Mehrere Mappenblätter sind im Übersichtsplan zusammengefasst.

Für jede Katastralgemeinde bestehen zwei Arten von Parzellen: die Grundparzellen, die in der Mappe mit arabischen Ziffern innerhalb der mit einer durchgehenden Linie begrenzten Grundfläche gekennzeichnet sind und die Bauparzellen, welche eine Baulichkeit oder ein Gebäude angeben, die in der Mappe mit einer arabischen Ziffer und einem davor angeführten schwarzen Punkt gekennzeichnet sind.

Besonders zu erwähnen sind die Oberflächenrechtspartellen, die mit arabischen Ziffern nach einem schwarzen Punkt und darunter einen Querstrich gekennzeichnet sind.

N.B.:

In Anbetracht des Alters der Mappen (die Erhebungen wurden in unserem Gebiet in den Jahren von 1855 bis 1861 durchgeführt) hat die Region die Neuverfassung der Katastermappen beschlossen, welche auf ein, mit dem nationalen Netz verbundenes Festpunktenetz aufbauen (Punkte I, II und III Kategorie). Nach dem Übergang der Kompetenzen auf die beiden autonomen Provinzen wird dieses Projekt von den beiden Ländern weitergeführt.

Der Grundkataster regelt für jede Grundparzelle den Ertrag, und stuft sie – nach präzisen technischen Kriterien – abhängig von der Kulturgattung, Klasse und den entsprechenden Grund- und Bodenerträgen ein.

intendendo che, a differenza di quanto accade nel resto d'Italia, una particella può trovarsi "a cavallo" tra più fogli di mappa. Più fogli di mappa sono poi riuniti nel quadro di unione.

Per ogni comune catastale vi sono due serie di particelle: le fondiari raffigurate in mappa con numero arabo iscritto all'interno della porzione di terreno delimitata da una linea continua e le edificiali delimitanti fabbricati o edifici, indicate in mappa con un numero arabo preceduto da un puntino nero.

Occorre qui menzionare una speciale serie di particelle edificiali raffiguranti fabbricati in proprietà superficarie, recanti sotto il numero arabo preceduto dal puntino, una staffa o osso di morto.

N.B.:

Constatata la vetustà dell'intero patrimonio mappistico (le operazioni di rilevamento e formazione delle mappe per il nostro territorio furono esperite fra il 1855 e il 1861) la Regione T.A.A., con un vasto progetto che prevede il ricorso alle più moderne tecniche di rilevazione, ha deciso il rifacimento delle attuali mappe catastali sulla base di una nuova rete di punti trigonometrici collegati alla rete nazionale (punti di I, II e III ordine). Dopo il passaggio delle competenze alle due provincie autonome, il progetto viene continuato da queste.

Il Catasto fondiario determina per ogni particella fondiaria la capacità di reddito, classificando la stessa secondo precisi criteri tecnici, in qualità di coltura, classe di merito e relativi redditi dominicale ed agrario.

Der Gebäudekataster,

vormals Neuer Städtischer Gebäudekataster, ist im Jahre 1939 entstanden. Er bestimmt den Ertrag aller „städtischer“ Baulichkeiten, mittels geeigneter technischer Verfahren indem er Gruppe, Kategorie und Klasse bestimmt. Infolge der mit Gesetz 133/94 eingeführten Änderungen ist der Neue Städtische Gebäudekataster in den Gebäudekataster umgewandelt worden und führt auch die nicht städtischen (landwirtschaftlichen) Baulichkeiten: er hat also vorwiegend steuerliche Aufgaben.

Das Grundbuch:

es führt die Parzellen (Bau- oder Grundparzellen) unter juristischen Aspekten, indem es das Eigentum und die anderen dinglichen Rechte, die sich auf diese beziehen, bestimmt.

Die durch die Katastermappe bestimmte Parzelle ist der grundlegende Bezugspunkt aller Eintragungen in das Hauptbuch.

Die Liegenschaften (Grundstücke oder Baulichkeiten) wie sie durch die Grund- und Bau-parzellen gekennzeichnet sind, stellen nämlich die „grundlegenden Liegenschaftseinheiten“ dar, die den Grundbuchkörper bilden. Dieser wird als Gesamtheit von Liegenschaften bezeichnet, die demselben Eigentümer gehören (einzeln oder in ungeteilter Miteigentumsgemeinschaft).

Der Grundbuchkörper, der aus einer oder mehreren Parzellen besteht, ist der dingliche Bestandteil der Grundbuchseinlage. Diese besteht aus einer Anzahl von Blättern, in welche die sich auf die Parzellen eines bestimmten Grundbuchkörpers beziehenden Eintragungen eingetragen werden.

Die Grundbuchseinlage ist in drei

Il Catasto dei fabbricati,

già Nuovo Catasto Edilizio Urbano, sorto nel 1939 e attivato in tempo successivo, determinava la capacità di reddito di tutti i fabbricati da considerarsi "urbani", definendo la relativa rendita catastale, attraverso opportuni procedimenti tecnici volti a determinare il gruppo e la categoria di appartenenza nonché la relativa classe di merito. Ora, a seguito delle innovazioni introdotte dalla L. 133/94 succitata, il N.C.E.U. è stato trasformato in Catasto dei fabbricati con gestione dei fabbricati anche non urbani (rurali): svolge quindi funzioni di natura prevalentemente fiscale.

Il Libro fondiario:

gestisce lo stato giuridico della particella (edificiale o fondiaria) determinando la proprietà e gli altri diritti reali che alla stessa si riferiscono.

La particella come individuata nella mappa catastale, svolge un ruolo essenziale e primario costituendo il punto di imputazione di tutte le iscrizioni del Libro maestro.

Gli immobili (terreni o edifici) tecnicamente individuati nelle particelle fondiari e rispettivamente edificiali, costituiscono infatti le "unità immobiliari base" per la costituzione del corpo tavolare (complesso immobiliare rappresentante un'unità fisica appartenente allo stesso proprietario, singolo o in comunione indivisa).

Il corpo tavolare (formato da una o più particelle) costituisce la base reale della partita tavolare, complesso di un certo numero di fogli destinati a recepire le iscrizioni riferite alle particelle di un determinato corpo tavolare.

La partita tavolare si articola in tre fogli

verschiedene Blätter gegliedert, von denen ein jedes mit einem Buchstaben des Alphabetes bezeichnet wird: A, B und C.

Das A-Blatt wird auch Gutsbestandsblatt bezeichnet und ist in zwei Abteilungen unterteilt: das A1-Blatt welches die Bezeichnung der Einlage mit Nummer, Abteilung, Katastralgemeinde, Bezirk (vormals Gerichtsbezirk), Nummer der Parzelle oder der Parzellen welche den Grundbuchskörper bilden, Mappenblattnummer in dem die einzelnen Parzellen enthalten sind, Örtlichkeit, Bezeichnung der Kulturgattung der Grundstücke und der Art der Baulichkeit enthält; das A2-Blatt, welches die Entwicklung der Eintragungen und der Änderungen im A1-Blatt wiedergibt und die aktiven dinglichen Rechte zu Gunsten der im A1-Blatt eingetragenen Parzellen anführt.

Das B-Blatt, auch Eigentumsblatt genannt, enthält die Eigentumsrechte am Grundbuchskörper sowie die Beschränkungen der freien Verfügbarkeit derselben denen der Eigentümer allfällig unterworfen ist (Entmündigung, beschränkte Entmündigung, Konkurs, usw.).

Der letzte Teil wird als C-Blatt oder „Lastenblatt“ bezeichnet. In dieses werden die dinglichen Rechte, welche den Grundbuchskörper belasten (passive Dienstbarkeiten, Fruchtgenussrechte, Gebrauchsrechte, Wohnungsrechte, usw.) sowie die Hypotheken eingetragen. Alle Einlagen einer Katastralgemeinde bilden das Hauptbuch dieser Gemeinde, eine Sammlung also von gebundenen Büchern, die üblicherweise jedes zwanzig Grundbuchseinlagen enthielt.

Weiters wird für jede Katastralgemeinde ein Realregister geführt, das in zwei verschiedenen Unterteilungen die Bau- und Grundparzellen wiedergibt. Für eine jede davon wird die Fläche und die Einlage

contraddistinti da una lettera dell'alfabeto: A, B e C.

Il foglio A è detto "foglio di consistenza" ed è a sua volta distinto in due sezioni: foglio A1 riportante l'intestazione della partita tavolare con indicazione del numero, della sezione, del Comune Catastale, del distretto (già mandamento giudiziario), del numero della o delle particelle costituenti il corpo tavolare, il numero del foglio di mappa contenente le singole particelle, la località, la designazione della coltura del fondo e della qualità dell'edificio; il foglio A2 che riporta la cronistoria delle iscrizioni e modificazioni eseguite nel foglio A1 e l'evidenza dei diritti reali attivi a vantaggio delle particelle iscritte nel foglio A1.

Vi è quindi il foglio B detto "foglio della proprietà", dove sono riportati i diritti di proprietà sul corpo tavolare nonché la menzione delle limitazioni al libero esercizio di tale diritto a cui il proprietario fosse eventualmente sottoposto (interdizione, inabilitazione, fallimento ecc.).

L'ultima parte è rappresentata dal foglio C detto "foglio degli aggravati". Nello stesso sono riportate le iscrizioni dei diritti reali che gravano il corpo tavolare (servitù passive, diritti di usufrutto, uso, abitazione ecc.) nonché le ipoteche. Tutte le partite tavolari di un comune catastale concorrono a costituire il libro maestro di quel comune, un insieme cioè di volumi rilegati che contenevano normalmente venti partite tavolari ciascuno.

È pure tenuto per ogni comune catastale il registro reale che riporta in due distinti elenchi le particelle edificiali e le particelle fondiari con indicazione per ognuna della superficie e del numero della partita tavolare in cui è

angeführt, in welcher sie enthalten ist.

Die Grund- und Bauparzellen sind Veränderungen unterworfen: auf der Grundlage von eigenen technischen Elaboraten, die von dazu ermächtigten Freiberuflern ausgearbeitet werden, kann der Bestand der Parzellen abgeändert werden (Unterteilungen, Abtrennung und Zuschreibung von Teilflächen, Errichtung von Bauparzellen, usw.).

Diese Änderungen, die sich auf die Mappe auswirken, bedingen die Durchführung eines eigenen Verfahrens, zum Zwecke der vollständigen Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Kataster. Der Techniker muss deshalb den Teilungsplan mit den Abänderungsvorschlägen dem Katasteramt unterbereiten. Dieses wird die Änderungen, nach Überprüfung der technischen Durchführbarkeit provisorisch in die Mappe einbauen und den Teilungsplan vidimieren. Dieser kann somit ordnungsgemäß dem Grundbuchs-antrag beigefügt werden, der beim zuständigen Grundbuchsamt einzureichen ist. Das Grundbuchsamt wird, auf der Grundlage des vom Grundbuchsrichter erlassenen Dekretes die Abänderungen im Hauptbuch vornehmen. Schließlich wird das Grundbuchsamt das Katasteramt über die durchgeführten Änderungen verständigen und dieses wird die in der Mappe vorgemerkten Änderungen endgültig in die Mappe einbauen (erfolgt im digitalen Grundbuch automatisch).

Auf diese Weise ist immer die Übereinstimmung zwischen der Wirklichkeit, ihrer getreuen Abbildung in der Katastermappe gewährleistet und die korrekte Aufnahme dieser Änderungen ins Grundbuch (also dort wo die Parzelle Gegenstand der einzutragenden Rechte ist) gewährleistet.

contenuta.

La particella, sia essa fondiaria o edificiale, non costituisce poi un'entità immutabile, ma, sulla scorta di appositi elaborati tecnici posti in essere da professionisti abilitati, è passibile di subire modificazioni successive di configurazione (frazionamenti in ulteriori subalterni, stacchi ed aggregazioni di mq., erezioni di particelle edificiali, ecc.).

Tali modifiche delle risultanze di mappa comportano l'attivazione di una speciale procedura improntata al soddisfacimento del principio di massima concordanza tra gli atti del Catasto fondiario e quelli del Libro fondiario. Il professionista dovrà così produrre al competente Ufficio catastale l'elaborato tecnico/tipo di frazionamento contenente la proposta di introduzione di modifica in mappa. Quindi l'Ufficio catastale constatata la congruità tecnica introdurrà in mappa la modifica in via provvisoria e visterà il tipo di frazionamento che potrà pertanto essere validamente allegato all'istanza tavolare da produrre al competente ufficio del Libro fondiario ove, sulla scorta del provvedimento del giudice tavolare, si provvederà all'effettuazione dell'operazione richiesta nel libro maestro. Infine, l'Ufficio del Libro fondiario comunicherà d'ufficio al Catasto il decreto sulla base del quale l'operazione di modifica già prenotata in mappa sarà introdotta in via definitiva (nel libro fondiario digitale viene svolto in modo automatico).

Si viene così a garantire anche nella fase dinamica una situazione di allineamento tra la realtà, la sua fedele raffigurazione della mappa catastale ed il corretto recepimento di tali risultanze negli atti del Libro fondiario ove la particella costituisce essenzialmente l'oggetto del diritto da iscrivere.

Sollte aus irgendeinem Grund diese wünschenswerte Übereinstimmung nicht bestehen, muss die mangelnde Übereinstimmung, je nachdem wodurch sie bewirkt wurde, durch eigene Verfahren (z.B. Wiederherstellung des Grundbuches im Sinne des R.G. 3/85 und nachfolgende Änderungen, Neuvermessung im Sinne des R.G. 6/90 oder einfacher durch Abschluß der für die Sanierung notwendigen Rechtstitel: Enteignungsdekrete, Ersitzungsdekrete und Rechtsgeschäfte im Allgemeinen), beseitigt werden.

Es ist angebracht zu überprüfen inwieweit die Katastermappe Beweiskraft besitzt. Die Frage ist, ob die einmal im Grundbuch übernommene Konfiguration der Katasterparzellen, absolute Beweiskraft im Falle einer allfälligen Grenzstreitigkeit zwischen benachbarten Eigentümern, was das Ausmaß der jeweiligen Eigentumsrechte betrifft, besitzt.

Die Frage muss grundsätzlich verneint werden, da auch in den Gebieten in denen das Grundbuch besteht, der allgemeine von Artikel 950 ZGB vorgesehene Grundsatz gilt, wonach: *“Ist die Grenze zwischen zwei Grundstücken unsicher, kann jeder der Eigentümer verlangen, dass sie gerichtlich festgelegt wird. Jedes Beweismittel ist zulässig. In Ermangelung anderer Anhaltspunkte hat sich das Gericht an die in den Katastermappen eingezeichnete Grenze zu halten”*. Daraus ergibt sich, dass die Katastermappe nur eine ergänzende Beweiskraft besitzt, die nur dann entscheidend wird, wenn andere Beweismittel fehlen (z.B. sichtbare Merkmale wie Mauern, Zäune, usw. bis hin zur Zeugenaussage). Auch die im Kataster angeführte Fläche der

Quando per qualsiasi ragione dovesse venir meno tale auspicabile situazione di concordanza viene inevitabilmente a crearsi una forma di disallineamento che, a seconda del tipo di causa che lo ha determinato, potrà essere superato attraverso l'attivazione o di procedure specifiche quali il ripristino del libro fondiario legge regionale 3/85 e successive modifiche o dei nuovi rilievi ex legge regionale 6/90, o più semplicemente ponendo in essere attività volte a creare i "titoli" necessari per sanare le situazioni discordanti (provvedimenti espropriativi, decreti di usucapione ed attività negoziali in genere, ecc.).

Occorre da ultimo operare una verifica volta ad individuare il livello di probatorietà delle risultanze della mappa catastale. Ci si chiede qui in altre parole se i dati relativi alla configurazione delle particelle catastali una volta recepite negli atti tavolari possano o meno assumere il valore dell'assolutezza di fronte ad una eventuale controversia tra proprietari confinanti in merito alla zona di estensione dei rispettivi diritti di proprietà.

La risposta non potrà che essere sostanzialmente negativa vigendo anche nelle terre rette a regime tavolare il principio generale e non derogato sancito dall'art. 950 secondo cui: *“Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.”* Da ciò si evince che la mappa svolge una funzione probatoria solamente sussidiaria che assurge ad elemento decisivo della diatriba solo in mancanza di altri elementi di valutazione (segni visibili sul terreno quali muretti, steccati, ecc. fino alla prova testimoniale).

Nessuna efficacia probatoria è poi da

Parzellen hat keinerlei Beweiskraft und kann deshalb nie ausschlaggebend sein, wenn es darum geht, allfällige Streitigkeiten darüber zwischen Verkäufer und Käufer zu entscheiden. Auch dann, wenn die Katasterfläche im Vertrag angegeben ist, können für den Fall der nachträglich festgestellten Differenz zur wirklichen Fläche nur die vom Zivilgesetzbuch vorgesehenen Rechtsmittel angewandt werden; dies sei es für den Fall eines sog. Kaufes „nach Maß“ (dies ist der Fall, wenn im Vertrag ausdrücklich ein Einheitspreis je Maßeinheit und die Gesamtfläche angegeben ist (z.B.: ich verkaufe die Gp. 100 mit 7.000 m² zu 250,00 € je m²) als auch für den Fall eines sog. Kaufes „im Ganzen“ (dies ist der Fall, wenn im Vertrag ausdrücklich sowohl der Gesamtpreis als auch das Gesamtausmaß der Liegenschaft angeführt sind).

Der erste Fall des sog. Kaufes „nach Maß“, ist im Artikel 1537 ZGB dahingehend geregelt, dass der Käufer das Recht auf eine Herabsetzung des Preises hat, wenn das tatsächliche Ausmaß der Liegenschaft unter dem im Vertrag angegebenen liegt. Ergibt sich hingegen ein größeres Ausmaß als das im Vertrag angegebene, muss der Käufer den Preis entsprechend ergänzen, ist aber befugt, vom Vertrag zurückzutreten, falls das Übermaß den zwanzigsten Teil des angegebenen Ausmaßes überschreitet.

Im Falle eines sog. Kaufes „im Ganzen“ verfügt der nachfolgende Artikel 1538 ZGB,

riconoscere al dato superficie delle particelle offerto dal Catasto cosicché non potrà mai assumere il ruolo di fattore decisivo per definire le eventuali controversie che in merito avessero a sorgere questa volta tra compratore e venditore. Seppur generalmente dedotta in atto dalle parti contraenti la superficie catastale delle particelle, in caso di discordanza con la superficie reale ed effettiva ricavata da un ricalcolo successivo, renderà solo attivabili le soluzioni previste dal legislatore del codice civile tanto che ci si trovi di fronte ad una vendita c.d. "a misura" che si verifica quando nell'atto è espressamente indicato un prezzo unitario per unità di misura e la superficie complessiva con o senza menzione del prezzo globale (esempio: vendo la p.f. 100 di mq. 7.000 ad € 250,00 al mq.) quanto che si sia in presenza di una vendita c.d. "a corpo" che si verifica allorquando siano espressamente indicati sia il prezzo complessivo che l'estensione globale dell'immobile.

Il primo caso, della vendita "a misura", è disciplinato dall'art. 1537 C.C. secondo cui se la dimensione effettiva della particella risulta inferiore rispetto a quella dedotta in atto, il compratore avrà diritto ad una proporzionale riduzione del prezzo sulla scorta dell'unità di misura prestabilita, se invece la superficie risultasse superiore sempre rispetto a quella dedotta in atto, il venditore ha diritto di ottenere un aumento del prezzo sempre proporzionale al valore unitario dichiarato. Nel caso in cui la differenza di superficie in più superi la ventesima parte di quella indicata in atto, il compratore può anche optare per esercitare il diritto di revoca giungendo così a sciogliere per intero il rapporto contrattuale che lo lega al venditore.

Nell'ipotesi della vendita "a corpo" il successivo art. 1538 C.C. riconosce la possibilità di

dass der Preis nur dann ergänzt oder herabgesetzt werden kann, wenn das tatsächliche Ausmaß um mehr als ein Zwanzigstel kleiner oder größer als das im Vertrag angegebene ist. Auch in diesem Fall hat der Käufer die Wahl vom Vertrag zurückzutreten, wenn eine Differenz gezahlt werden müsste.

Das Recht des Verkäufers auf Ergänzung und des Käufers auf Herabsetzung des Kaufpreises oder auf Rücktritt vom Vertrag verjährt in einem Jahr ab der Übergabe der Liegenschaft.

Der Berechnungsfehler der Fläche ist als solcher also nicht ausreichend, um den Vertrag seiner Wirkungen zu berauben; vielmehr wird dieser grundsätzlich aufrecht erhalten. Für den Fall jedoch, dass derjenige der ein Interesse daran hat, nachweisen kann, dass der Berechnungsfehler ausschlaggebend für seine Einwilligung war und dies für seinen Vertragspartner erkennbar war, kann der Vertrag im Sinne des Artikels 1430 ZGB für nichtig erklärt werden, unabhängig vom Umfang der Differenz (Beispiel: Kauf einer bestimmten Parzelle mit einer erklärten Fläche zum Zweck der Errichtung eines Gebäudes, mit nachträglicher Feststellung, dass die tatsächlich geringere Fläche nicht ausreicht, ein Gebäude zu errichten).

Es ist klar, dass die soeben ausgeführten Rechtsmittel nur dann angewandt werden können, wenn die Parteien schriftlich im Vertrag das Gesamtausmaß der vertragsgegenständlichen Parzelle angeführt haben, und auf diese Weise bekräftigen, dass sie ein bestimmtes Ausmaß in Verhältnis zum Gesamtpreis stellen, das dann mit der tatsächlich festgestellten Fläche verglichen werden kann. Anders ist es, wenn kein Flächenmaß angegeben ist (z.B.: ich verkaufe

aumentare o rispettivamente di diminuire il prezzo solo quando la differenza in più o in meno della superficie reale rispetto a quella dichiarata in atto superi la ventesima parte, accordando anche in tal caso al compratore la facoltà di esercitare il diritto di revoca nel caso in cui la differenza sia in più.

Il diritto del venditore di ricevere l'aumento del prezzo e il diritto del compratore di ottenere la diminuzione del prezzo o di revocare l'atto si prescrivono entro un anno dalla consegna dell'immobile.

L'errore di calcolo in merito alla misura della superficie non è dunque considerato di per sé come fattore determinante comunque il venir meno del contratto che al contrario viene tendenzialmente tenuto in piedi. Ma nel caso in cui sia possibile dimostrare da parte di chi ne ha interesse che l'errore di calcolo sia stato determinante della volontà e riconoscibile anche dall'altro concorrente, a sensi dell'art. 1430 C.C. l'atto risulterà annullabile a prescindere dall'entità della differenza (esempio: si compera una determinata particella di una dichiarata superficie al fine manifestato di costruirvi un edificio e poi si scopre che essendo la stessa effettivamente di superficie minore non risulta più idonea a consentire l'erezione del manufatto.).

È evidente che ai rimedi sopra esposti le parti potranno fare ricorso nella misura in cui avranno comunque dedotto per iscritto in atto la misura complessiva della superficie della particella oggetto del trasferimento, dimostrando così di voler preconstituire il necessario termine di paragone da raffrontare con la superficie effettiva misurata nell'immobile, da rapportare al prezzo globale. Diversamente tanto nel caso della mancata indicazione dell'estensione della superficie

Dir die Gp. 100 zu einem Preis von € 125.000,00) oder wenn der Kauf einer Liegenschaft zu einem Preis je m² (z.B.: ich verkaufe Dir die Gp. 100 zu einem Preis von € 175,00 je m²) erfolgt; in diesen Fällen ist nicht das Verhältnis Ausmaß/Preis ausschlaggebend, sondern die Parteien entscheiden sich aus anderen Gründen zum Vertragsabschluss (Lage, Aussicht, historisch-denkmalschützerischer Wert des Gebäudes, usw.).

**Von den Rechten, den Rechtsgeschäften
oder Rechtstatsachen
(Gegenstand der Kundmachung)**

Die im Grundbuch der Kundmachung unterworfenen Rechte sind vorwiegend die sog. dinglichen Rechte, die ihrem Inhaber die unmittelbare Befugnis an einer bestimmten Liegenschaft (Grund- oder Bauparzelle) gegenüber jedem anderen geben. Gegenstand der Eintragung in das Hauptbuch sind infolge ausdrücklicher Anführung im Grundbuchsgesetz andere „Rechtsgeschäfte oder Rechtstatsachen“, die, auch wenn sie keine dinglichen Rechte begründen, abändern oder löschen, mit denselben eng verbunden sind und dadurch zu öffentlicher Kenntnis gelangen müssen.

Die Inhaber

Wer kann aber Inhaber von dinglichen Rechten sein? Man unterscheidet zwei große Kategorien, einerseits die physischen Personen und andererseits die Körperschaften.

Jede physische Person ist potentiell befähigt Inhaber von dinglichen Rechten zu sein und diese Rechtsfähigkeit erwirbt man mit der Geburt, auch wenn der Tod unmittelbar

(esempio: ti vendo la p.f. 100 ad € 125.000,00) che nel caso della cosiddetta vendita per semplice unità di misura (esempio: ti vendo la p.f. 100 ad € 175,00 al m²) le parti dimostrano per converso di disinteressarsi dell'aspetto dimensione in rapporto al prezzo e di essere spinte alla stipulazione da interessi diversi (posizionamento del fondo, panoramicità, valore storico-artistico dell'edificio, ecc.).

**Dei diritti, degli atti e dei fatti
(l'oggetto della pubblicità)**

I diritti che rilevano a livello di pubblicità immobiliare di tipo tavolare sono principalmente i c.d. diritti reali che attribuiscono al soggetto che ne è titolare una potestà immediata sopra un determinato immobile (particella fondiaria o particella edificiale) di fronte a tutti. Formano inoltre oggetto di iscrizione nel libro maestro per espressa previsione della legge tavolare altri "atti o fatti giuridici" che, pur non essendo idonei a concorrere alla costituzione, alla modifica o all'estinzione dei diritti reali, possono considerarsi con gli stessi strettamente connessi e tali da essere portati a pubblica conoscenza.

I soggetti

Ma quali sono i soggetti che possono divenire titolari di diritti reali? Si distinguono due grandi categorie di soggetti, da una parte le persone fisiche e dall'altra gli enti collettivi.

Tutte le persone fisiche sono potenzialmente idonee ad essere soggetti titolari di diritti reali e tale capacità giuridica è acquistata col venire ad esistenza del soggetto a seguito dell'evento

danach eintritt (die Fähigkeit zum Überleben ist nicht Bedingung für den Erwerb der Rechtsfähigkeit).

Die Individuen handeln nicht immer alleine. Oft bilden sie „soziale Verbände“ die sowohl in der Wirtschaft, in der Politik, im Gewerkschaftswesen, im sportlichen oder religiösen Bereich u.s.w. auftreten. Diese sozialen Verbände zeichnen sich durch das Vorhandensein von gemeinsamen Merkmalen aus. So können wir allgemein das Vorhandensein einer Mehrheit von Personen, einen gemeinsamen Zweck, wirtschaftliche Autonomie, Organe und die „Anerkennung“ feststellen. Man unterscheidet also die Kategorie der Körperschaften öffentlichen Rechtes, welche Ziele allgemeinen Interesses, von staatlichen oder von anderen öffentlichen Körperschaften bestimmte Ziele verfolgen, die öffentlicher Kontrolle unterworfen sind oder Hoheitsgewalt besitzen (hauptsächlich der Staat, die Regionen, die Provinzen, die Gemeinde, die öffentlichen Wirtschaftskörperschaften, usw.).

Unter den Körperschaften privaten Rechtes unterscheidet man die sog. gewinnorientierten Gesellschaften, die auf die Erzielung eines Gewinnes und dessen Aufteilung unter den Gesellschaftern orientiert sind: die offenen Handelsgesellschaften, die Kommanditgesellschaften, die Aktiengesellschaften, die Kommanditgesellschaft auf Aktien und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Gesellschaften sind zum Zwecke ihrer Anerkennung in eigenen Gesellschaftsregister bei den zuständigen Handelskammern geführt (D.P.R. 581/95 welches die Durchführungsverordnung zum Artikel 8 des Gesetzes 580/93 enthält). Weiters bestehen die Genossenschaften, die auf Gegenseitigkeit

della nascita, anche qualora intervenga la morte pochi istanti dopo (non è richiesta come condizione per l'acquisto della capacità giuridica l'attitudine a continuare a vivere cioè la c.d. "vitalità").

Gli individui peraltro non operano sempre "da soli" ma è tutt'altro che infrequente l'ipotesi in cui gli stessi siano inseriti in "entità sociali" destinate ad operare sia nel mondo economico, che politico, che sindacale, che sportivo, che religioso, ecc.. Tali entità sociali sono caratterizzate dalla presenza di elementi costitutivi comuni ai vari tipi tra i quali, in via generale, possiamo distinguere la presenza di una pluralità di persone, uno scopo comune, l'autonomia patrimoniale, gli organi sociali nonché il "riconoscimento". Si distinguono così le categorie degli enti di diritto pubblico caratterizzati dal perseguimento di fini di interesse generale oppure istituiti direttamente dallo Stato o da altri enti pubblici, oppure sottoposti a controlli pubblici o dotati di poteri di imperio (principalmente lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni, gli Enti pubblici economici, ecc.).

Tra gli enti di diritto privato si distinguono le società c.d. lucrative miranti alla realizzazione di un profitto con divisione degli utili tra i soci di cui citiamo i tipi: in nome collettivo, in accomandita semplice, società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata tenute ai fini del riconoscimento all'iscrizione nell'apposito registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio (D.P.R. 581/95 contenente il regolamento di attuazione dell'art. 8 L. 580/93) e le cooperative a fine mutualistico.

ausgerichtet sind.

Die anerkannten Vereine und die Stiftungen sind in eigenen, von den zuständigen Organen geführten Registern eingetragen. Dieser Regelung sind nach Inkrafttreten des Gesetzes vom 20. Mai 1985, Nr. 222 auch die kirchlichen Körperschaften, unterworfen.

Mit den durch das Gesetz 52/85 eingeführten Änderungen des Artikels 2659 ZGB ist es nunmehr möglich, dass auch nicht anerkannte Vereine und einfache Gesellschaften Inhaber von dinglichen Rechten sein können, wenn die Personalangaben der Personen die sie vertreten angegeben sind. Auch die faktischen Gesellschaften, die politischen Parteien, die Gewerkschaften und die Komitees fallen in diese Kategorie.

Die Rechte

Die Eigenheiten des Kundmachungssystemes Grundbuch wirken sich natürlich in keiner Weise auf den substantiellen Inhalt der dinglichen Rechte aus, welche Gegenstand der Eintragungen sind. Unter diesem Gesichtspunkt ist es deshalb ausreichend auf deren wesentliche, im Zivilgesetzbuch enthaltene, Grundsätze zu verweisen.

Für unsere Zwecke genügt es, die vorwiegend technischen Lösungen zu erläutern, welche die Übernahme der Rechte in den Grundbuchsakten regeln.

Gerade die Tatsache, dass das Recht selbst und nicht der Akt-Dokument (der nur notwendiges, aber alleine nicht ausreichendes begründendes Element ist), Gegenstand der grundbücherlichen Kundmachung ist, macht ein erstes besonderes Merkmal des Grundbuchs im Vergleich zum System der

Le associazioni e le fondazioni che hanno ottenuto il riconoscimento sono soggette alla registrazione presso gli appositi registri conservati dagli Organi competenti. A tale disciplina sono ora assimilati anche gli enti ecclesiastici a seguito dell'entrata in vigore della Legge 20 maggio 1985, n. 222.

Con le modifiche introdotte all'art. 2659 del C.C. dalla Legge 52/85 è ora possibile anche per le associazioni non riconosciute e per le società semplici divenire titolari di diritti reali purché siano indicate le generalità delle persone che le rappresentano. Rientrano in tale categoria le società di fatto, i partiti politici, i sindacati nonché i comitati.

I diritti

La peculiarità del sistema di pubblicità immobiliare tavolare non influenza evidentemente in alcun modo il contenuto sostanziale dei diritti reali che formano oggetto delle iscrizioni e pertanto, sotto questo profilo, si rende qui necessario procedere ad un richiamo puntuale agli elementi di conoscenza in materia di diritto civile.

In questa sede occorrerà pertanto limitarsi a richiamare l'attenzione sulle particolari soluzioni di natura prevalentemente tecnica che caratterizzano il momento del recepimento del diritto negli atti tavolari.

Ed è proprio con riguardo al fatto che oggetto della pubblicità tavolare sia il diritto in sé stesso e non l'atto-documento, mero elemento necessario, ma da solo non sufficiente a completare la fattispecie costitutiva, che è possibile rinvenire una prima caratteristica speciale del sistema tavolare rispetto a quello

Eintragung deutlich. Artikel 2643, unter den Ziffern von 1) bis 7) sowie andere Artikel des ZGB zählen nämlich eine ganze Serie von Akte-Verfügungen auf, die als solche rechtsbegründend sind, und deren Kundmachung in den öffentlichen Liegenschaftsregistern nur dem Zwecke der Entgegenhaltung dient.

Artikel 9 des Grundbuchgesetzes hingegen, bestimmt in Anlehnung an die Grundsätze auf denen das System fußt, die dinglichen Rechte selbst als Gegenstand der Eintragung, nicht aber die Akte-Verfügungen, die nur mit der Eintragung zusammen das Recht begründen. *(Artikel 9 Grundbuchgesetz: „Im Grundbuch können, sofern sie sich auf Liegenschaften beziehen, nur die nachstehenden Rechte einverleibt oder vorgemerkt werden: das Eigentumsrecht, die Dienstbarkeit, die Baurechte im Sinne des Art. 2643, Absatz 1, Ziffer 2-bis des Zivilgesetzbuches, das Fruchtgenussrecht <omissis>, das Gebrauchsrecht, das Wohnungsrecht, das Erbpacht- und Erbbaurecht, die Hypothek <omissis>“)*

Deshalb werden jene Eintragungen, die endgültig das Eigentumsrecht und die anderen dinglichen Nutzungs- und Sicherungsrechte mitbegründen im Grundbuch mit der Grundbucheintragung par excellence, also der „Einverleibung“ eingetragen (Artikel 9 sieht wie gesehen auch eine andere Art der Eintragung, nämlich die Vormerkung, vor, auf die wir später im Kapitel über das Legalitätsprinzip zu sprechen kommen werden).

Im Sinne des Artikels 5 des Grundbuchgesetzes müssen bei den Einverleibungen in das Hauptbuch die wesentlichen Elemente der Grundbuchsrechte in vollständiger und gefaßter Form wiedergegeben werden. Aus dem Eintragungstext müssen demnach alle subjektiven und objektiven Elemente

della trascrizione. L'art. 2643 nei numeri da 1) a 7) nonché altri articoli del Codice Civile elencano infatti tutta una serie di atti-provvedimenti di per sé costitutivi del diritto e di cui è prevista la trascrizione nei pubblici registri immobiliari ai soli fini dell'opponibilità.

L'art. 9 della L.T. per converso, coerentemente coi principi su cui si fonda, riconosce espressamente oggetto di iscrizione i diritti reali stessi e non gli atti-provvedimenti che solo unitamente all'iscrizione concorrono a costituire il diritto. *(art. 9 L.T.: "Nel Libro fondiario possono essere intavolati o prenotati, in quanto si riferiscono a beni immobili, solamente il diritto di proprietà, le servitù, i diritti edificatori di cui all'articolo 2643 comma 1 n. 2-bis del codice civile, il diritto di usufrutto, <omissis>, i diritti di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie, di ipoteca, <omissis>").*

Pertanto, le iscrizioni che concorrono a costituire definitivamente il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sia di godimento che di garanzia danno luogo all'iscrizione tavolare per antonomasia: "l'intavolazione" (l'art. 9 come si è visto prevede espressamente anche un altro tipo di iscrizione tavolare, la prenotazione, di cui si tratterà più avanti nel capitolo dedicato al principio di legalità).

À sensi dell'art. 5 della L.T. devono essere riportati nelle intavolazioni del libro maestro gli elementi essenziali dei diritti tavolari espressi in maniera completa e concisa. Dovranno pertanto emergere dal testo delle iscrizioni tutti gli elementi soggettivi ed oggettivi necessari al fine di raggiungere una corretta e precisa

hervorgehen, die zur korrekten und präzisen Identifizierung des Rechtes notwendig sind. Aus diesem Grund ist die Art des Rechtes genau anzuführen, der Rechtstitel aufgrund dessen die Eintragung erfolgt muss ausdrücklich erwähnt werden (Akt, Dokument, Verfügung usw.), die Parzellen oder Grundbuchkörper auf die sich die Eintragung bezieht und jedes weitere Element, das geeignet ist, den objektiven Inhalt des Rechtes zu bestimmen, müssen genau angegeben sein (z.B.: der Kapitalbetrag und die Höhe der Zinsen bei der Hypothek, der genaue Ort der Ausübung der Dienstbarkeit zu Lasten eines Teiles einer Parzelle, die Frist für ein Recht wenn diese bestimmt ist, usw.). Von grundlegender Bedeutung zur Bestimmung des Ranges (worüber wir im eigenen Kapitel sprechen) ist weiters die Angabe in der Eintragung des Datums des Einlangens des Antrages beim Grundbuchsamt (Eingelangt, am) (siehe nachfolgendes Kapitel über die zum Schutz des Ranges bestehenden Maßnahmen).

In besonderen Fällen ist es auch zulässig in der Eintragung Bezug auf Artikel oder Punkte des Vertrages-Rechtstitels zu nehmen und auf diese Weise Vertragsteile zu integrierenden Bestandteilen der Eintragung zu machen, die sonst, obwohl mit der Eintragung zusammenhängend, nicht mit der notwendigen Bündigkeit eintragbar gewesen wären (z.B.: besondere Arten der Ausübung von Grunddienstbarkeiten oder komplexe Bestimmungskriterien für den Kapitalbetrag oder die Nebengebühren bei Hypotheken).

Genauso wie die endgültige Bestellung des Rechtes durch die Einverleibung geschieht, braucht es ebenfalls eine Einverleibung für die Änderung eines eingetragenen Rechtes (Einverleibung der Änderung) sowie für

Identifizierung des Rechtes. Pertanto dovrà essere riportata l'esatta enunciazione della tipologia del diritto, l'espressa menzione del titolo (atto, documento, provvedimento ecc.) in base al quale si è proceduto all'effettuazione dell'iscrizione, le particelle o i corpi tavolari cui l'iscrizione si riferisce e ogni altro elemento idoneo ad individuare a seconda dei casi il preciso contenuto oggettivo (es.: la somma del capitale e la misura degli interessi nell'ipoteca, l'esatto luogo di esercizio della servitù a carico solo di parte della particella, il termine per i diritti ove lo stesso è fissato, ecc.). Di fondamentale importanza ai fini della determinazione del grado, di cui ci occuperemo nel relativo capitolo, è poi l'indicazione nell'iscrizione della data in cui l'istanza è pervenuta all'ufficio (pervenuto il). (v. successivo capitolo dedicato agli istituti preposti alla tutela del grado).

In casi particolari è pure ammessa la possibilità di richiamare nell'iscrizione, così da farne parte integrante, articoli o punti dei documenti-titoli che seppure devono ritenersi essenziali a completamento del contenuto dell'iscrizione stessa, non risulterebbero iscrivibili con la necessaria richiesta concisione (es.: particolari modalità accessorie all'esercizio del diritto nella servitù prediale oppure nel caso di criteri complessi di determinazione dell'importo capitale o degli interessi o degli accessori dell'ipoteca).

Così come la costituzione in via definitiva del diritto avviene mediante l'intavolazione, ci vorrà una intavolazione anche per modificare un diritto iscritto (intavolazione della modifica), nonché per cancellarlo a seguito dell'inter-

dessen Löschung nach erfolgtem Erlöschen des Rechtes (Einverleibung der Löschung, früher auch Ausverleibung genannt).

Das Eigentumsrecht

Das Eigentumsrecht ist das dingliche Recht schlechthin und gewährleistet dem Inhaber die ausschließliche Befugnis die Sache zu genießen und darüber zu verfügen. Das Eigentumsrecht wird im B-Blatt der Grundbucheinlage einverleibt. Dies sozusagen zwangsweise, sodass in den seltenen Fällen, in denen im Zuge der nunmehr fast ein Jahrhundert zurückliegenden Anlegung der Grundbücher, vergessen wurde, für eine Liegenschaft den Eigentümer festzustellen, man von Amts wegen das sog. Verfahren zur Vervollständigung des Grundbuches einleiten müsste, ein Verfahren also, das voll und ganz dem ursprünglichen Anlegungsverfahren entspricht und ausschließlich jene Parzellen betrifft, die in unannehmbare Weise ohne Eigentümer sind.

Was besonders den Inhalt des Eigentumsrechtes betrifft, muss man vor allem festhalten, dass dieses sich ausschließlich und zur Gänze auf einen einzigen Inhaber beziehen kann, sei dieser nun eine physische Person oder eine Körperschaft (Gesellschaft, Vereinigung, öffentliche Körperschaft) oder „ungeteilt“ auf mehrere Subjekte gleichzeitig wobei ein Miteigentum begründet wird, das im Regelfall mit der genauen Angabe des jedem einzelnen Miteigentümer zustehenden Anteiles im Grundbuch eingetragen wird.

Das soeben beschriebene ist das ordentliche Miteigentum, das im wesentlichen in der Möglichkeit besteht, dass jeder Miteigentümer unabhängig von den übrigen Miteigentümern

venuta estinzione (intavolazione della cancellazione un tempo chiamata pure estavolazione).

Il diritto di proprietà

Il diritto di proprietà, che conferisce a chi ne è titolare la più ampia potestà di godimento e di disposizione sulla cosa, è il diritto reale per eccellenza, forma oggetto di iscrizione-intavolazione nel foglio B della partita tavolare, in maniera quasi “irrinunciabile”, tanto che nei rarissimi casi in cui, pur a seguito dell’espletamento della procedura d’impianto del Libro fondiario ormai da tempo ultimata in tutto il territorio del Trentino-Alto Adige, non fosse stata quanto meno accertata relativamente a qualche immobile la titolarità del diritto di proprietà, sarebbe da attivare d’ufficio la c.d. procedura di “completamento”, ricalcante in tutto e per tutto l’originaria procedura d’impianto, ed interessante esclusivamente le particelle che avessero a risultare inaccettabilmente vacanti.

Specificamente con riguardo all’aspetto del contenuto del diritto di proprietà, occorre principalmente osservare come lo stesso possa riferirsi esclusivamente ed interamente ad un solo “titolare”, sia esso persona fisica o ente collettivo (società, associazione, ente pubblico, ecc. ...) o “pro indiviso” a più soggetti contemporaneamente dando così luogo al fenomeno della comproprietà- comunione che viene di regola iscritta nel Libro fondiario con specifica indicazione della quota di spettanza riferita ad ogni singolo comproprietario.

All’ipotesi testé descritta che si suole definire come comproprietà ordinaria essenzialmente caratterizzata dalla possibilità riconosciuta ad ogni singolo condomino di disporre

über den ihm zustehenden Anteil verfügen kann (siehe Artikel 1103 ZGB) sowie in jedem Fall die gerichtliche Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft verlangen kann (siehe Artikel 1111 ZGB). Davon verschieden sind besondere Miteigentumsverhältnisse, die nun gesondert behandelt werden.

Miteigentum zwischen Ehegatten:

im Rahmen der Bestimmungen des Artikels 159 und ff. ZGB, welche nach der Reform des Familienrechtes durch das Gesetz 151/75 den Güterstand zwischen Ehegatten regeln, wird auch die besondere Form des Miteigentums der von den Ehegatten, auch getrennt, während der Ehe erworbenen Güter geregelt; dies mit Ausnahme der im Erbwege, mit Schenkung oder durch Verwendung des aus der Veräußerung von persönlichen Gütern und von Gütern des persönlichen Gebrauches stammenden Erlöses, erworbenen Gütern. Die im Miteigentum stehenden Liegenschaften gehören zu gleichen Anteilen den Ehegatten. Dies wird im B-Blatt dadurch eingetragen, dass außer den Angaben, die auch beim ordentlichen Miteigentum erfolgen (Vornamen, Nachnamen, Geburtsort- und -datum eines jeden Miteigentümers und Angabe seines Anteiles) die ausdrückliche Angabe „in Gütergemeinschaft“ angeführt wird. Der besondere Rechtsstand dem die in Gütergemeinschaft befindlichen Güter unterworfen sind, äußert sich – in Abweichung vom ordentlichen Miteigentum – in einer verschiedenen Regelung der Verwaltung und der Haftung gegenüber Gläubigern. Die außerordentliche Verwaltung steht nämlich den Ehegatten gemeinsam zu (Artikel 180, Absatz 2 ZGB), während die Güter der Gütergemeinschaft nur für Verbindlichkeiten haften, die zur Befriedigung

autonomamente rispetto agli altri comproprietari della quota di rispettiva spettanza (v. art. 1103 c.c.) nonché in ogni caso di poter chiedere lo scioglimento giudiziale della comunione (v. art. 1111 c.c.) fanno da riscontro situazioni di comproprietà del tutto particolari di cui si ritiene opportuno fare specifico cenno.

Comproprietà fra i coniugi:

Nel contesto delle norme che dall'art. 159 del C.C. regolano il regime patrimoniale tra i coniugi a seguito della riforma del diritto di famiglia ex L. 151/75, viene disciplinata una particolare forma di comproprietà avente ad oggetto i beni acquistati dai coniugi, anche separatamente, in costanza di matrimonio, ad esclusione di quelli pervenuti ai coniugi per successione, donazione o a seguito del reimpiego del denaro ricavato dalla vendita di beni personali e di quelli di uso strettamente personale. Dei beni immobili in comunione sono contitolari in quote eguali i coniugi così da dar luogo ad una iscrizione nel foglio B riportante oltre alle indicazioni proprie della comproprietà ordinaria (cognome, nome, luogo e data di nascita di ogni singolo comproprietario ed indicazione della relativa quota di spettanza) anche della espressa menzione: "in comunione legale". Il particolare regime giuridico cui sono sottoposti i beni in comunione legale risulta caratterizzato rispetto alle ipotesi della comproprietà ordinaria sotto i profili dell'amministrazione e della responsabilità nei confronti dei creditori. L'amministrazione straordinaria spetta infatti ai coniugi congiuntamente (v. art. 180 c. 2 C.C.) mentre i beni in comunione rispondono in via primaria solo per i debiti contratti per il soddisfacimento di bisogni diretti della famiglia e solo sussidiariamente per i debiti contratti dai coniugi per esigenze estranee alle necessità

von direkten Notwendigkeiten der Familie eingegangen wurden und nur subsidiär für solche, die familienfremde Notwendigkeiten betreffen (Artikel von 186 bis 190 ZGB).

Materiell geteilte Häuser:

um die Einverleibung des Eigentumsrechtes (und demzufolge der anderen dinglichen Nutzungs- oder Sicherungsrechten) an Wohnungen, Autoabstellplätzen, Dachböden und Kellern zugunsten von verschiedenen Eigentümern innerhalb derselben Bauparzelle zu ermöglichen, und um die im gemeinsamen Eigentum zwischen den einzelnen Mitbesitzern stehenden Teile (Höfe, Zugänge, Stiegen, Dach, usw.) genau zu bestimmen, ist die Vorlage eines eigenen Planes notwendig, der durch einen befähigten Techniker erstellt werden muss.

Die im ausschließlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes werden graphisch nach Stöcken dargestellt, wobei die Zweckbestimmung der Räume angeführt ist (Garagen, Zimmer, Gang, Abstellraum, usw.). Diese Teile werden technisch als „materielle Anteile des Gebäudes“ definiert.

Jeder materielle Anteil erhält eine arabische Ziffer, die in jedem Raum des Anteiles angeführt wird.

Auch die im Miteigentum stehenden Teile werden nach Stöcken getrennt dargestellt und auch in diesem Fall die genaue Zweckbestimmung angeführt (Hofraum, Stiege, Dach, usw.) sowie die, den betreffenden materiellen Anteilen entsprechenden arabischen Ziffern wiedergegeben.

Für die materiell geteilten Parzellen muss eine besondere Grundbucheinlage eröffnet werden. Dort wird nach einem normalen A1-Blatt, in dem die den Grundbuchkörper bildende Bauparzelle enthalten ist, das A2-

familiari. (v. artt. da 186 a 190 C.C.).

Case divise in porzioni materiali:

al fine di rendere possibile l'intavolazione del diritto di proprietà (e quindi degli altri diritti reali di godimento o di garanzia) su alloggi, posti macchina, soffitte, cantine in capo a soggetti diversi all'interno di una medesima particella edificiale, nonché di individuare correttamente le parti di proprietà comune tra i singoli condomini quali cortili, accessi, scale, tetto, ecc., ...), si rende necessaria la produzione di un apposito elaborato planimetrico posto in essere da un tecnico abilitato.

Qui le singole parti di edificio in proprietà esclusiva vengono graficamente raffigurate per piani orizzontali con espressa menzione della destinazione anche delle eventuali sottoarticolazioni cui eventualmente avessero a constare (garages; stanze; corridoi; disbrighi; ecc. ...) e vengono tecnicamente definite come "porzioni materiali di casa".

Ogni porzione materiale viene inoltre contraddistinta da un numero arabo, ripetuto in ogni singolo vano che concorre a costituirlo. Sempre per piani orizzontali vengono poi raffigurate le parti in proprietà comune, anche in tal caso con espressa menzione della destinazione d'uso (cortili; accessi; scale; tetto; ecc. ...) e sono inoltre contraddistinte dalle cifre arabe corrispondenti alle porzioni materiali cui si riferiscono.

Per tali particelle divise in porzioni materiali è necessario aprire una speciale partita tavolare ove, di seguito ad un normale foglio A1 riportante il numero della particella edificiale costituente il corpo tavolare, è gestito il foglio

Blatt geführt, in das alle materiellen Anteile sowie die gemeinsamen Teile, wie sie aus dem Hausteilungsplan hervorgehen, eingetragen sind. Weiters besteht ein besonderes gemeinsames C-Blatt, in dem die mehrere oder alle Anteile betreffenden Belastungen einzutragen sind. Schließlich werden so viele B- und C-Blätter geführt, wie materielle Anteile vorhanden sind, um auf diese Weise die Einverleibung des ausschließlichen Eigentums auf einem jeden Anteil und die Eintragung der entsprechenden Belastungen zu ermöglichen.

In materielle Anteile geteilte Gebäude in sog. „Teilzeiteigentum“:

es handelt sich um eine besondere Form des Miteigentums, die ihre erste Regelung durch das G.D. vom 09.11.1998, Nr. 497 erhalten hat. Die Besonderheit besteht darin, dass das Eigentum an den einzelnen materiellen Anteilen zeitlich beschränkt ist, und zwar nach Maßgabe der vertraglichen Einigung zwischen der verkaufenden Gesellschaft und den Miteigentümern/Inhabern des Teilzeitwohnungs-eigentums. Dadurch wird ein Bezug zwischen den ideellen Eigentumsanteilen und der zeitweiligen Nutzung hergestellt. Grundbücherlich wird das in materielle Anteile unterteilte Gebäude, genauso wie vorher beschrieben, errichtet, wobei in den B-Blättern der materiellen Anteile so viele Inhaber eingetragen werden, als Nutzungszeiträume des einzelnen Anteiles (Wohnung) bestehen; dies wird durch die Angabe von ungeteilten Eigentumsanteilen ausgedrückt. Üblicherweise verzichten die Teilzeitwohnungs-eigentümer im Vertrag auf das Recht der gerichtlichen Auflösung der Gemeinschaft im Sinne des Artikel 1111 ZGB.

A2 riportante, tra l'altro, la descrizione di tutte le porzioni materiali e delle parti comuni così come emergenti dalla planimetria ed uno speciale foglio C destinato a contenere gli aggravati relativi a tutte o a più porzioni materiali. Vengono infine tenuti tanti fogli B e tanti fogli C quante sono le porzioni materiali, così da consentire l'intavolazione del diritto di proprietà esclusiva su ognuno delle stesse e l'iscrizione degli aggravati di spettanza.

Case divise in porzioni materiali rette in regime di multiproprietà:

è una speciale forma di comproprietà che ha conosciuto una prima forma di disciplina legislativa attraverso il D.L. 9.11.1998 n. 497, caratterizzata dal fatto che l'esercizio della proprietà sulle singole porzioni materiali dell'edificio è limitata nel tempo sulla base dell'adesione contrattuale da parte del titolare del diritto allo speciale accordo tra società venditrice e condomini/multiproprietari, che pone una relazione tra quote ideali di proprietà e periodi temporali di godimento alle stesse riconnessi. Tavolarmente si riproduce lo schema dell'edificio diviso in porzioni materiali di cui al punto precedente con l'iscrizione nei singoli fogli B delle porzioni materiali di tanti titolari/multiproprietari quanti sono i periodi di godimento riferiti a quella singola porzione materiale (appartamento) e idealmente indicati con una quota di proprietà indivisa. Generalmente i singoli multiproprietari rinunciano in atto alla possibilità di chiedere lo scioglimento giudiziale della comunione ex art. 1111 c.c..

Consortalità:

es handelt sich um eine besondere Form unteilbaren Eigentums, die auf das Institut der „gemeinsamen Hand“ laut germanischem Recht zurückgeht. Die Eigentümer der Parzellen, die sog. „pro tempore Eigentümer“ haben die gemeinsame Nutzung ohne Angabe von Anteilen.

Consortalità:

si tratta qui di uno speciale rapporto di proprietà indivisibile, ispirato alla proprietà a mano comune di origine germanica, tra i proprietari che di volta in volta si susseguono nella titolarità di una particella fondiaria o particella edificiale (c.d. proprietari *pro tempore*) ed avente ad oggetto una particella generalmente fondiaria ma anche edificiale, implicante il godimento comune, senza indicazione della quota.

Die “niederer” dinglichen Rechte

Da sich das Eigentumsrecht sozusagen „einschränken“ kann, besteht die Möglichkeit zu Lasten von Liegenschaften eines Eigentümers Rechte einzutragen, welche die Nutzung der Sache (dingliche Nutzungsrechte) zum Inhalt haben, oder dazu dienen, die Befriedigung einer Verbindlichkeit zu gewährleisten, wobei dem Begünstigten die Befugnis eingeräumt wird, sich am Erlös der Zwangsversteigerung der Liegenschaft vorrangig hinsichtlich anderer Gläubiger zu befriedigen (dingliche Sicherungsrechte).

Im Grundbuch werden sowohl die dinglichen Nutzungsrechte (Fruchtgenußrecht, Gebrauchsrecht, Wohnungsrecht, Oberflächenrecht, Dienstbarkeiten, Baurechte und Erbpachtrechte) als auch die dinglichen Sicherungsrechte (Hypothek, nicht aber Pfandrecht, da dieses nur bewegliche Sachen betrifft) im C-Blatt eingetragen.

Wie erwähnt, kann das Eigentumsrecht nur gesamte Grundbuchkörper (bestehend aus Bau- und Grundparzellen der Einlage), oder materielle Anteile von Gebäuden betreffen. Die dinglichen Nutzungsrechte (mit Ausnahme vielleicht des Oberflächenrechtes, von dem wir später reden werden) hingegen können darüber hinaus sowohl einzelne

I diritti reali “minori”

Data la caratteristica di "contraibilità" del diritto di proprietà possono essere costituiti a carico degli immobili di proprietà altrui diritti che riguardano la cosa in quanto essa ha un valore di uso (diritti reali di godimento) o al fine di garantire il soddisfacimento di un credito conferendo al titolare la possibilità di rifarsi sul ricavato della vendita forzata dell'immobile in via preferenziale rispetto agli altri creditori (diritti reali di garanzia).

Da un punto di vista tavolare tanto i diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù prediali, diritti edificatori ed enfiteusi) che i diritti reali di garanzia (ipoteca, non rilevando tavolarmente il pegno attenendo lo stesso esclusivamente ai beni mobili), vengono iscritti nel foglio C della partita tavolare.

Se, come si è visto, il diritto di proprietà non potrà che avere ad oggetto interi corpi tavolari costituiti dalle particelle edificiali o fondiarie della partita tavolare, o tutt'al più porzioni materiali delle case materialmente divise, i diritti reali minori di godimento, forse eccezion fatta per il caso del diritto di superficie di cui si dirà oltre, potranno inoltre interessare tanto

Parzellen, also Teile von Grundbuchskörpern, als auch Teile von Parzellen betreffen. In letzterem Fall ist es üblicherweise notwendig den Umfang der Ausübung des Rechtes durch Vorlage einer Planskizze im Maßstab der Mappe oder in einem größeren Maßstab nachzuweisen. Obwohl dies nur bei Grunddienstbarkeiten ausdrücklich vorgeschrieben ist, wird es auch in allen übrigen Fällen angewandt, in denen eine ausreichende Sicherheit sonst nicht erreicht werden kann (z.B. zu Lasten aller Bestandteile des materiellen Anteiles 3 im ersten Stock).

Was das Oberflächenrecht betrifft, muss man in erster Linie deutlich die Phase der bloßen Begründung des Rechtes für den Inhaber (was für diesen das Recht bedeutet, Baulichkeiten ober- und unterhalb des Bodens zu errichten, dessen ausschließliches Eigentum ihm abgesondert vom Eigentum am Boden zusteht) von der nachfolgenden Phase der Errichtung der Baulichkeit unterscheiden.

Wenn das Oberflächenrecht nicht die gesamte Parzelle betrifft, ist es in der ersten Phase zum Zwecke der Eintragung ins C-Blatt zugunsten des Inhabers des Oberflächenrechtes notwendig, den Bereich der Ausübung des Rechtes genau zu bestimmen. In der Region Friaul-Julisch Venetien besteht diesbezüglich die Pflicht zur Beibringung eines technischen Elaborates im Sinne des dortigen R.G. 8/90, Artikel 37, unter Ausdehnung auf diesen Tatbestand der eigentlich nur für die Grunddienstbarkeiten vorgesehenen Regelung. In der Region Trentino-Südtirol herrscht – aus Gründen der genauen Identifizierung – die Ausrichtung vor, für die Eintragung des Oberflächenrechtes mit

singole particelle, e quindi parti di corpi tavolari, quanto anche solo parti-frazioni delle particelle stesse. In quest'ultimo caso sarà normalmente necessario procedere all'esatta indicazione dell'estensione del luogo di esercizio del diritto attraverso la produzione di una planimetria in scala di mappa o maggiore a cui, pur essendo espressamente prevista la sua produzione per il solo caso delle servitù prediali, si finirà comunque per fare ricorso in tutti i casi in cui non sia possibile raggiungere un sufficiente livello di certezza attraverso l'adozione di sistemi di individuazione alternativi (... es.: a carico di tutti gli enti della p.m. 3 al primo piano).

Relativamente al diritto di superficie occorre in primo luogo distinguere nettamente la fase caratterizzata dalla mera costituzione del diritto in capo al titolare, risolvendosi per quest'ultimo nella facoltà di realizzare manufatti sopra o sotto il suolo e di cui gli sarà riconosciuta la proprietà esclusiva disgiuntamente rispetto alla proprietà del suolo del concedente, dalla successiva fase in cui il fabbricato destinato ad essere retto in regime di proprietà superficaria sia venuto ad esistenza.

Così nella prima fase ai fini dell'iscrizione nel foglio C del diritto a favore del titolare sorgerà l'esigenza dell'individuazione precisa dell'area di esercizio in tutti i casi in cui la stessa, interessando una superficie minore rispetto a quella globale della particella interessata al diritto di superficie, non avesse a coincidere con l'area totale della particella stessa. In tali casi a fronte della scelta adottata nella Regione Friuli-Venezia Giulia ove si riconosce la necessità della produzione di un elaborato planimetrico avendo la L.R. 8/90 art. 37 di quella Amministrazione espressamente previsto tale ipotesi ampliando in tal modo anche per il caso che ci occupa la fattispecie che si è visto essere espressamente

Teilungsplan die Bildung einer eigenen Parzelle vorzuschreiben.

Ist die Baulichkeit einmal errichtet worden, erhält sie vom Kataster eine eigene Bauparzellnummer die von den übrigen Bauparzellnummern der Katastralgemeinde völlig abweicht. Ihre Fläche wird der Gesamtfläche der Katastralgemeinde nicht dazugerechnet, weil der das Oberflächenrecht bestellende Eigentümer des Bodens, weiterhin voller Eigentümer des Bodens bleibt. Graphisch wird diese Oberflächenrechtsparzelle in der Katastermappe mit einem eigenen Symbol gekennzeichnet und die Außenbegrenzung gestrichelt für Gebäude oberhalb der Oberfläche und punktiert für Baulichkeiten unter der Erde wiedergegeben.

Für die Oberflächenrechtsparzelle muss eine eigene Einlage eröffnet werden. Im B-Blatt wird der Inhaber des Oberflächenrechtes nun als Eigentümer der Oberflächenrechtsparzelle eingetragen.

Eine besondere Regelung, immer was die genaue Bestimmung des Umfangs des Rechtes betrifft, besteht auch für die Hypotheken. Der Artikel 13 des Grundbuchgesetzes bestimmt, dass die Hypothek entweder auf einen ganzen Grundbuchskörper oder ganze materielle Anteile (in diesem Fall belastet sie auch die gemeinsamen Teile) eingetragen werden kann. Es ist also ausgeschlossen, dass eine Hypothek zu Lasten von Anteilen eines Grundbuchskörpers, einzelnen Parzellen oder Teilen von materiellen Anteilen eingetragen werden kann, dies im Gegenteil zu dem für

contemplata nella Legge tavolare solo per il caso della servitù prediale, in Trentino-Alto Adige si riscontra – per motivi di chiarezza - la prassi di richiedere l'apposita formazione, mediante frazionamento, di una particella destinata a costituire autonomo oggetto del diritto di superficie costituendo.

Una volta venuto ad esistenza il manufatto allo stesso verrà attribuito da parte del catasto uno speciale numero di particella edificiale avulso rispetto alla serie delle particelle edificiali del comune catastale di competenza non concorrendo la superficie dello stesso al bilanciamento generale della superficie del Comune (... il concedente proprietario del terreno rimane infatti titolare dello stesso nella sua interezza!), caratterizzato graficamente nella mappa catastale dal simbolo della c.d. sottograffa-osso di morto, nonché dalla delimitazione dei muri perimetrali mediante tratteggio per gli edifici costruiti sopra il suolo o punteggiato per gli edifici realizzati sotto il suolo.

Per tali particelle del diritto di superficie dovrà quindi essere aperta una partita apposita e quindi intavolate nel foglio B al nome del già titolare del diritto di superficie ora proprietario superficiario.

Una disciplina particolare sempre in tema di esatta determinazione dell'estensione del diritto è quindi dettata per l'ipoteca dall'art. 13 della L.T. da cui è dato desumere che tale diritto di garanzia è destinato ad avere ad oggetto solo interi corpi tavolari o intere porzioni materiali di casa (... estendendosi in quest'ultimo caso automaticamente anche alle parti comuni di rispettiva spettanza) escludendo in tal modo in maniera assoluta la possibilità di accendere ipoteche a carico di frazioni di un corpo tavolare, di singole particelle o di parti di porzioni materiali di casa, contrariamente quindi a quanto si è visto poter

alle sog. „niederer“ dinglichen Nutzungs-rechten Vorgesesehenen. Wenn also die Hypothek nur eine oder jedenfalls nur einen Teil der den Grundbuchkörper bildenden Parzellen betrifft, ist es notwendig, für diese Parzellen einen eigenen Grundbuchkörper zu bilden. Für den Fall hingegen, dass Hypotheken Teile von Parzellen oder Teile von materiellen Anteilen betreffen, wird es notwendig sein, vorher die Parzellen zu unterteilen bzw. den Anteil zu unterteilen, um mit den zu belastenden Teilen eigene Parzellen bzw. materielle Anteile zu bilden, die also solche (eigene Grundbuchkörper bilden und) Gegenstand der hypothekarischen Belastung sein können.

Davon zu unterscheiden ist die typisch grundbuchstechnische Lösung mit der im Grundbuch der Grundsatz der Unteilbarkeit der Hypothek, was den Geldbetrag betrifft, umgesetzt wird. Ich beziehe mich hier auf die sog. „Simultanhypothek“.

Falls nämlich eine Hypothek, die aus einem Rechtstitel herrührt, Parzellen mehrerer Grundbuchkörper in verschiedenen Einlagen (auch von verschiedenen Katastralgemeinden in verschiedenen Gerichtsbezirken) belasten sollte, ist es notwendig eine Verbindung zwischen den verschiedenen Eintragungen herzustellen, damit aus der Eintragung selbst die Einheitlichkeit der Sicherstellung hervorgeht, die es dem Gläubiger ermöglicht sich für seine gesamte Forderung aus dem Erlös jedes einzelnen belasteten Gutes zu befriedigen. In diesem Fall sind die verschiedenen Hypothekeneintragungen untereinander dadurch verbunden, dass am Ende einer jeden Eintragung die Simultanhaftung angemerkt ist und gleichzeitig eine Einlage als Haupteinlage und

avvenire per tutti i diritti reali minori di godimento. In tal caso, se l'ipoteca avesse a interessare una sola o comunque una parte di tutte le particelle costituenti il corpo tavolare di una partita si renderà necessario formare con le particelle interessate dal diritto di ipoteca un corpo tavolare a sé stante, distinto da quello delle particelle destinate a rimanere libere, diversamente nei casi di ipoteche interessanti tanto frazioni di particelle che parti di porzioni materiali di casa sarà inoltre necessario procedere rispettivamente al previo frazionamento e rispettivamente porzionamento così da formare con le parti da ipotecare distinte particelle (destinate quindi a costituire separati corpi tavolari) e distinte porzioni materiali di casa in tal modo passibili di assurgere ad oggetto del diritto di ipoteca.

Un discorso a sé stante merita poi la soluzione tecnica tipicamente tavolare attraverso la quale trova esplicazione nel Libro fondiario il principio di indivisibilità dell'ipoteca riguardo alla somma. Si fa qui riferimento all'ipotesi della c.d. "simultaneità dell'ipoteca".

Qualora infatti un'ipoteca, nascente dallo stesso titolo, avesse a colpire particelle ricomprese in corpi tavolari diversi contenuti in partite distinte (anche relative a comuni catastali di distretti differenti) si rende necessario creare un legame di collegamento tra le varie iscrizioni ipotecarie così da rendere evidente anche a livello di iscrizioni l'unicità della garanzia al fine di assicurare al creditore la possibilità di soddisfarsi per l'intero suo credito sul ricavato di ogni singolo bene ipotecato. In tal caso le varie iscrizioni ipotecarie sono collegate tra loro attraverso un'annotazione in calce ad ogni iscrizione ipotecaria della simultaneità con contestuale designazione di una iscrizione a fungere da partita principale (ove si devono iscrivere le successive iscrizioni modificative ed estintive

die anderen als Nebeneinlagen bestellt werden (nur in der Haupteinlage werden die nachträglichen Änderungen und die Löschung eingetragen).

Sowohl die dinglichen Nutzungsrechte (mit Ausnahme der Grunddienstbarkeiten) als auch die Hypothek können also Eigentumsanteile zum Gegenstand haben, die einem oder einem Teil der Miteigentümer des Grundbuchkörpers gehören, auf den sie sich beziehen. Während die dinglichen Nutzungsrechte (immer mit Ausnahme der Grunddienstbarkeiten) also auch nur einen Teil des einem Miteigentümer gehörenden Anteiles belasten können, muss die Hypothek ganze Anteile der einzelnen Miteigentümer belasten (immer im Sinne des Artikel 13 Grundbuchgesetz).

Schließlich besteht noch die Möglichkeit, dass ein Fruchtgenussrecht (vielleicht auch ein Gebrauchsrecht) ein Erbpachtrecht, ein Oberflächenrecht oder ein anderes Fruchtgenussrecht belastet, sowie die weitere Möglichkeit, dass das eine Hypothek ein Fruchtgenussrecht, ein Oberflächenrecht oder ein Erbpachtrecht belastet (siehe Artikel 2810, Nr. 2, 3 und 4 ZGB).

Abschließend sei die besondere Art der Eintragung der Grunddienstbarkeiten erwähnt: der Einverleibung der Dienstbarkeit im C-Blatt des dienenden Grundstückes steht die Ersichtlichmachung im A2-Blatt des herrschenden Grundstückes gegenüber.

Rechtsgeschäfte und Rechtstatsachen

Neben den erwähnten Eintragungen des Eigentums und der anderen dinglichen

relative all'intero sistema delle iscrizioni) e le altre da partite accessorie.

Tanto i diritti reali di godimento, eccezion fatta per le servitù prediali, che l'ipoteca possono quindi avere come oggetto anche quote di proprietà spettanti ad uno o ad una parte dei comproprietari del corpo tavolare su cui si appuntano tali diritti. A fronte della possibilità di gravare anche solo una parte dell'intera quota spettante ad un comproprietario relativamente ai diritti reali di godimento (... esclusa sempre la servitù prediale), sta la necessità per l'ipoteca di colpire solo quote intere spettanti ai singoli comproprietari (sempre ex art. 13 L.T.).

Completa la panoramica dei possibili oggetti rilevanti sotto un profilo pubblicitario immobiliare di tipo tavolare dei diritti reali minori l'ipotesi in cui assurga ad oggetto degli stessi un altro diritto reale. Sono in proposito da menzionare le ipotesi possibili del diritto di usufrutto (forse anche di uso) avente ad oggetto un diritto di enfiteusi, un diritto di superficie o un altro diritto di usufrutto, nonché soprattutto l'ipotesi del diritto di ipoteca avente ad oggetto diritti di usufrutto, di superficie o di enfiteusi (v. art. 2810 nn. 2, 3 e 4 c.c.).

Occorre da ultimo far cenno della particolare strutturazione che caratterizza l'iscrizione tavolare della servitù prediale. A fronte infatti dell'intavolazione della servitù nel foglio C del fondo servente, farà da riscontro un'iscrizione di evidenza da effettuare nel foglio A2 della partita del fondo dominante.

Gli atti e i fatti

Ma oltre alle ipotesi suviste di iscrizione del diritto di proprietà e degli altri diritti reali di

Nutzungs- und Sicherungsrechte, wie sie ausdrücklich im Artikel 9 des Grundbuchgesetzes angeführt sind, können auch andere „Rechtsgeschäfte oder Rechtstatsachen“ kundgemacht werden. Durch die Eintragung ins Grundbuch können sie Dritten als bekannt entgegengehalten werden. Auf diese Weise entsteht eine Art der Kundmachung, die jener des Systems der Eintragungen völlig gleichartig ist.

Tatsächlich geht es hier nicht um die direkte Eintragung des Rechtsverhältnisses, das im Rechtstitel vereinbart worden ist, wie dies für die erwähnten Einverleibungen der Fall ist, sondern darum, „Rechtsgeschäfte und Rechtstatsachen“ zum Zwecke der Erkennbarkeit für Dritte einzutragen. Auf diese Weise entsteht eine Kundmachung deren Wirkungen zwischen der bloßen Kundmachung/Kenntnis und der Kundmachung/Auflage bei sonstiger Nicht-Entgegenhaltbarkeit schwanken; in einigen Fällen, wie bei der Pfändung, entsteht sogar eine rechtsbegründende Kundmachung im eigentlichen Sinne.

Es handelt sich normalerweise um Rechtsverhältnisse verschiedener Natur, die als solche nicht Gegenstand grundbücherlicher Eintragung sein sollten, ihre Eintragung aber ausdrücklichen Gesetzesbestimmungen verdanken. Die Artikel 19 und 20 sowie andere Artikel des Grundbuchgesetzes führen eine ganze Reihe von Rechtsgeschäften und Rechtstatsachen an, die sich immer auf einzuverleibende dingliche Rechtsverhältnisse beziehen (im allgemeinen betreffen sie Verhältnisse der Liegenschaft die Gegenstand des Rechtes ist, oder der Inhaber von dinglichen Rechten) und die in der Form der Anmerkung eingetragen werden.

Unter den verschiedenen vorgesehenen Anmerkungen werden nachstehende angeführt:

godimento e di garanzia contemplate espressamente dall'art. 9 della L.T., sono suscettibili di pubblicità anche altri "atti o fatti" che, in quanto iscritti nel Libro fondiario, sono opponibili ai terzi che non possono più accamparne l'ignoranza. Viene in tal caso a realizzarsi una forma pubblicitaria del tutto affine a quella che abbiamo visto essere propria del sistema della trascrizione.

Qui infatti non si tratta di iscrivere direttamente il rapporto giuridico che scaturisce dai titoli come per le suvviste intavolazioni, ma di iscrivere "gli atti e i fatti" stessi, così da renderli conoscibili ai terzi, realizzando una ipotesi di pubblicità che oscilla tra la figura della mera pubblicità-notizia, fino ad arrivare alla pubblicità-onere a pena di inopponibilità, quando non, come nel caso del pignoramento, ad ipotesi di pubblicità costitutiva in senso proprio.

Si tratta in genere di rapporti giuridici di natura varia ed eterogenea che di per sé non dovrebbero formare oggetto di iscrizione a livello tavolare, ma che devono la loro iscrivibilità ad espresse previsioni normative. Gli artt. 19 e 20 nonché altri sparsi nella L.T. elencano tutta una serie di atti o fatti pur sempre riconducibili e riferentesi ai rapporti giuridici fondamentali di tipo reale oggetto di intavolazione (in linea di massima attinenti a vicende relative all'immobile oggetto del diritto o ai titolari dei diritti reali), che questa volta vengono iscritti in quella che è la seconda forma tipica di iscrizione tavolare: l'annotazione.

Tra le varie annotazioni previste si ritiene di citare le seguenti:

- Bestandsverträge von Liegenschaften mit einer Dauer von mehr als 9 Jahren;
- Rechtsgeschäfte und Urteile, aus denen sich die Befreiung oder die Abtretung noch nicht fälliger Miet- oder Pachtzinsen mit einer Frist von mehr als drei Jahren ergibt;
- Gesellschafts- und Vereinsverträge, durch welche die Nutzung von unbeweglichen Sachen oder anderen dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen verliehen wird, wenn die Dauer der Gesellschaft oder des Vereines neun Jahre übersteigt;
- Gründungsverträge von Vereinigungen, welche die im vorigen Punkt erwähnte Wirkung haben;
- Verträge über Nutzungspfand (Artikel 1960 ZGB);
- das Rückkaufsrecht bei Kaufverträgen über unbewegliche Sachen;
- die Bildung des Familiengutes;
- die Vermögensabtretung an die Gläubiger;
- Minderjährigkeit, Entmündigung, beschränkte Entmündigung, Entlassung aus der elterlichen Gewalt;
- Konkurseröffnung, Zulassung zum Ausgleichsverfahren oder zur Geschäftsaufsicht, die Zwangsliquidation im Verwaltungsweg;
- die ruhende Erbschaft, der Widerruf des Erbscheines;
- Widerruf der Vollmacht;
- Beschlagnahmen, Pfändung, Versteigerungskundmachung, Nachlassabsonderung;
- Klageschrift, Gegenbeschwerde, welche eine Widerklage enthält, Abweisung, Beschwerde, Streitmerkung (siehe Kapitel über die Institute zum Schutz des Ranges und die Rückwirkung der Wirkungen hinsichtlich von zwischen-
- contratti di locazione di immobili ultranovennali;
- atti o sentenze da cui risulti la liberazione o la cessione di pigioni o fitti non ancora scaduti per un termine maggiore di tre anni;
- contratti di società e associazione che comportino il conferimento in godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari se la durata della società o della associazione eccede i nove anni;
- contratti di costituzione di consorzi che hanno l'effetto di cui al punto precedente;
- contratti di anticresi (art. 1960 c.c.);
- patto di riscatto nella compravendita di beni immobili;
- costituzione del fondo patrimoniale;
- cessione dei beni ai creditori;
- minore età, interdizione, inabilitazione, emancipazione;
- dichiarazione di fallimento, ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa;
- giacenza dell'eredità, revoca del certificato di eredità;
- revoca della procura;
- sequestri, pignoramento, avviso di vendita; separazione del patrimonio del defunto da quello dell'erede;
- atto di citazione, comparsa di risposta contenente una domanda riconvenzionale, reiezione, reclamo, litigiosità (v. capitolo su istituti preposti alla tutela del grado e retroattività degli effetti nei confronti delle iscrizioni intermedie);

zeitlich erfolgten Eintragungen);

- andere von Gesetzen vorgesehene Anmerkungen (z.B.: Denkmalschutz – vormals Gesetz 1089/39 nunmehr g.v. Dekret 42/2004; Gemeinnutzung – Gesetz 1766/29; bäuerliches Eigentum – Gesetz 817/71; das Gesetz vom 28.02.1997 Nr. 30 welches das G.D. Nr. 669/96 umgewandelt hat sieht ausdrücklich die Anmerkbarkeit der im Artikel 2643 Ziffern 1, 2, 3 und 4 vorgesehenen Vorverträge vor, die Liegenschaften zum Gegenstand haben und in der Form der öffentlichen Urkunden oder der Privaturkunde aufgenommen worden sind, sowie die Anmerkbarkeit der einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung unterworfenen Verträge. Die grundbücherliche Regelung dieser Tatbestände findet sich in den neuen Bestimmungen des Grundbuchgesetzes, wie sie durch Artikel 34 des Gesetzes vom 24.11.2000, Nr. 340 eingeführt worden sind).
- altre annotazioni previste dalla legge (es.: beni di rilevante interesse storico – già L. 1089/39 ora D. lgs. 42/2004; uso civico – L. 1766/29; proprietà contadina – L. 817/71, la L. 28.2.97 n. 30 di conversione del precedente D.L. n. 669/96 prevede espressamente l'annotabilità dei contratti preliminari di cui ai n. 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 C.C. aventi ad oggetto beni immobili in quanto assunti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, nonché dei contratti sottoposti a condizione sospensiva o risolutiva, e la disciplina di trattazione tavolare relativa a tali ipotesi pubblicitarie è ora rinvenibile nelle nuove norme introdotte nella L.T. dall'art. 34 della L. 24.11.2000 n. 340).

N.B.:

Gegenstand von Anmerkungen ist auch die Rangordnung, worüber nachher noch berichtet wird, die Simultanhaftung von der vorher gesprochen wurde, die Anmerkung von Anträgen bis zur Einreichung des Originals, der beglaubigten Übersetzung oder der Dokumente aus denen der freie Stand des Käufers oder der Ausschluss des Rechtes von der Gütergemeinschaft zwischen Ehegatten hervorgeht.

**Erwerbsarten des Eigentums und der
anderen dinglichen Rechte im
Geltungsbereich des Grundbuches**

N.B.:

Formano inoltre oggetto di annotazione anche l'ordine di grado, di cui si parlerà successivamente nel capitolo dedicato agli istituti preposti alla tutela del grado, la simultaneità di ipoteca di cui si è parlato precedentemente, l'annotazione delle domande tavolari rispettivamente fino alla produzione dell'originale, della traduzione asseverata o dei documenti da cui risulti lo stato libero dell'acquirente o l'esclusione del diritto dalla comunione dei beni col coniuge.

**Modi di acquisto del diritto di proprietà
e degli altri diritti reali
vigendo il sistema tavolare**

A)

Derivativer Natur mit Rechtsgeschäft unter Lebenden:

dies ist der Tatbestand des Artikels 2 des K.D. 499/1929, der wie schon ausgeführt, das gesamte System auszeichnet. Die Eintragung ins Grundbuch wirkt rechtsbegründend. Der Rechtstitel begründet nur ein bloß persönliches obligatorisches Recht auf Eintragung.

In die Kategorie der Rechtsgeschäfte unter Lebenden mit den genannten Rechtswirkungen fallen die Kaufverträge, die Tauschverträge, die Hypothekenbestellungsverträge, die Dienstbarkeitsbestellungsverträge, die Bestellung eines Fruchtgenussrechtes usw.

N.B.:

sicherlich nicht unter den Begriff der Rechtsgeschäfte unter Lebenden fallen hingegen:

1. die Enteignungsdekrete im öffentlichen Interesse die ohne weiteres den außerbücherlichen Rechtserwerb durch die enteignende Behörde bewirken;
2. die rechtsbegründenden Urteile der Gerichtsbehörde (z.B.: rechtsbegründendes Urteil einer Zwangsdienstbarkeit im Sinne des Artikel 1032 ZGB; der sog. „umgekehrte Zuwachs“ im Sinne des Artikel 938 ZGB) wegen deren autoritativen, nicht rechtsgeschäftlichen Natur. Auch in diesem Fall erfolgt der Rechtserwerb außerbücherlich mit der Entscheidung des Richters und die Eintragung ins Grundbuch hat den einzigen Zweck der „nachträglichen“ Verfügung über das Recht selbst sowie der Entgegenhaltbarkeit.

A)

A titolo derivativo per atto tra vivi:

è l'ipotesi dell'art. 2 del R.D. 499/1929 che si è visto caratterizzare l'intero sistema. Qui l'iscrizione nel Libro fondiario diventa elemento costitutivo della fattispecie produttiva del diritto. Il titolo da solo fa sorgere in capo all'avente causa il mero diritto di natura obbligatoria personale di ottenere l'iscrizione in suo favore. Rientrano nella categoria degli atti tra vivi, con gli effetti sopra citati, i contratti quali la compravendita, la permuta, l'atto costitutivo del diritto di ipoteca, della servitù prediale, dell'usufrutto, ecc.

N.B.:

Non rientrano sicuramente nell'accezione sopra esposta degli atti tra vivi:

1. I decreti di espropriazione per pubblica utilità che producono senz'altro l'acquisto del diritto in capo all'ente espropriante extra tavolarmente.
2. Le sentenze dell'autorità giurisdizionale costitutive del diritto (es.: sentenza costitutiva di una servitù prediale coattiva ex art. 1032 C.C.; c.d. "accessione invertita" ex art. 938 C.C.) in considerazione della natura autoritativa e non negoziale che deve essere riconosciuta a tali provvedimenti. Anche in tal caso l'acquisto del diritto avviene extra tavolarmente con la pronuncia del Giudice e l'iscrizione tavolare è effettuata ai soli fini della disponibilità "successiva" del diritto stesso e dell'opponibilità.

B)

Derivativer Natur von Todes wegen:

- sei es in Gesamtrechtsnachfolge, Erbfolge von Todes wegen, sowohl in die aktiven als auch in die passiven Rechtsverhältnisse (man sehe die Institute der ruhenden Erbschaft, der Erbschaftsannahme, der Erbschaftsannahme mit Inventarerrichtung und der Nachlassabsonderung).
- sei es in Einzelrechtsnachfolge, und zwar im Falle eines Vermächtnisses.

In diesen Fällen entsteht das Recht zu Gunsten des Erben oder Vermächtnisnehmers schon voll im Moment der Eröffnung der Erbschaft, also außerbücherlich, unabhängig von der Eintragung in das Hauptbuch (immer vorausgesetzt, dass der Erbe angenommen hat und der Vermächtnisnehmer nicht ausgeschlagen hat).

Die Eintragung ist nur notwendig, um später über das Recht verfügen zu können; dies nach Maßgabe des schon vorher ausgeführten strengen Grundsatzes des bücherlichen Vormannes im Sinne des Artikels 21 des Grundbuchgesetzes (siehe Artikel 3 des K.D. 499/1929).

Die Eintragung kann nur auf der Grundlage eines sog. Erbscheines erfolgen der normalerweise vom zuständigen Landesgericht, in Person des Einzelrichters des Ortes ausgestellt wird, in dessen Zuständigkeitsbereich sich der größte Teil der in die Erbschaft fallenden Liegenschaften befindet (Ausnahme ist der Europäische Erbschein). Der Richter bestätigt die Eigenschaft als Erbe (auch anteilmäßig) oder als Vermächtnisnehmer.

B)

A titolo derivativo per causa di morte:

- sia a titolo universale, successione per causa di morte, tanto nei rapporti attivi che nei rapporti passivi (si vedano gli istituti della giacenza dell'eredità, dell'accettazione dell'eredità, dell'accettazione con beneficio di inventario e della separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede).
- sia a titolo particolare, cioè nell'ipotesi del legato.

In tali casi l'acquisto del diritto in capo all'erede o al legatario sorge perfetto al momento dell'apertura della successione, quindi extra tavolarmente, a prescindere cioè dall'iscrizione nel libro maestro (sempre che l'erede abbia accettato o il legatario non abbia rifiutato).

L'iscrizione è qui necessaria solo ai fini della possibilità di disporre in tempo successivo del diritto secondo il principio rigoroso già precedentemente esposto del predecessore tavolare ex art. 21 della Legge tavolare (vedi art. 3 del R.D. 499/1929).

L'iscrizione può avvenire solo sulla scorta del c.d. certificato di eredità emesso normalmente dal Giudice del Tribunale in composizione monocratica competente (quello ove si trova la maggior parte dei beni caduti in successione) che attesta la qualità di erede (anche pro quota) o legatario (il certificato di successione europeo è una nuova possibilità).

C)

Originärer Erwerb:

gemeint ist hier vor allem die Ersitzung. Auch in diesem Fall entsteht das Recht außer-bücherlich, unabhängig von der Eintragung in das Hauptbuch, infolge der ungestörten und friedlichen Ausübung des Eigentumsrechtes für jenen Zeitraum den der Gesetzgeber als notwendig und genügend für das Entstehen des Rechtes zugunsten des Ersitzenden erachtet hat.

Die Grundbuchseintragung im Sinne des Artikels 5 des K.D. 499/1929 kann nur auf der Grundlage des Feststellungsurteils des erfolgten Erwerbs des Eigentums erfolgen. Das Interesse des Ersitzenden auf rasche Eintragung besteht einmal darin, sich die Verfügungsgewalt über das Recht zu sichern (genauso wie dies für den Erwerb von Todes wegen der Fall ist) und dann vor allem darin, eine Beeinträchtigung seines Rechtes zu vermeiden. Das Grundbuch schützt nämlich die Rechte Dritter, die diese im Vertrauen auf das Grundbuch vor der Eintragung des Rechtes des Ersitzenden erworben haben (siehe den Vertrauensgrundsatz im negativen Sinne im betreffenden Kapitel).

Der Vollständigkeit halber und weniger wegen der tatsächlichen Bedeutung sowie vor allem unter Berücksichtigung der mit Gesetz Nr. 37/94 eingeführten Neuerungen, behandeln wir eine weitere Art des originären Rechtserwerbes: den Zuwachs. Insbesondere ist der Zuwachs von Liegenschaft zu Liegenschaft zu behandeln, worunter man im Wesentlichen die Anspülung im Sinne des Artikels 941 ZGB und die Lostrennung im Sinne des Artikels 944 ZGB versteht. Der Tatbestand des vom fließenden Wasser verlassenen Landes

C)

A titolo originario:

si fa qui riferimento soprattutto all'ipotesi dell'usucapione. Anche in questo caso il diritto sarà sorto extra tavolarmente a prescindere dall'iscrizione nel libro maestro, a seguito dell'esercizio indisturbato e pacifico del diritto di proprietà per quel lasso di tempo che il legislatore ha ritenuto necessario e sufficiente per far sorgere a seconda dei casi il diritto in capo al soggetto che ha usucapito.

L'iscrizione tavolare a sensi dell'art. 5 del R.D. 499/1929 può avvenire solo sulla scorta della sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto della proprietà. Ma in tal caso l'interesse per chi ha usucapito di vedere iscritto tempestivamente il proprio diritto non si limita allo scopo di assicurarsi il mero potere di disposizione del diritto stesso (al pari di quanto avviene per gli acquisti "mortis causa") ma soprattutto per evitare la possibilità di una sostanziale vanificazione del proprio diritto in considerazione che, vigendo il sistema tavolare, sono fatti salvi i diritti dei terzi acquistati sulla fede del Libro fondiario prima dell'iscrizione del diritto di chi ha usucapito (vedi principio di pubblica fede in senso negativo al relativo capitolo).

Più per completezza che per l'effettiva incidenza del fenomeno, soprattutto con riguardo alle innovazioni introdotte dalla legge n. 37/94, si prende in esame un altro modo di acquisto del diritto a titolo originario: l'accessione. In particolare esamineremo le ipotesi dell'accessione di immobile a immobile, consistenti essenzialmente nei c.d. incrementi fluviali limitati attualmente alle due figure tipiche dell'alluvione ex art. 941 C.C. e dell'avulsione ex art. 944 C.C.. Mentre le ipotesi del terreno abbandonato dall'acqua

(siehe Artikel 942 ZGB), der Inseln und der Landvereinigen (siehe Artikel 945 ZGB) und vor allem das verlassene Flussbett (siehe Artikel 946 ZGB) sind infolge des Inkrafttretens des Gesetzes vom 5. Jänner 1994, Nr. 37, welches die entsprechenden Bestimmungen des ZGB abgeändert hat, keine originären Erwerbsarten mehr. Das Recht besteht nun zu Gunsten der Wasserdomäne sei es für den Fall von natürlichen Phänomenen als auch für Handlungen des Menschen.

Aus grundbücherlicher Sicht, sind die Anspülung und die Lostrennung außer-bücherliche Erwerbsarten des Rechtes. Aus diesem Grunde ist die Eintragung in das Grundbuch nicht zur Begründung des Rechtes notwendig, sondern genauso wie bei der Ersitzung nur zum Zwecke der Verfügbarkeit und der Entgegenhaltbarkeit. Trotz der Bestimmung des Artikels 5 des Grundbuchgesetzes und auch für den Fall, dass spezifische Beanstandungen über das auf diese Weise erworbene Recht fehlen, scheint es schwierig immer die Vorlage eines in Rechtskraft erwachsenen Urteils für die genannten Tatbestände zu verlangen. Vor allem im Falle der Anspülung im Sinne des Artikels 941 ZGB könnte eine bloße Ersichtlichmachung im A2-Blatt auf der Grundlage eines geeigneten technischen Elaborates vorgenommen werden.

N.B.:

allfällige Forderungen rein entschädigungsmäßiger Natur (siehe insbesondere Artikel 944, letzter Satz), sind grundbücherlich ohne Bedeutung, da sie bloße obligatorische Wirkung haben.

Schließlich ist eine weitere Art von Zuwachs

corrente (vedi art. 942 C.C.), delle isole e delle unioni di terra (vedi art. 945 C.C.) e soprattutto l'alveo abbandonato (vedi art. 946 C.C.) non costituiscono più altrettante ipotesi di acquisto del diritto in modo originario in favore dei privati ma, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 5 gennaio 1994 n. 37 modificativa degli articoli del C.C. in materia, il diritto è mantenuto-acquistato in capo al demanio idrico tanto se il fenomeno sia ascrivibile a cause naturali che artificiali per opera dell'uomo.

Da un punto di vista tavolare, tanto l'alluvione che l'avulsione costituiscono ipotesi di acquisto extra-tavolare del diritto e quindi l'iscrizione nel libro fondiario risulterà necessaria non certo per costituire il diritto ma, come si è visto per l'usucapione, esclusivamente a fini di disponibilità e di opponibilità. Nonostante il dettato dell'art. 5 L.T. e magari in assenza di specifiche contestazioni sulla titolarità del diritto in tal modo acquisito, risulta difficile ipotizzare comunque la necessità della produzione di una "sentenza passata in giudicato" per le fattispecie in esame. Soprattutto il caso delle alluvioni ex art. 941 C.C. potrebbe di fatto dare luogo a mera iscrizione di evidenza nel foglio A2, pur sulla scorta di un necessario idoneo elaborato tecnico-tipo di frazionamento.

N.B.:

Eventuali pretese di natura meramente indennitaria o risarcitoria, vedi in particolare art. 944 C.C. ultimo periodo, spiegandosi esclusivamente sul piano obbligatorio personale, sono da considerare tavolarmente irrilevanti.

Merita da ultimo menzionare l'ipotesi di un'altra

zu nennen die Ähnlichkeiten zum hier Ausgeführten hat: der Zuwachs von beweglicher zu unbeweglicher Liegenschaft. Infolge des Grundsatzes wonach das Eigentumsrecht sich in vertikaler Form ausdehnt (siehe Artikel 840 ZGB auch mit den Einschränkungen des letzten Absatzes !) sind alle Baulichkeiten ober und unterhalb des Bodens Eigentum der Eigentümer des Bodens selbst (siehe Artikel 934 ZGB). Dies gilt in erster Linie für den Fall, dass der Grundeigentümer mit eigenen Materialien eine Baulichkeit errichtet. Der Erwerb der Baulichkeit erfolgt in diesem Fall durch die bloße Rechtshandlung des Erbauens selber und hat nur die Ersichtlichmachung der erfolgten Änderung in den A1 und A2 Blättern der Einlage des Bodens auf dem die Baulichkeit errichtet worden ist (wiederum auf der Grundlage des entsprechenden Teilungsplanes) zur Folge.

Die wesentlichen Grundsätze des Grundbuchsystemes

Das Grundbuch baut auf drei Grundsätzen auf:

- den Grundsatz der Eintragung;
- den Grundsatz der Rechtmäßigkeit;
- den Grundsatz des öffentlichen Glaubens.

Grundsatz der Eintragung

Mit der Eintragung erwirbt man das Eigentumsrecht und die anderen dinglichen Rechte an Liegenschaften, die aus einem Rechtsgeschäft unter Lebenden entstammen. Es wird auf die oben erfolgten Ausführungen über die Rolle der Eintragung in Bezug auf den ihr zugrunde liegenden Rechtstitel verwiesen, und bekräftigt, dass das Recht

forma di accessione che presenta attinenze col discorso che si sta svolgendo: l'accessione di mobile a immobile. In base al principio secondo cui la proprietà si estende in senso verticale (vedi art. 840 C.C. pur con la limitazione dell'ultimo comma!) tutte le costruzioni edificate tanto sopra quanto sotto il suolo sono di proprietà del proprietario del suolo stesso (vedi art. 934 C.C.). Tale ipotesi si realizza in primo luogo nel caso della costruzione realizzata ad opera del proprietario del suolo utilizzando materiali propri. L'acquisto del diritto sulla costruzione sarà in tal caso ascrivibile al mero fatto giuridico dell'edificazione e come tale darà luogo ad una semplice evidenza di mutamento di destinazione nei fogli A1 e A2 della partita del fondo su cui è stato eretto il fabbricato solo sulla scorta del relativo elaborato tecnico-tipo di frazionamento.

I principi informativi del sistema tavolare

Il sistema tavolare poggia su tre principi fondamentali:

- il principio dell'iscrizione;
- il principio di legalità;
- il principio di pubblica fede.

Principio dell'iscrizione

Il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili si acquistano per atto tra vivi con l'iscrizione. Si richiamano le considerazioni già svolte in merito al ruolo dell'iscrizione in rapporto al titolo in base al quale la stessa è effettuata, ribadendo ancora una volta il concetto della formazione del diritto attraverso le due componenti essenziali del titolo e

durch die zwei wesentlichen Bestandteile des Rechtstitels und der Eintragung begründet wird.

Grundsatz der Rechtmäßigkeit

Eine Eintragung kann ohne Beschluss des Grundbuchsrichters, der die Rechtmäßigkeit des dem Antrag beigefügten Erwerbstitels kontrolliert, nicht erfolgen.

Die besonderen Rechtswirkungen der Eintragung in das Grundbuch was den Rechtserwerb betrifft (Grundsatz der Eintragung) und die objektive Schwierigkeit eine einmal genehmigte Eintragung zu entfernen (siehe die anschließenden Ausführungen über den Grundsatz des öffentlichen Glaubens) haben den Gesetzgeber veranlasst besonders strenge Bestimmungen über das sog. Verfahren in Grundbuchssachen zu erlassen. Dieses Verfahren wurde aus offensichtlichen Gründen der Redlichkeit und Unparteilichkeit einem Richter, als Grundbuchsrichter, anvertraut.

1. Antrag

Die Eintragungen in das Grundbuch erfolgen, mit Ausnahme der amtswegigen Eintragungen (z.B. Legalhypothek zugunsten des Veräußerers und des Teilungsgenossen im Sinne des Artikel 2817 ZGB), auf der Grundlage eines Grundbuchsantrages. Dieser kann von demjenigen eingebracht werden der ein rechtliches Interesse daran hat, von Amtspersonen die von Gesetz wegen dazu verpflichtet sind (Notare, Kanzleileiter, Kurator der ruhenden Erbschaft, Vormund des voll Entmündigten, Beistand des

dell'iscrizione.

Principio di legalità

Nessuna iscrizione può avvenire se non ordinata con decreto del Giudice tavolare che controlla la legalità del titolo della richiesta di iscrizione.

Le considerazioni fin qui svolte con particolare riguardo alle conseguenze che derivano dall'iscrizione tavolare a livello dell'acquisto del diritto (principio dell'iscrizione) e dell'oggettiva difficoltà di rimuovere un'iscrizione tavolare una volta concessa (si vedano le considerazioni in merito al principio di pubblica fede di cui ci occuperemo nel capitolo successivo) hanno consigliato il legislatore di dettare norme particolarmente rigide e rigorose per regolare le varie fasi attraverso cui si sviluppa il c.d. procedimento in affari tavolari. Procedimento che per ovvi fini di massima garanzia a livello di correttezza e imparzialità è stato affidato al magistrato in veste di Giudice tavolare.

1. Fase della domanda

Le iscrizioni nel Libro fondiario, salvi i casi di iscrizioni eseguite d'ufficio tra cui ricordiamo l'importante ipotesi dell'ipoteca legale a favore dell'alienante e del dividendo ex art. 2817 c.c., sono ordinate sulla base di una istanza presentata da chi abbia un legittimo interesse o da parte di pubblici ufficiali per legge obbligati a promuovere l'istanza stessa (notai, cancellieri, il curatore dell'eredità giacente, il tutore dell'interdetto, il curatore dell'inabilitato, il curatore del fallimento, ecc. ...).

beschränkt Entmündigten, Konkursverwalter, usw.).

Dem an das territorial zuständige Grundbuchamt zu richtenden Antrag sind die Rechtstitel im Original oder in beglaubigter Abschrift beizufügen (Verträge, Urteile, Erbscheine, Enteignungsdekrete, usw...). Diese müssen die gesetzlichen Erfordernisse aufweisen, einen gültigen Rechtsgrund enthalten, frei von sichtbaren Mängeln sein, die ihre Glaubwürdigkeit beeinträchtigen, die Personen müssen so identifiziert sein, dass sie nicht mit anderen verwechselt werden können und in der Urkunde müssen der Ort, der Tag, der Monat und das Jahr der Ausfertigung angegeben sein (siehe Artikel 26 und 27 GBG).

2. Phase im Grundbuchamt

Der Antrag wird zusammen mit den Rechtstiteln beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht und sofort protokolliert (Zuweisung der sogenannten Tagebuchzahl – T.Zl. – in chronologischer Reihenfolge) und einem Grundbuchsführer zugewiesen. Dieser setzt die sog. „*Plombe*“, d.h. er macht in der Aufschrift der in den Grundbuchsanträgen angegebenen Einlagen, die zuerkannte Tagebuchzahl unter Beifügung der Jahreszahl als „*provisorische Plombe*“ ersichtlich (die dann durch die „*endgültige Plombe*“ im Anschluss an den Grundbuchsvergleich ersetzt wird) und nimmt dann eine autonome Kontrolle sowohl der Übereinstimmung des Grundbuchsstandes als auch der Gesetzmäßigkeit, Gültigkeit und Wirksamkeit des Rechtstitels aufgrund dessen die Eintragung beantragt wird, vor.

Versehen mit den allfälligen

Alla domanda di iscrizione rivolta all'autorità tavolare competente per territorio andranno allegati in originale o copia autentica i titoli (contratti, sentenze, certificati di eredità, provvedimenti di esproprio, ecc. ...), contenenti i requisiti prescritti dalla legge, una valida causa, esenti da vizi visibili che ne diminuiscano l'attendibilità, con identificazione delle persone in modo tale da non poter essere scambiate con altre, con indicazione del luogo, del giorno e del mese e dell'anno in cui l'atto fu formato (v. artt. 26 e 27 L.T.).

2. Fase presso l'Ufficio del Libro fondiario.

La domanda, corredata dai titoli, è presentata all'Ufficio del Libro fondiario competente e quindi immediatamente protocollata (assegnazione secondo il rigoroso ordine cronologico di presentazione del c.d. Giornale Numero - G.N.) ed assegnata al conservatore. Questi, effettuata la "*piombatura*", cioè riporta nella testata delle partite tavolari indicate nelle domande, unitamente all'anno, il numero di giornale tavolare attribuito alla domanda, quale "*piombo provvisorio*" (che viene sostituito dal "*piombo definitivo*" in seguito al controllo dello stato tavolare), svolge una fase istruttoria autonoma di controllo sia sulla concordanza con lo stato tavolare che di legittimità, validità ed efficacia del titolo in base al quale si chiede l'iscrizione.

Quindi con osservazioni (lustrum) la pratica

Bemerkungen (Lustrum) und mit dem ausgearbeiteten Entwurf des Grundbuchsdekretes wird der Akt an den Richter beim Landesgericht in Einzelbesetzung weitergeleitet

3. Phase vor dem Grundbuchsrichter

Der Grundbuchsrichter stellt, ohne Anhörung der Parteien, aufgrund der beigefügten Dokumentation und unter Berücksichtigung der Bemerkungen des Grundbuchsführers fest, dass sich aus dem Grundbuchsstand keine Hindernisse gegen die beantragte Eintragung ergeben; dass keine berechtigten Zweifel über die Fähigkeit der Parteien, über den Vertragsgegenstand auf den sich die Eintragung bezieht, zu verfügen oder über die Berechtigung des Antragstellers besteht; dass der Antrag aufgrund der beigefügten Dokumente gerechtfertigt ist und dass diese Dokumente selbst alle gesetzlichen Voraussetzungen für die beantragte Eintragung haben. Dann erlässt er sein endgültiges und unwiderruffliches Grundbuchsdekret und ordnet die Durchführung der Eintragungen an, so wie sie im Antrag beantragt worden waren oder nur einen Teil derselben (teilweise Abweisung) bzw. weist den Antrag der Partei vollständig ab, wobei er jedenfalls das Dekret mittels Angabe aller Abweisungsgründe begründet (vollständige Abweisung). (Die Abweisung wird angemerkt um den Rang bei einer allfälligen Beschwerde gegen das Dekret zu garantieren, mit Ausnahme jener Fälle in denen die Liegenschaft oder das Recht nicht im Antrag oder in dessen

è inoltrata al Giudice del Tribunale in composizione monocratica (Magistrato) in veste di Giudice tavolo previa predisposizione da parte del conservatore del Libro fondiario di una bozza di decreto tavolo di accoglimento totale o parziale oppure di reiezione totale di quanto richiesto in istanza.

3. Fase davanti al Giudice tavolo.

Il Giudice tavolo, senza sentire le parti, sulla scorta della documentazione prodotta, tenendo presente le osservazioni del Conservatore del Libro fondiario, constata che dal Libro fondiario non esistano ostacoli contro la richiesta iscrizione; che non sussista alcun giustificato dubbio sulla capacità delle parti di disporre dell'oggetto a cui l'iscrizione si riferisce o sulla legittimazione dell'istante; che la domanda sia giustificata dai documenti prodotti e che i documenti abbiano tutti i requisiti di legge per l'iscrizione richiesta. Quindi, sempre secondo il proprio convincimento, emette il definitivo ed irrevocabile decreto tavolo e ordina l'effettuazione delle iscrizioni così come richieste nella domanda o solo l'iscrizione di una parte delle stesse (reiezione parziale) o respinge in toto l'istanza della parte, comunque motivando il provvedimento con menzione di tutte le cause del rigetto (reiezione totale). (La reiezione forma oggetto di annotazione ai fini di garantire il grado nelle more dell'eventuale impugnazione ad eccezione dei casi in cui l'immobile o il diritto non sono indicati nella domanda o nei suoi allegati oppure l'immobile non risulta iscritto presso l'ufficio del Libro fondiario a cui la domanda è diretta, oppure risulta iscritto a persona diversa da quella contro

Anlagen angegeben war, oder die Liegenschaft nicht im Grundbuchsamt an das der Antrag gerichtet war, eingetragen ist, oder auf den Namen einer anderen Person, als jener gegen die eine Einverleibung oder eine Vormerkung beantragt worden war, eingetragen ist.

4. Phase der Eintragung

Die Eintragungen in das Grundbuch werden vom Grundbuchsamt in das Hauptbuch vorgenommen (normalerweise durch den Grundbuchgehilfen). Die Eintragung erfolgt nach dem genauen Wortlaut und Inhalt des Grundbuchsdekretes. Die Wirkungen der Eintragung wirken auf den Zeitpunkt des Einreichens des Antrages zurück, also ohne dass die Risiken in Zuge des Verfahrens auf die Partei abgewälzt würden.

Artikel 8 des GBG regelt ausdrücklich die drei grundlegenden Arten von Eintragungen, von denen zwei schon behandelt worden sind, sodass man hier nur kurz darauf eingeht:

a. Die Einverleibung

Sie hat den Erwerb, die Änderung oder die Löschung (Löschung oder Abschreibung) eines Rechtes zur Folge. Gegenstand einer Einverleibung sind also das Eigentumsrecht, das Fruchtgenussrecht, das Gebrauchsrecht, das Wohnungsrecht, das Oberflächenrecht, das Erbpachtrecht, die Dienstbarkeiten und die Hypothek.

la quale si richiede l'intavolazione o la prenotazione.

4. Fase dell'effettuazione delle iscrizioni:

Le iscrizioni nel libro fondiario sono effettuate nel Libro maestro da parte dell'ufficio tavolare (normalmente dall'aiutante tavolare) secondo il preciso contenuto del decreto del Giudice tavolare. Gli effetti dell'iscrizione risalgono comunque al momento della presentazione della domanda, senza cioè che siano scaricati sulla parte i rischi che potrebbero verificarsi nelle more del procedimento.

L'art. 8 della Legge tavolare contempla espressamente le tre fondamentali specie di iscrizioni, due delle quali sono già state oggetto di trattazione e pertanto qui ci si limita a richiamarne il concetto:

a. L'intavolazione.

Ha per effetto l'acquisto, la modificazione o l'estinzione (cancellazione o estavolazione) del diritto. Sono pertanto oggetto di intavolazione il diritto di proprietà, di usufrutto, di uso, di abitazione, di superficie, di enfiteusi, le servitù prediali e il diritto di ipoteca.

b. Die Anmerkungen

Mit den Anmerkungen werden rechtlich relevante Akten oder Fakten öffentlich gemacht, sodass niemand ihre Unkenntnis einwenden kann (es wird auf das Verzeichnis der rechtlich relevanten Akten oder Fakten verwiesen wie es im Kapitel über den Gegenstand der Kundmachung behandelt worden ist).

Besondere Erwähnung muss nun aber die dritte Art der Eintragung erfahren und zwar die:

c. Vormerkung

Jene Akten, welche die Mindestanforderungen der Artikel 26 und 27 GBG erfüllen, aber Mängel in den weiteren Anforderungen der Artikel von 31 bis 34 des GBG aufweisen (wie fehlende Beglaubigung der Unterschriften der Vertragsparteien, die fehlende Rechtskraft eines Urteiles, die fehlende Rechtskraft eines Mahndekretes, die fehlende Legalisierung der Konsularbehörde bei Akten die im Ausland erstellt worden sind) können zu einer Vormerkung des Rechtes führen.

Diese "Schwebehaltung" die sich aus der Eintragung der Vormerkung ergibt, und die es sowohl dem eingetragenen Eigentümer als auch dem vorgemerkten Eigentümer ermöglicht, autonom über das eigene Recht zu verfügen und damit zu zwei gegenläufigen Eintragungslinien führen kann, wird erst durch die Rechtfertigung aufgelöst (erfolgte Beglaubigung der Unterschriften am Ende der Privaturkunde, Rechtskraft

b) Le annotazioni.

Con le annotazioni si portano a pubblica conoscenza atti o fatti giuridicamente rilevanti in modo che nessuno possa poi accamparne l'ignoranza (si richiama qui l'elencazione degli atti o dei fatti giuridicamente rilevanti di cui si è trattato nel capitolo dedicato all'oggetto della pubblicità).

Un discorso a parte merita invece a questo punto il terzo tipo di iscrizione costituito dalla:

c) Prenotazione

Gli atti che sono dotati di tutti i requisiti minimi di cui agli artt. 26 e 27 della Legge tavolare, ma carenti dei requisiti di cui ai successivi artt. 31 - 34 della Legge tavolare quali la mancanza dell'autenticazione delle firme dei contraenti, il mancato passaggio in giudicato delle sentenze, la non definitività del decreto ingiuntivo, la mancata legalizzazione dell'autorità diplomatica o consolare degli atti posti in essere fuori dal territorio della Repubblica, possono dare luogo alla prenotazione del diritto.

La situazione di aspettativa derivante dall'iscrizione della prenotazione e che consente tanto al proprietario intavolato che a quello prenotato di disporre autonomamente del proprio diritto dando così luogo ad una duplice serie di iscrizioni tra loro confliggenti, si risolverà solo con il venire ad esistenza della giustificazione (avvenuta autenticazione delle firme in calce alla scrittura privata, passaggio in giudicato della sentenza, ecc. ...) entro il termine

des Urteiles, usw....) die innerhalb des vom Richter bestimmten Zeitraumes erfolgen muss. Falls dann die Rechtfertigung nicht erfolgt, wird die Vormerkung und alle sich auf sie beziehende Eintragungen hinfällig; falls sie hingegen erfolgt, erwirkt man die Einverleibung mit dem Rang der Vormerkung sodass die Einverleibung des eingetragenen Eigentümers und alle sich auf sie beziehende Eintragungen gelöscht werden.

Der Vollständigkeit halber wird auf eine letzte Kategorie von Eintragungen rein technischer Natur verwiesen, die, in Ermangelung einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung als Ersichtlichmachungen bezeichnet werden können. Unter diesen ist die Ersichtlichmachung des Rechtes im A/2 Blatt des herrschenden Grundes zu nennen sowie auch die Bestandsbeschreibung der materiellen Anteile und der gemeinsamen Teile eines in materielle Anteile geteilten Hauses.

Die Rechtsinstitute, die dem Schutz des Ranges dienen und die Rückwirkung der Eintragung hinsichtlich der zwischenzeitlich erfolgten Eintragungen gewährleisten

Aus dem Eintragungsgrundsatz und aus dem Grundsatz des öffentlichen Glaubens (den wir in Kürze behandeln werden) ergibt sich dann die Feststellung, dass derjenige, der als erster die Eintragung erwirkt, Eigentümer wird (bzw. Fruchtnießer, Oberflächenrechtsinhaber, Erbpachtrechtinhaber, Hypothekargläubiger, usw.) oder jedenfalls rechtswirksam Dritten gegenüber den Akt oder die Rechtstatsache

stabilito dal Giudice. In tal caso o la giustificazione non giunge ed allora cadrà la prenotazione e tutte le iscrizioni ad essa riconnesse; o la giustificazione avverrà ed allora si otterrà l'intavolazione col grado della prenotazione e sarà cancellata l'intavolazione del dante causa con conseguente travolgimento di tutta la catena dei suoi aventi causa.

Per completezza pare il caso di richiamare l'attenzione su un'ultima categoria residuale di iscrizioni di natura esclusivamente tecnico-funzionale che, in assenza di un'espressa definizione normativa, potremo identificare come "iscrizioni di evidenza". Tra le stesse possiamo menzionare le ipotesi dell'evidenza del diritto nel foglio A2 del fondo dominante e la descrizione della consistenza delle porzioni materiali e delle parti comuni nelle case divise in porzioni materiali.

Gli istituti preposti alla tutela del grado e le soluzioni che garantiscono la retroattività degli effetti nei confronti delle iscrizioni "intermedie".

La constatazione poi che direttamente consegue dal principio dell'iscrizione (nonché dal principio di pubblica fede che tra poco esamineremo), che chi per primo ottiene l'iscrizione diviene proprietario (rispettivamente usufruttuario, superficiario, enfiteuta, creditore ipotecario, ecc.) o quanto meno può validamente opporre l'atto o il fatto tempestivamente annotato ai terzi, richiede

die rechtzeitig angemerkt worden ist, entgegenhalten werden kann. Daraus ergibt sich die grundlegende Wichtigkeit die im Grundbuch-system der chronologischen Reihenfolge der Eintragungen zukommt. Die Bestimmung des Ranges der einzelnen Eintragung, verstanden als materielle „Positionierung“ der einzelnen Eintragungen gegenüber anderen Eintragungen in den verschiedenen Blättern einer Einlage ist also von großer Bedeutung.

Offensichtlich sichert man sich den Rang indem man als erster einen Antrag vorlegt. Für jene Fälle die zu einer Einverleibung (oder Vormerkung) führen ist es weiters möglich sich den Rang durch die Anmerkung der Rangordnung zu sichern. In diesem Falle kann der Eigentümer oder der Inhaber eines anderen dinglichen Rechtes, mittels eines Grundbuchs-antrages dessen Unterzeichnung notariell beglaubigt ist, die rechtliche Situation seiner Einlage zugunsten seines zukünftigen Rechtsnachfolgers (Erwerber oder Hypothekargläubiger) sozusagen „fixieren“; dieser wird dann nach Abschluss des Vertrages und durch Vorlage, innerhalb von 50 Tagen nach Einreichung des Antrages auf Anmerkung der Rangordnung, des entsprechenden Antrages, tatsächlich Rechtsnachfolger.

In analoger Weise wird durch die Vormerkung die wir vorher behandelt haben, der Rang im Zuge des Rechtfertigungszeitraumes gewährleistet (im Zeitraum also, der notwendig ist um die Beglaubigung der Unterschriften der bloßen Privaturkunde vorzunehmen oder den es braucht, damit das Urteil in Rechtskraft erwächst oder die richterliche Maßnahme endgültig vollstreckbar wird).

Andere Fälle von Eintragungen, die darauf abzielen den Rang zu gewährleisten, sind dann die Anmerkung des Antrages bis zum Einlangen des Originals, der beeideten Übersetzung

una speciale riflessione sull'importanza fondamentale che nel sistema tavolare riveste l'ordine cronologico in cui si susseguono le iscrizioni. Ciò vale a dire che è di estrema rilevanza la determinazione del grado di ogni singola iscrizione inteso come effettivo materiale "posizionamento" delle singole iscrizioni in rapporto alle altre nei vari fogli della partita tavolare.

Il grado si garantisce ovviamente producendo "per primi" la domanda di iscrizione, oppure per le fattispecie che danno luogo ad intavolazioni (o prenotazioni), è possibile riservare il grado previamente attraverso l'istituto succitato dell'annotazione dell'ordine di grado. In tal caso il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale può, attraverso una istanza sottoscritta e autenticata dal Notaio, cristallizzare la situazione della propria partita tavolare in favore del suo futuro avente causa (acquirente o creditore ipotecario) che tale dovrà diventare stipulando il contratto e presentando l'istanza tavolare entro 50 giorni dalla presentazione dell'istanza di annotazione di ordine di grado.

Analogamente attraverso la prenotazione di cui sopra si è trattato, sarà garantito il grado all'iscrizione nelle more dell'azione di giustificazione (nel tempo cioè che ci vuole per ottenere l'autenticazione delle firme della mera scrittura privata o perché la sentenza passi in giudicato o il provvedimento giudiziale diventi definitivamente esecutivo).

Altrettante sicure ipotesi di iscrizioni finalizzate a garantire il grado costituiranno poi le annotazioni delle domande in attesa della produzione del documento originale, della

von ausländischen Dokumenten und der Dokumentation aus dem der freie Stand des Käufers oder der Ausschluss vom Güterstand der Gütergemeinschaft ersichtlich ist.

Dieselben Wirkungen ergeben sich dann aus den Anmerkungen der Abweisungen gemäß Artikel 99 GBG, sowie aus der amtswegigen Anmerkung der Beschwerde von der nachstehend die Rede sein wird.

In allen diesen Fällen sind die nachträglich durchgeführten Eintragungen, die aufgrund des innerhalb von 50 Tagen abgeschlossenen und beim Grundbuch eingereichten Vertrages im Falle der Anmerkung der Rangordnung; aufgrund der erfolgten Rechtfertigung für den Fall eines zum Zeitpunkt der Vormerkung nicht alle Erfordernisse aufweisenden Vertrages; aufgrund des Originaldokumentes; aufgrund des übersetzten Dokumentes und aufgrund der Dokumentation über den Familienstand in den Fällen der Artikel 88, 89 und 94-*bis* GBG, und schließlich aufgrund der Entscheidung in Beschwerdesachen des Landesgerichtes oder des Oberlandesgerichtes mit Bezug auf die entsprechenden Anmerkungen der Abweisung oder der Beschwerde erfolgen, mit allen Rechtswirkungen als zum Zeitpunkt erfolgt, in dem die ranggebende Vormerkung vorgenommen worden ist.

Der Rang einer Eintragung kann dann durch die Einverleibung (oder die Vormerkung) der Rangrückstellung abgeändert werden, einem Institut mit dem der Inhaber eines vorrangigen Rechtes über dessen "Positionierung" zugunsten des Inhabers eines nachrangigen Rechtes verfügt und dadurch einen Positionstausch mittels eines Rechtsgeschäftes vornimmt (... natürlich innerhalb der zulässigen Grenzen).

traduzione asseverata, dei documenti prodotti in lingua straniera e della documentazione da cui risulti desumibile lo stato libero dell'acquirente o l'esclusione del diritto dalla comunione legale col coniuge.

Il medesimo effetto sarà poi assicurato anche dalle annotazioni della reiezione di cui all'art. 99 della Legge Tavolare, nonché dall'annotazione ufficiosa del reclamo di cui si tratterà nel capitolo successivo.

In tutte queste ipotesi infatti le iscrizioni successive effettuate rispettivamente in base all'atto stipulato e presentato al Tavolare entro i 50 giorni nel caso dell'annotazione dell'ordine di grado, in base all'atto munito dei requisiti già carenti al momento dell'effettuazione della prenotazione a seguito dell'intervenuta giustificazione, rispettivamente in base al documento originale, al documento tradotto ed alla documentazione del diritto di famiglia nelle ipotesi di cui agli artt. 88, 89 e 94-*bis* L.T., che infine, come vedremo, in base al provvedimento su reclamo da parte del Tribunale o della Corte d'Appello con riferimento alle relative annotazioni della reiezione o del reclamo, saranno da considerare a tutti gli effetti come eseguite nel momento in cui vennero iscritte le relative iscrizioni prenotative del grado.

Il grado di un'iscrizione può poi essere modificato attraverso l'intavolazione (o prenotazione) della postergazione, istituto attraverso cui il titolare di un diritto intavolato con grado anteriore, dispone di questo suo "posizionamento" di vantaggio in favore del titolare di un diritto iscritto con grado posteriore così da dar luogo ad una sorta di scambio delle posizioni (... entro naturalmente i limiti ammissibili), ponendo in essere un apposito atto negoziale.

Ausdrücklich rückwirkende Wirkung gegenüber Dritten, die nach deren Eintragung und vor Vorlegung der endgültigen Verträge eine Eintragung erwirkt haben, sind die schon behandelten Institute der Anmerkung des Vorvertrages und der Anmerkung der Klageschrift.

Im ersten Fall erfolgt die endgültige Eintragung zwar im Range der Vorlage des endgültigen Vertrages, durch die Anmerkung des Vorvertrages ist aber sichergestellt, dass die Wirkungen der Eintragung auf den Zeitpunkt der Anmerkung rückwirken, sodass alle zwischenzeitlich eingelangten Eintragungen, in den gesetzlich vorgesehenen Grenzen gleichzeitig gelöscht werden können.

In analoger Weise ergibt sich der Rang der Eintragung eines rechtskräftigen Urteiles aus dem Antrag mit dem dieses gelegt wird, durch die Anmerkung der Klageschrift (sowie der Klagebeantwortung und der Streitbefangeneheit) ist aber sichergestellt, dass deren Wirkungen jenen entgegen gehalten werden können, die nach der Anmerkung der Klageschrift und vor Kundmachung des endgültigen Urteiles Rechte erworben haben.

Wenn also einerseits die Eintragungen die ausdrücklich dem Schutz des Ranges dienen, auch nach Vollendung des Verfahrens (je nachdem Anmerkung der Rangordnungsvorlage des Veräußerungsvertrages oder des Hypothekenbestellungsvertrages; Vormerkung-Rechtfertigung; Anmerkung des Antrages bei Fehlen der Originalurkunde, der Übersetzung, der Dokumentation des Familienstandes-Vorlage des Originals, der Übersetzung, der Familienstandsdokumentation; Anmerkung der Abweisung oder der Beschwerde-Entscheidung des Landesgerichtes) nicht gleichzeitig mit der allfälligen Löschung der zwischenzeitlich erfolgten

Preordinati al fine specifico di far retroagire i propri effetti nei confronti dei terzi che abbiano conseguito iscrizioni dopo la loro iscrizione e prima dei provvedimenti o dei titoli definitivi cui preludono sono poi gli istituti già visti dell'annotazione del contratto preliminare e dell'annotazione dell'atto di citazione.

Nel primo caso, grazie all'annotazione del contratto preliminare, al diritto intavolato in base al definitivo, che pur prenderà grado dal momento della sua iscrizione, sarà comunque garantita la retroazione degli effetti nei confronti delle iscrizioni *medio tempore* intervenute che pertanto, nel rispetto dei limiti fissati dalla legge, potranno essere in tal caso contestualmente cancellate.

Analogamente a seguito dell'annotazione dell'atto di citazione (nonché della comparsa di risposta e della litigiosità) è garantita ai provvedimenti giudiziali adottati in definizione delle relative vertenze efficacia retroattiva nei confronti di coloro che avevano ottenuto iscrizioni tavolari dopo l'annotazione e prima della pubblicizzazione dei provvedimenti giudiziali stessi che comunque prenderanno grado solo dal momento della loro iscrizione nel libro maestro.

Così, se da una parte le iscrizioni espressamente vocate alla tutela del grado, pur dopo intervenuta la definizione della sequenza a cui sono preordinate (di volta in volta annotazione ordine di grado-presentazione atto di alienazione o costituzione di ipoteca, prenotazione-justificazione, annotazioni della domanda in carenza di produzione dell'originale, della traduzione, della documentazione del diritto di famiglia-produzione originale, traduzione e documentazione del diritto di famiglia, annotazione della reiezione o del reclamo-decreto del tribunale), non risulterebbero passibili di cancellazione contestualmente alle

Eintragungen gelöscht werden dürfen, können andererseits die Eintragungen, welche die Rückwirkung gewährleisten, nach Eintreten ihres Hauptzweckes, welcher in der Beseitigung der zwischenzeitlich erfolgten nachteiligen oder unvereinbaren Eintragungen besteht, gelöscht werden.

Grundsatz des öffentlichen Glaubens

Man pflegt zu sagen, dass aus den Grundbuchseintragungen der öffentliche Glaube erwächst, der – in Anbetracht der engen zeitlichen Grenzen, in denen der Rechtsinhaber einer allfälligen Anfechtung ausgesetzt ist – diesen besonders schützt.

Der Grundsatz des öffentlichen Glaubens äußert sich auf zweierlei Art:

A) Die sog. negative Auswirkung des Grundsatzes des öffentlichen Glaubens

„Was nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann dem Dritten nicht entgegengehalten werden. Deshalb ist, was nicht im Grundbuch eingetragen ist Dritten gegenüber unwirksam, auch wenn es in Wirklichkeit existiert“.

Aus dieser Aussage ergibt sich, dass der Konflikt zwischen einem eingetragenen bürgerlichen Recht und einem nicht eingetragenen außerbürgerlichen Recht das erste obsiegt.

Beispiel: X ist Eigentümer einer Grundparzelle; Y hat die Parzelle von X erstanden, hat aber sein erworbenes Recht nicht eintragen lassen (durch Vorlage eines Antrages samt beigefügtem Ersitzungsurteil). In der Zwischenzeit hat X die erstandene Parzelle an Z verkauft. Im Sinne des Artikel 5 des K.D. 499/1929

eventuali cancellazioni delle iscrizioni intermedie, dall'altra, al contrario, le iscrizioni attraverso cui è garantita la retroazione degli effetti devono ritenersi cancellabili una volta raggiunto lo scopo precipuo che l'istante si era proposto all'atto della loro originaria iscrizione, essenzialmente consistente nell'eliminazione delle iscrizioni pregiudizievoli o incompatibili medio tempore intervenute.

Principio della pubblica fede

Si suol dire che dalle iscrizioni tavolari promana la pubblica fede grazie alla quale la certezza e la sicurezza del diritto del titolare iscritto risultano particolarmente garantite in considerazione dei ristrettissimi limiti di tempo entro i quali lo stesso resta esposto a possibili impugnazioni.

Il principio della pubblica fede si estrinseca in due distinte funzioni:

A) Funzione negativa della pubblica fede

"Quanto non è iscritto nel Libro fondiario non è opponibile al terzo, è quindi inefficace verso i terzi quanto non è iscritto nel libro pubblico, anche se in realtà esiste".

Da tale affermazione emerge che il conflitto fra un diritto tavolare iscritto ed un diritto extra tavolare non iscritto è risolto decisamente in favore del primo.

Facciamo un esempio: Tizio è proprietario di una particella fondiaria, Caio ha usucapito la particella di Tizio, ma, imprudentemente, non provvede a far intavolare il proprio pur già acquisito diritto (producendo istanza tavolare corredata dalla sentenza dichiarativa di intervenuta usucapione). Nel frattempo Tizio vende la

schützt das Grundbuch das Recht von Z sodass das ersessene Recht von Y hinfällig wird.

Was nicht im Grundbuch steht (das ersessene, aber nicht eingetragene Recht von Y) kann jenem Dritten, der sein, auch später erworbenes, Recht eingetragen hat, nicht entgegengehalten werden (das eingetragene Recht des Z).

Die konsolidierte Rechtssprechung des obersten Gerichtshofes hat aber festgestellt, dass der Dritte gutgläubig sein muss, damit die im Artikel 5, Absatz 3 des K.D. 499/1919 vorgesehenen Wirkungen zum Tragen kommen.

B) Die sog. positive Auswirkung des Grundsatzes des öffentlichen Glaubens

„Die Eintragung gilt als Rechtstitel gegenüber Dritten; gegenüber Dritten sind die eingetragenen Rechte existent auch wenn sie in Wirklichkeit nicht existieren.“

Auf der Grundlage des soeben Ausgeführten ergibt sich, dass das Grundbuch den Schutz desjenigen, der im guten Glauben auf die Eintragung vertraut, besonders stark schützt.

Dies betrifft den Fall eines Konfliktes zwischen grundbücherlich eingetragenen Rechten.

Beispiel: X verkauft seine Grundparzelle an Y; der entsprechende Vertrag ist jedoch nichtig. Z erwirbt diese Parzelle in gutem Glauben mit einem gültigen Vertrag von Y (er kennt also nicht den Mangel des Vertrages mit dem Y Eigentümer der Parzelle wurde, die er nun erwerben will). X kann die Löschungsklage gegen Y und Z betreiben um das Recht des letzteren löschen zu

particella usucapita a Sempronio. Abbiamo visto, ex art. 5 del R.D. 499/1929, che il sistema tavolare farà salvo il diritto di Sempronio e che il diritto usucapito di Caio risulterà vanificato.

Quanto non risulta dal Libro fondiario (il diritto acquisito ma non iscritto di Caio) non è opponibile al terzo che ha iscritto il proprio diritto, pur acquisito successivamente (il diritto tavolare, iscritto di Sempronio).

Una giurisprudenza consolidata della Suprema Corte ha peraltro riconosciuto la rilevanza della buona fede del terzo ai fini della realizzazione degli effetti di cui al succitato terzo comma dell'art. 5.

B) Funzione positiva della pubblica fede.

"L'iscrizione vale titolo nei confronti dei terzi, si hanno per esistenti nei confronti dei terzi i diritti iscritti, anche se in realtà sono inesistenti".

In virtù di quanto sopra esposto appare evidente che il sistema tavolare spinge la tutela di chi ha prestato, in buona fede, affidamento sulle sue iscrizioni a livelli particolarmente elevati.

Si fa qui riferimento al caso di un conflitto tra diritti tavolarmente iscritti.

Facciamo un esempio: Tizio vende la propria particella fondiaria a Caio, ma l'atto di compravendita tra Tizio e Caio è nullo. Sempronio in buona fede (ignorando cioè il vizio che inficia l'atto con cui Caio suo dante causa è divenuto proprietario della particella che vuole comperare) acquista a sua volta con un atto regolare da Caio la particella. Tizio potrà porre in essere l'azione in cancellazione contro Caio e

lassen und somit das eigene Recht wiederaufleben zu lassen; dies indem er die Nichtigkeit des Vertrages mit Y innerhalb von 120 nach Zustellung des Grundbuchsdekretes geltend macht. Nach Ablauf dieser Frist wird die Eintragung von Z, der als gutgläubiger Dritter im Vertrauen auf den Grundbuchsstand ein in Wirklichkeit nicht existierendes (weil der Vertrag nichtig war) Recht erworben hat, unangreifbar sein (ein eingetragenes, aber nicht existierendes Recht, ist gegenüber Dritten wirksam).

N.B.:

Sollte aus irgendeinem Grund keine ordnungsgemäße Zustellung zustande gekommen sein, wird das Recht von Z in jedem Fall nach Ablauf von drei Jahren unangreifbar sein (sog. grundbücherliche Ersitzung).

Man hat immer gesagt, dass der Dritte (Z) in gutem Glauben sein muss, damit die volle Wirksamkeit des sog. positiven Grundsatzes des öffentlichen Glaubens sich entfalten kann. Sollte der Dritte (Z) hingegen bösgläubig gewesen sein und also den Nichtigkeitsgrund des Vertrages zwischen X und Y gekannt haben, wäre der Schutz des Grundbuches weit geringer, da Z in diesem Fall den langen Verjährungsfristen der Nichtigkeitsklage ausgesetzt wäre (für immer für den Fall der Nichtigkeit im Sinne des Artikel 948 ZGB, fünf Jahre für die Aufhebbarkeit im Sinne des Artikel 1442 ZGB, ein Jahr für die Rückgängigmachung des Vertrages im Sinne des Artikel 1449 ZGB).

contro Sempronio per far cancellare il diritto di quest'ultimo e far quindi rinascere il proprio, facendo valere la nullità dell'atto con Caio, solo nel breve termine globale di 120 giorni dalla notifica del decreto tavolare. Trascorso tale termine il diritto di Sempronio, terzo in buona fede che sulla fede del Libro fondiario ha acquistato un diritto in realtà inesistente (data la nullità dell'atto) da Caio, manterrà la proprietà della particella e la sua iscrizione sarà divenuta inattaccabile. (Si hanno per esistenti nei confronti dei terzi i diritti iscritti anche se inesistenti!).

N.B.:

Qualora per qualsiasi motivo non vi fosse stata una regolare notifica, la situazione di Sempronio si sanerebbe comunque con decorso di tre anni (c.d. usucapione tavolare).

Si è sempre detto che il terzo (Sempronio) per poter fruire appieno degli effetti della pubblica fede in senso positivo deve essere in buona fede. Se il terzo (Sempronio) fosse invece stato in mala fede e cioè a perfetta conoscenza del vizio di nullità che inficiava l'atto di vendita tra il suo dante causa Caio e Tizio, la tutela del sistema sarebbe molto minore rimanendo in tal caso Sempronio esposto ai normali e ben più lunghi termini di prescrizione dell'azione anche nei suoi confronti (sempre per il caso della nullità ex art. 948 del C.C., cinque anni per l'annullabilità ex art. 1442 del C.C., un anno per la rescissione per lesione ex art. 1449 del C.C.).

N.B.:

Der Grundsatz des öffentlichen Glaubens in positivem Sinn gilt nur für gutgläubige Dritte (Z) die vom eingetragenen Eigentümer (Y) erworben haben, nicht aber für diesen (Y). Y bleibt in jedem Fall – genauso wie der bösgläubige Dritte – den Klagen seines grundbücherlichen Rechtsvorgängers (X) ausgesetzt, solange bis diese nicht verjährt sind (wie erwähnt für den bösgläubigen Dritten wegen Nichtigkeit nie, fünf Jahre für die Aufhebbarkeit und ein Jahr für die Rückgängigmachung).

Eine noch günstigere Regelung betrifft den gutgläubigen Dritterwerber für den Fall, dass die Einverleibung zugunsten des Rechtsvorgängers aufgrund eines Scheingeschäftes angefochten werden hätte können; weiters auch den gutgläubigen entgeltlichen Dritterwerber vom Scheinerben, sowie schließlich den - auch böswilligen - Dritterwerber für den Fall dass der Erwerb seines Rechtsvorgängers aus einem der nachstehenden Gründe anfechtbar wäre: Antrag auf Vertragsauflösung, einer der im zweiten Absatz des Artikels 648 ZGB oder des letzten Absatzes des Artikels 793 ZGB enthaltenen Anträge, oder schließlich Antrag auf Rückgängigmachung des Vertrages oder Widerruf der Schenkung. Dies, weil ihre Rechtsposition unmittelbar unanfechtbar wird, außer dass eine Streitmerkung angemerkt worden ist (siehe Artikel 64 bis).

Um zu vermeiden, dass im Laufe eines Gerichtsverfahrens Maßnahmen durch den Rechtsinhaber gesetzt werden können, durch welche allfällige gerichtliche Verfügungen ins Leere laufen würden, gibt es die Anmerkung

N.B.:

Occorre qui precisare che la tutela della pubblica fede in senso positivo vale solo per i terzi in buona fede (Sempronio) aventi causa dal titolare iscritto (Caio) ma non per quest'ultimo, il quale rimane comunque esposto al pari del terzo in mala fede, alle azioni del suo predecessore tavolare (Tizio) fino a che queste non siano prescritte (come sopra visto per il terzo in mala fede mai per la nullità, cinque anni per l'annullabilità e uno per la rescissione).

Una disciplina ancora più favorevole è poi dettata per il terzo acquirente di buona fede nel caso in cui l'intavolazione del dante causa avrebbe potuto essere impugnata per simulazione e quindi ancora per il terzo acquirente di buona fede a titolo oneroso avente causa dall'erede apparente nonché da ultimo per il terzo acquirente, anche di malafede, qualora l'intavolazione del suo dante causa fosse impugnabile con una domanda di risoluzione del contratto, con una delle domande indicate nel secondo comma dell'art. 648 c.c. o dell'ultimo comma dell'art. 793 c.c. o infine con una domanda di rescissione o di revocazione della donazione, rendendo tali posizioni immediatamente inoppugnabili, sempre che non vi sia stata previa annotazione della litigiosità (vedi art. 64 bis).

Onde evitare la vanificazione degli effetti dei provvedimenti giudiziali a seguito di possibili atti di disposizione da parte del dante causa intavolato nelle more del giudizio, si ricorre opportunamente agli istituti dell'annotazione

der Klageschrift oder der Widerklage, sowie der Streitbefangenheit (wobei letztere in dem Sinne zu verstehen ist, dass die Absicht bekundet wird einen Rechtsstreit zu erheben). (Siehe die Ausführungen im Kapitel über die Institute der Rangssicherung).

Mit Bezug auf das oben Ausgeführte muss schließlich klargelegt werden, dass unter den normalen Klagebegehren, die sowohl zum Zwecke des Erwirkens einer Eintragung (Ersitzung, Zwangsdienstbarkeit, besondere Vollstreckung zur Erwirkung eines Vertragsabschlusses, gerichtliche Anerkennung der Unterschrift, usw.) als auch zu deren Löschung erhoben werden können, jene im eigentlichen Sinne als **Löschungsklagen** (siehe Artikel 61 ff. GBG) bezeichnet werden – zusammen mit der Feststellung der Nichtigkeit, Anfechtbarkeit, Rückgängigmachung, Widerruf usw. des Rechtstitels auf dem die Eintragung gründet – die Löschung der damit erlangten Eintragungen und die gleichzeitige Wiederherstellung des vorigen Grundbuchsstandes zu erzielen. Es handelt sich also um Eintragungen die aufgrund von sowohl inhaltlichen als auch formellen Fehlern zustande gekommen sind, aber auch um Eintragungen, die im Widerspruch zum Grundbuchsstand zustande gekommen sind, und – allgemeiner – aufgrund von Fehlfunktionen, Mängeln, Fehlern oder Unregelmäßigkeiten des Grundbuchsverfahrens das der Eintragung zugrunde lag, erfolgt sind, und aus diesem Grund anfechtbar und löscher sind.

Außer den normalen Klagebegehren kennt das Grundbuch auch die besondere Rekursform der **Beschwerde** gegen den Beschluss des Grundbuchsrichters (Grundbuchsdekret). Diese wird von der Partei

dell'atto di citazione o della comparsa di risposta, nonché della litigiosità, da intendere quest'ultima come iscrizione dell'intenzione di promuovere successivamente l'azione contenziosa (si vedano in proposito le considerazioni svolte nel capitolo dedicato agli istituti della tutela del grado).

Con riferimento a quanto sopra esposto occorre da ultimo chiarire che tra le normali azioni contenziose che possono essere esperite tanto al fine di ottenere un'iscrizione (usucapione, servitù coattiva, esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, riconoscimento delle firme in via giudiziale, ecc.) che di eliminarla, definiremo propriamente **azioni in cancellazione** (v. artt. 61 e segg. L.T.) quelle attivate allo specifico scopo di pervenire, unitamente alla declaratoria di nullità, annullabilità o pronuncia di rescissione, revocazione, ecc. del titolo su cui si era fondata l'iscrizione, alla cancellazione delle ottenute iscrizioni stesse con contestuale ripristino della situazione anteriore. Si ha qui pertanto riguardo alle ipotesi di iscrizioni ottenute in base a titoli inficiati da vizi sia di natura sostanziale che formale, ma anche a iscrizioni ottenute pur in situazione di discordanza con lo stato tavolare nonché più in generale in caso di disfunzioni, carenze, errori o irregolarità di cui sia inficiato il procedimento in affari tavolari che ha originato l'iscrizione che, in quanto contaminata da tali vizi, risulta attaccabile e cancellabile.

Ma oltre al rimedio di carattere generale dell'azione contenziosa il sistema tavolare conosce anche una forma di ricorso speciale denominato **reclamo** contro il decreto del Giudice tavolare che viene proposto dalla parte

eingereicht, um eine genehmigte Eintragung zu beseitigen oder eine verweigerte zu erlangen.

Das Beschwerdeverfahren findet in Abwesenheit der Parteien statt und die Entscheidung erfolgt auf der Grundlage der beim Grundbuchsrichter in erster Instanz vorgelegten Akten (Antrag, Rechtstitel samt Anlagen, Grundbuchsdekret). Die allfällige Einreichung von Schriftsätzen durch die Gegenpartei ist erlaubt. Durch die Beschwerde können nur jene Mängel erhoben werden die der Grundbuchsrichter im Zuge des Verfahrens aus der vorgelegten Dokumentation oder aus dem Grundbuchsstand zum Zeitpunkt der Vorlage des Antrages sehen hätte können, sowie alle anderen Unregelmäßigkeiten die sich jedenfalls im Zuge des Verfahrens ergeben haben.

Die Beschwerde muss innerhalb von 60 Tagen ab Zustellung des angefochtenen Beschlusses über das Grundbuchsamt an das Landesgericht als Kollegialgericht gerichtet werden. Gegen das Dekret des Landesgerichtes ist Beschwerde an das Oberlandesgericht innerhalb von dreißig Tagen ab Zustellung zulässig, wenn es vom Beschluss des Grundbuchsrichters (Grundbuchsdekret) abweicht. Die Entscheidung des Oberlandesgerichtes ist unanfechtbar, sowohl wenn sie die Entscheidung des Grundbuchsrichters als auch wenn sie die Entscheidung des Landesgerichtes bestätigt (es ist kein Rekurs an den obersten Gerichtshof möglich).

Die Beschwerde wird von Amts wegen angemerkt und sichert dem Beschwerdeführer den Rang im Zuge des Beschwerdeverfahrens (siehe die Ausführungen über die Institute zur Rangsicherung).

al fine sempre di far venir meno un'iscrizione concessa o per ottenerne una negata.

La procedura del reclamo si svolge in assenza delle parti ed è condotta esclusivamente sulla scorta della documentazione prodotta in prima istanza dal Giudice tavolare (domanda, titolo coi suoi allegati, decreto tavolare) con l'aggiunta eventuale di memorie della controparte. Attraverso il reclamo possono essere eccepiti solo quei vizi che il Giudice tavolare avrebbe potuto rilevare nel corso del procedimento in affari tavolari, in quanto emergenti dalla documentazione prodotta o dallo stato tavolare al momento della presentazione della domanda, nonché a tutte le altre disfunzioni, carenze, irregolarità ed errori che si fossero comunque verificati nel corso del procedimento.

Il reclamo contro il decreto del Giudice tavolare va presentato entro 60 giorni dalla notifica del decreto, tramite l'Ufficio del Libro fondiario, al Tribunale in composizione collegiale, contro la decisione del quale, solo se difforme dalla decisione del Giudice tavolare, è ammesso ulteriore reclamo entro 30 giorni alla Corte d'Appello. Tale ultima decisione, tanto se è conforme a quella del decreto del Giudice tavolare quanto se aderisce a quella del Tribunale in composizione collegiale, sarà definitiva ed inappellabile (non è ammesso ricorso in Cassazione).

Il reclamo forma oggetto di annotazione d'ufficio così da garantire al reclamante il grado nelle more della procedura di impugnazione (v. capitolo dedicato agli istituti preposti alla tutela del grado).

Zugang zum Grundbuch (auf dinglicher Basis)

Das Grundbuch wird auf dinglicher Basis geführt. Wenn man also die Parzellennummer kennt, ist es sehr leicht die gesuchte Grundbuchseinlage zu finden und damit sofort den vollständigen Rechtsstand der betreffenden Liegenschaft zu ersehen. Man weiß also wer Eigentümer ist und welche Rechte und Belastungen bestehen.

N.B.:

Es besteht weiters die Möglichkeit über den Namen des Eigentümers auf die Grundbuchdaten zuzugreifen.

Es ist festzuhalten, dass das Grundbuch öffentlich ist und jedermann auf die darin enthaltenen Daten Zugriff nehmen kann. Grundsätzlich erfolgt die Einsicht mittels nicht beglaubigter Abschriften oder durch Ausstellung von Bescheinigungen, Abschriften und Auszügen, nur gegen Bezahlung.

Die Grundbuchsämter erlassen auch vollständige oder teilweise Ablichtungen der Einlagen (Photokopien, Grundbuchs auszüge) oder Bestätigungen über den Grundbuchsstand.

N.B.:

Die Bescheinigungen sind gemäß den allgemeinen Bestimmungen der Stempelgebühr und den Grundbuchsgebühren unterworfen.

Accesso ai dati tavolari (a base reale)

Il sistema tavolare è tenuto a base reale giacché, conoscendo il numero della particella (facilmente desumibile dalla mappa catastale) sarà estremamente agevole risalire alla partita tavolare e quindi conoscere immediatamente l'intero stato giuridico dell'immobile che interessa. Si potrà sapere chi ne è il proprietario, quali diritti siano a favore, quali aggravii siano a carico.

N.B.:

Esiste inoltre la possibilità di accedere ai dati tavolari conoscendo il nome del proprietario della particella.

Occorre rilevare che il Libro fondiario è pubblico e che pertanto tutti possono accedere ai dati in esso contenuti. In linea di principio la consultazione delle iscrizioni avviene a mezzo di stampa non autenticata oppure mediante certificati, copie oppure estratti ed è possibile solamente a pagamento.

Gli uffici tavolari rilasciano poi copie integrali o parziali delle partite del libro maestro (fotocopie, estratti tavolari) o attestazioni intorno a dati desumibili dal libro maestro.

N.B.:

Tali certificazioni sono soggette, secondo le regole generali in materia, all'imposta di bollo e agli speciali diritti tavolari.