

**La materia del diritto tavolare è materia speciale delle province ex austriache, e cioè dell'intero Regione Trentino Alto Adige / Südtirol, delle Province di Trieste e Gorizia, del territorio di Cortine d'Ampezzo in Veneto e dei comuni di Magasa e Valvestino in Lombardia.**

Si tratta di un sistema di pubblicità immobiliare, nel quale la pubblicità assume valore costitutivo del diritto reale se esso è trasmesso per atto tra vivi; p.es. la proprietà dell'immobile compravenduto non passa all'acquirente con la stipula del contratto di compravendita, ma con l'adempimento della formalità dell'iscrizione (detta qui "intavolazione") del diritto di proprietà sul libro fondiario, formalità che avviene in seguito a decreto di un giudice, cd. "giudice tavolare", che è un giudice del Tribunale competente per territorio che agisce in sede di volontaria giurisdizione. Questo giudice valuta il contratto, e può respingere la domanda di intavolazione del diritto, se il contratto non giustifica la richiesta.

La giurisprudenza normalmente maltratta il povero diritto tavolare, considerandolo tamquam non esset.

Lo studio ha ottenuto qualche sentenza notevole in materia, riuscendo a far valere la specialità della normativa tavolare.

## **Caso I**

### **In materia di usucapione contro il proprietario tavolare che ha acquistato – intavolando il proprio diritto - sulla fede del Libro fondiario**

A norma dell'art. 5 della Legge Tavolare, l'usucapione è inopponibile al proprietario tavolare che abbia acquistato facendo affidamento sulle risultanze del libro fondiario. Non è quindi necessario nel territorio tavolare l'ispezione della storia dell'immobile nel decorso ventennio, ai fini di assicurarsi la regolarità dei trasferimenti nel tempo necessario ad usucapire. Di conseguenza un'ispezione tavolare si risolve nei casi normali in una mera richiesta del certificato, con impegno e costi bassissimi. La cosa appare talmente ingiusta alla giurisprudenza, che ha limato il principio in tutte le maniere. La chiarezza dei rapporti giuridici è insopportabile al diritto italiano.

[Codice Civile \(1942\) art. 1158](#)

[LS 28 marzo 1929 n. 499 art. 5 R.D.](#)

Nei territori in cui vige il sistema **tavolare** basato sul principio della pubblicità costitutiva, il valore costitutivo dell'iscrizione è limitato agli atti di acquisto "inter vivos" e non si estende ai trasferimenti a causa di morte o agli acquisti per **usucapione**, ed

il conflitto tra l'acquirente per atto tra vivi dall'intestatario **tavolare** che abbia proceduto per primo ad iscrivere il suo diritto e chi abbia acquistato il bene per **usucapione**, si risolve in base all'art. 5 r.d. 28 marzo 1929 n. 499 che prevede il principio di pubblica fede che assiste le risultanze dei libri fondiari, per cui l'acquisto effettuato in base a dette risultanze si presume avvenuto in buona fede, ed è onere del terzo che sostiene di aver acquistato il bene per **usucapione** provare che colui che ha acquistato dal titolare del bene in base al libro fondiario era in mala fede, essendo stato a conoscenza della sussistenza dell'**usucapione** maturata ma non giudizialmente dichiarata ed iscritta, o essendo stato in grado di apprenderlo facendo uso dell'ordinaria diligenza.

[Cassazione civile , sez. II, 05 luglio 2002, n. 9735](#)

*Giust. civ. 2003, I, 1299*

La sentenza ha anche specificato che il momento rilevante per giudicare della buona fede tavolare è quello dell'intavolazione.

Il principio non è contrario al precedente, che faceva riferimento , per quanto attiene alla volontà del venditore, al momento della sottoscrizione del contratto. Infatti deve ricordarsi che, in questo caso, si tratta della posizione dell'acquirente: la buona fede che promana dal libro pubblico giova al compratore, e non al venditore.

## **Caso II**

In un procedimento per usucapione, l'acquirente aveva dedotto la propria buona fede tavolare nella memoria ex art. 183 c.p.c., e quindi oltre il momento in cui si devono (dovevano) dedurre le eccezioni in senso proprio. Il Tribunale aveva ritenuto il convenuto decaduto dall'eccezione. La Corte d'Appello la ha ritenuta tempestiva, non trattandosi di eccezione in senso proprio.

Infatti la buona fede tavolare costituisce una presunzione legale, sia pure iuris tantum. Tocca dunque all'attore vincerla, e il Giudice può rilevare d'ufficio il mancato superamento della presunzione legale.

### Modo di deduzione della buona fede tavolare

Di conseguenza l'attore nel processo di usucapione deve dedurre a fondamento della sua pretesa sia i fatti costitutivi dell'usucapione, sia i fatti che dimostrano la mala fede del proprietario tavolare. Se non lo fa, l'usucapione anche provata non sarà opponibile al proprietario tavolare.

Se l'attore non deduce la mala fede, il convenuto che deduce conseguente inopponibilità dell'usucapione pone in essere una mera difesa o una eccezione rilevabile d'ufficio, e non una eccezione in senso proprio. (App. TN 16 – 24.1.2006 n. 25)

### Oggetto della prova della fede tavolare

Si noti che la giurisprudenza italiana ha creato un grave vulnus nel sistema tavolare, perché, secondo lo spirito del sistema, la prova della mala fede da darsi è certamente quella della positiva esistenza della mala fede. L'ammettere la parificazione fra mala fede effettiva e mala fede "potenziale" ("dovendo conoscere con l'ordinaria diligenza") apre la strada ad ogni stranezza giudiziale, parificando l'"ordinaria diligenza" nel sistema tavolare a quella necessaria nel sistema della trascrizione, vanificando il più notevole vantaggio del sistema, cioè la certezza del diritto intavolato

avv. Enzo Paiar