


L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN REPUBBLICA CECA

 ramai Praga e la Repubblica Ceca come sistema Paese costituiscono un'importante e solida realtà economica all'interno dell'U.E. Da ciò l'interesse sempre più crescente degli investitori italiani ad acquistare immobili in questo Paese. La repubblica Ceca, come gran parte dell'Est Europa, ha adottato il sistema giuridico di Civil Law di origine Germanica, contrariamente a quello italiano che è di origine Francese.

Nel sistema italiano il passaggio della proprietà si attua con il semplice consenso, obbligatoriamente posto per atto scritto, se si tratta di immobili (artt. 1376 e 1350 codice civile); la trascrizione ha "semplicemente" la funzione di pubblicità dichiarativa così da poter opporre l'atto trascritto ai terzi. Nel sistema italiano, inoltre, c'è una netta separazione tra il Catasto (istituito in epoca Napoleonica), che ha una funzione di accertamento fondiario e dei suoi estimi, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari dove vengono trascritti i titoli da cui derivano i diritti sugli immobili.

Nel sistema germanico, invece, vige il sistema tavolare attraverso il quale la proprietà passa al momento dell'iscrizione del titolo nei Libri Fondiari che fungono anche da catasto.

Nella Repubblica Ceca, anche se appartiene alla Famiglia Germanica, vige una variante meno formalistica che lascia più spazio alle lentezze burocratiche.

In Italia il controllo del titolo di provenienza spetta ai Notai che, con la cosiddetta "visura" (che si attua in Conservatoria) si accertano chi fosse stato, nei passati vent'anni, il proprietario dell'immobile ed i suoi eventuali passaggi di proprietà.

In Cechia, invece il compito spetta in concreto all'amministrazione pubblica e ciò crea spesso degli inconvenienti.

La conseguenza di questa situazione è che in Cechia, chi ha comprato un titolo viziato (ad esempio da un non proprietario) che non appare dalla visura effettuata nei Libri Fondiari dove invece risulta essere certo,

per legge il compratore sarà considerato in buona fede e potrà eventualmente usucapire la proprietà, decorsi dieci anni dall'acquisto.

In pratica, la visura effettuata presso l'Ufficio dei Libri Fondiari non fa pubblica fede di chi sia davvero il proprietario dell'immobile.

A tal proposito fu emessa una sentenza della Corte Costituzionale Ceca nel 2006 riguardante una baita trasferita in base ad un titolo viziato con la quale la Corte ha affermato che: "Il sistema dei registri immobiliari ceco non poggia su principi tali da poter permettere il pieno affidamento sulle sue risultanze," cioè la qualità di pubblica fede.

Tale situazione che, ovviamente, tocca un tasto estremamente delicato anche per l'investitore straniero, è al vaglio dei giuristi cechi che stanno promuovendo la riforma del codice civile.

La dottrina ceca è concorde nel ritenere che è necessario accordare più tutela ai terzi di buona fede. Alcuni Autori hanno proposto che chi accampa diritti contrari all'acquisto debba farli valere entro un termine che può variare dai tre mesi ai dieci anni, a seconda delle situazioni.

Altri Autori, ispirandosi ai principi dell'ordinamento giuridico francese ed italiano hanno proposto che l'acquisto in buona fede, una volta iscritto nei libri fondiari, sia sempre opponibile ai terzi.

La disputa dottrinale in corso, però, dimentica, forse, che, se si vuole rimanere nel solco dei sistemi germanici l'iscrizione dei diritti non può essere lasciata al vaglio dei funzionari statali preposti, ma, vista la delicatezza e l'importanza della materia, ad esempio dovrebbe essere preposto un giudice (con un procedimento che in Italia chiameremmo di volontaria giurisdizione) come ancora oggi avviene in Trentino Alto Adige dove a decidere sull'iscrizione dei diritti nei Libri Fondiari è il cosiddetto "Giudice tavolare".

Avv. Marco Tupponi

*Professore a contratto Università di Macerata
tupponi@commercioestero.net*