

BGE 119 II 135

Bundesgericht (BGE), 1993-01-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119 II 135](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119_II_135)

FR: ATF 119 II 135

IT: DTF 119 II 135

Regeste

Regeste Art. 216 Abs. 2 OR. Erfordernis der öffentlichen Beurkundung. 1. Zu beurkunden sind die für den Vertragsinhalt wesentlichen Punkte. Objektive Nebenpunkte, die aber subjektiv wesentlich sind, unterliegen dem Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach ein Element des betreffenden Vertrags darstellen (E. 2a). 2. Nicht beurkundungsbedürftig und deshalb einer separaten Vereinbarung zugänglich ist eine Vertragsklausel persönlicher Art, die zugunsten der Verkäufer eine überwiegend moralische Beistands- und Hilfpflicht vorsieht (E. 2b). Art. 107-109 OR. Schuldnerverzug. Gerät der Schuldner bei einem zweiseitigen Vertrag mit nacheinander fällig werdenden Zahlungsraten in Verzug, so kann der Gläubiger nur für die bereits verfallenen Raten nach Art. 107 OR vorgehen. Von diesem Grundsatz darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn auch die künftige Vertragserfüllung als ausgeschlossen erscheint. Die fruchtlose Ansetzung einer Zahlungsfrist für verfallene Raten berechtigt nicht zum Rücktritt vom gesamten noch nicht erfüllten Vertrag. Eine auch die künftigen Raten erfassende Rücktrittserklärung erübrigt sich jedoch, wenn eine solche in Anbetracht des Schuldnerverhaltens als nutzlos erscheint oder wenn der Gläubiger aufgrund einer besonderen Vertragsbestimmung auch mit Bezug auf nicht verfallene Raten zur Ausübung der Rechte nach Art. 107/109 OR ermächtigt ist (E. 3).

Erwägungen

E. 2

La Corte cantonale ha respinto l'azione rilevando che la clausola di aiuto e di assistenza personale contenuta al punto quattro della convenzione stipulata nella forma scritta non doveva imperativamente figurare nell'atto pubblico. Trattasi infatti di un obbligo giuridico indipendente (prevalentemente morale), in base al quale i convenuti hanno assicurato all'attrice e a suo marito di prestare determinati aiuti. Di contro, l'attrice sostiene che la nota clausola era un elemento essenziale per la conclusione del contratto di compravendita, dimodoché la sua mancata riproduzione nell'atto pubblico conduce alla nullità del contratto. Essa rimprovera alla Corte cantonale una violazione degli art. 1, 18 e 216 CO . BGE 119 II 135 S. 138 a) Secondo l' art. 216 cpv. 2 CO un contratto mediante il quale viene costituito un diritto di compera su un fondo richiede per la sua validità l'atto pubblico. L'atto pubblico di costituzione di un diritto di compera deve contenere gli stessi elementi che figurano in una compravendita immobiliare. Per adempiere i requisiti minimi del diritto federale in materia di atto pubblico, il contratto deve indicare tutte le circostanze e le dichiarazioni di volontà che sono essenziali per il contenuto materiale del negozio giuridico (DTF 113 II 403 consid. 2a, DTF 112 II 332 , DTF 106 II 147 consid. 1). Punti obiettivamente secondari, ma soggettivamente essenziali, soggiacciono all'atto pubblico se, a causa della loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto (DTF 113 II 404 e riferimenti;

GAUCH/SCHLUEP, OR AT, Vol. I, 5a edizione, pag. 91; LEUENBERGER, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, pag. 72; ENGEL, Contrats de droit suisse, Berna 1992, pag. 92). Tuttavia, se le parti si accordano su punti secondari, che anche staccati da un contratto per il quale vi sono esigenze di forma costituiscono un tutto, allora i requisiti di forma non si applicano a questi punti. Quanto precede vale anche nel caso in cui i punti secondari (o gli accordi aggiuntivi) costituiscono condizione indispensabile per la conclusione del contratto per il quale sussistono esigenze di forma e rappresentano quindi nell'intera struttura contrattuale elementi soggettivamente essenziali (LEUENBERGER, op.cit., pag. 82). Altrettanto non basta, se un obbligo costituisce il motivo di un altro, ossia ad esempio se sussiste connessione fra due contratti (DTF 113 II 404 in basso e 405 in alto e riferimenti). b) Alla luce di questi principi la sentenza impugnata è conforme al diritto federale. La Corte cantonale ha esposto che l'istruttoria aveva permesso di accertare la comune volontà delle parti intesa a creare, accanto al diritto di compera, un obbligo di assistenza a favore dei coniugi F. Nella misura in cui si è in presenza di un accertamento di fatto, questa conclusione non può essere rivista dalla giurisdizione per riforma (art. 43 cpv. 3 OG). Di contro, la conclusione giuridica, secondo cui, data la sua natura, questo ulteriore accordo non è inseparabilmente legato al contratto di costituzione del diritto di compera e non necessita quindi della forma qualificata, non può essere censurata. Intanto, i riferimenti fatti dall'attrice alle particolarità del diritto di compera stipulato fra le parti (prezzo ridotto, pagamento rateale, relazioni personali fra le parti) non possono modificare questa conclusione. Il prezzo di vendita ridotto può infatti essere parzialmente spiegato con la costituzione di un diritto di abitazione BGE 119 II 135 S. 139 e di usufrutto a favore dell'attrice e del marito. A ragione la Corte cantonale ha osservato, riferendosi a giurisprudenza e dottrina, che le prescrizioni di forma devono essere interpretate in modo restrittivo (DTF 113 II 405 , 89 II 191; GAUCH, in: Baurecht 1986, pag. 82). Dovessero infatti essere sottoposti all'esigenza di forma oltre ai punti oggettivamente essenziali anche tutti i punti soggettivamente essenziali di un contratto di compravendita immobiliare risp. di un contratto di costituzione di un diritto di compera, allora soggiacerebbero all'atto pubblico pure forme contrattuali che nulla o poco hanno a che vedere con le disposizioni in materia di compravendita (LEUENBERGER, op.cit., pag. 71). Il notaio scelto dalle parti era manifestamente intenzionato ad evitare questa conseguenza. Nella sua deposizione egli ha infatti dichiarato di aver espressamente consigliato alle parti, visto il carattere personale, morale risp. la natura successoria della nota clausola, di non menzionarla nell'atto pubblico, ma di inserirla in una convenzione separata. Questa è la ragione per la quale l'atto pubblico è stato sottoscritto senza la clausola, dopo che egli aveva dettagliatamente discusso del problema in presenza dei coniugi F. Siffatta conclusione è compatibile con lo scopo delle prescrizioni di forma, che servono a proteggere le parti da transazioni immobiliari precipitose e a garantire la sicurezza giuridica di tale operazioni e, segnatamente, una conduzione attendibile e affidabile del Registro fondiario (cfr. DTF 78 II 224).

E. 3

In relazione alle conseguenze del mancato pagamento delle rate da parte dei convenuti, i Giudici cantonali sono giunti alla conclusione che l'attrice con la lettera del proprio patrocinatore del 7 dicembre 1984 ha optato per l'adempimento del contratto bilaterale di diritto di compera. Così facendo essa ha esercitato il suo diritto di opzione giusta l' art. 107 cpv. 2 CO , precludendosi la facoltà di recedere dal contratto; a prescindere dal fatto che la scelta di recedere doveva comunque essere considerata tardiva. La Corte cantonale ha poi

ritenuto che la censura dell'attrice, stando alla quale il mancato pagamento delle rate negli anni successivi l'autorizza a recedere dal contratto, era stata adottata nel corso della procedura in violazione dell' art. 78 CPC ticinese e quindi non poteva essere vagliata nel merito. a) L'attrice rimprovera alla Corte cantonale una violazione degli art. 107 e 108 CO . A suo avviso, la motivazione della Corte cantonale è troppo formalista, manca di precisione e non tiene conto del carattere e delle particolarità del contratto concluso fra le parti. La volontà di recedere non è stata manifestata tardivamente, il mancato BGE 119 II 135 S. 140 pagamento delle successive rate è infatti emerso nel corso della procedura. Non si tratta quindi di una censura proceduralmente nuova ai sensi dell' art. 78 CPC ticinese. Dal comportamento dei convenuti risulta in definitiva che era inutile fissare un termine, ciò che impone di applicare l' art. 108 CO . b) La mora del debitore presuppone che la pretesa sia esigibile, ossia deve essere giunto il momento in cui il creditore ha il diritto di chiedere o di domandare in giudizio la prestazione (KELLER/SCHÖBI, Das schweizerische Schuldrecht, Vol. I, 3a edizione, Basilea e Francoforte sul Meno 1988, pag. 265). Se il debitore è in mora in un contratto bilaterale ove ogni rata ha date proprie di scadenza, il creditore può in linea di principio procedere secondo l' art. 107 CO solo per le rate scadute e deve attendere che il debitore esegua o meno le prestazioni che divengono esigibili più tardi (VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, Vol. II, 3a edizione, pag. 158 seg.). Se appare tuttavia compromessa o frustrata la futura, corretta esecuzione del contratto, il creditore ha il diritto di recedere dall'intero contratto (DTF 52 II 142). Se, nel caso di ritardo nel pagamento di una rata, il creditore intende rinunciare alle ulteriori rate, allora la fissazione di un congruo termine per il pagamento delle rate scadute non è sufficiente. Secondo i canoni della buona fede è necessario che la fissazione del congruo termine sia accompagnata dalla comminatoria della sua intenzione di rinunciare. Il debitore in mora deve infatti sapere a quali conseguenze si espone in caso di ritardo nel versamento delle rate esigibili. La comminatoria di rinuncia alle rate future può essere superflua - in applicazione analogica dell' art. 108 CO - solo se dal comportamento del debitore risulta che essa sarebbe inutile. Una comminatoria separata non è neppure necessaria, se nel contratto è inserita una clausola che autorizza il creditore ad esercitare, nel caso di ritardo per una o più rate, i diritti derivanti dagli art. 107/109 CO anche in relazione alle rate non ancora scadute (SCHENKER, Die Voraussetzungen und die Folgen des Schuldnerverzugs im schweizerischen Obligationenrecht, Friburgo 1988, pag. 292 segg.). c) La censura che la sentenza impugnata violerebbe il diritto federale è infondata. In effetti, l'attrice nella lettera del 7 dicembre 1984 del proprio patrocinatore, nonostante il ritardo nel pagamento delle rate, ha inequivocabilmente insistito nell'effettivo adempimento del contratto: essa ha fissato un termine di pagamento fino al 15 dicembre 1984 senza comminare la rinuncia alle ulteriori rate. I convenuti erano quindi consapevoli che nel caso di ulteriori ritardi nel pagamento BGE 119 II 135 S. 141 delle rate scadute avrebbero dovuto contare solo con una procedura esecutiva. A quel momento non era neanche possibile concludere che dal comportamento dei debitori sarebbe stata inutile una comminatoria di rinuncia alle ulteriori rate. Il contratto non conteneva neppure una clausola che, in caso di ritardo nel pagamento di una rata, abilitava la creditrice ad esercitare i diritti previsti dagli art. 107/109 CO per le rate che ancora dovevano scadere. Anzi, il contratto prevedeva espressamente che nel caso di mora nel pagamento delle rate era dovuto un interesse del 5% sull'importo dovuto. In questa misura le conseguenze del mancato tempestivo pagamento di una rata sono coperte dall'obbligo di versare interessi di mora. Né è possibile parlare di una minaccia all'intero contratto risp. agli interessi dei creditori alla

ulteriore prosecuzione del contratto per il solo mancato tempestivo pagamento di una rata. Ne segue che l'attrice alla fine del 1984 poteva procedere conformemente all' art. 107 CO solo per le rate scadute e doveva attendere l'adempimento o meno da parte dei convenuti delle prestazioni che diventano esigibili più tardi. Il quesito di sapere se la Corte cantonale poteva tener conto del mancato pagamento delle ulteriori rate nel corso della procedura rileva del diritto cantonale di procedura e non può quindi essere vagliato, come osserva la stessa attrice, nell'ambito del ricorso per riforma (art. 43 cpv. 1, 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 117 II 107 in alto con rinvio). D'altra parte, non è dato da vedere, né l'attrice espone, in che misura in tale circostanza sia ravvisabile una violazione del diritto federale.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.