

BGE 119 II 29

Bundesgericht (BGE), 1993-01-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119 II 29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_119_II_29)

FR: ATF 119 II 29

IT: DTF 119 II 29

Regeste

Regeste Art. 216 Abs. 1 und 2 OR. Tragweite des Erfordernisses der öffentlichen Beurkundung. Eine ergänzende Vereinbarung, in welcher der Käufer anerkennt, dem Verkäufer für geleistete Zusatzarbeiten einen bestimmten Betrag zu schulden, bedarf auch dann keiner Öffentlichen Beurkundung, wenn diese Arbeiten unlösbar mit dem Grundstückserwerb verbunden sind.

Erwägungen

E. 2

La Corte cantonale è partita dal presupposto che il rapporto contrattuale fra le parti contiene elementi del contratto di appalto e del contratto di compravendita. Richiamandosi poi alle sentenze pubblicate in DTF 15 840/41 e 94 II 162 consid. 1, essa è giunta alla BGE 119 II 29 S. 31 conclusione che sono preponderanti gli elementi del contratto di compravendita, dimodoché l'intero rapporto contrattuale deve essere giudicato in base alle norme della compravendita. Visto che la vendita immobiliare necessita dell'atto pubblico, il riconoscimento di debito sottoscritto dall'attore il 2 aprile 1985, con il quale il prezzo di vendita è stato aumentato di Fr. 28'000.-- rispetto all'importo indicato nell'atto pubblico di Fr. 460'000.--, è nullo poiché redatto nella semplice forma scritta. Questa argomentazione non può essere seguita. Nella prima sentenza menzionata dalla Corte cantonale (DTF 15 840/41) il Tribunale federale ha infatti dovuto determinare la natura giuridica della convenzione, scegliendo fra contratto di appalto e compravendita perché, in base alle disposizioni allora vigenti, la compravendita di stabili cadeva sotto l'applicazione del diritto cantonale (cfr. art. 231 cpv. 1 vCO e DTF 13 506 segg.) ed era quindi competente a statuire nel merito della lite solo se vi era contratto di appalto. Nella seconda sentenza citata dalla Corte cantonale (DTF 94 II 162 consid. 1) la questione è stata trattata solo marginalmente. Di contro, da qualche tempo la dottrina e la giurisprudenza ammettono che nel caso di contratti misti - composti da diversi elementi - le conseguenze giuridiche possono essere disgiunte nella misura in cui ciò sia possibile e non conduca ad un'elusione di norme imperative (DTF 109 II 466 e riferimenti; GAUCH, Der Werkvertrag, 3a edizione, n. 299 e segg., con riferimenti a dottrina e a sentenze). Nel caso concreto si è manifestamente in presenza di un caso del genere. Il precontratto del 12 gennaio 1984 e il successivo contratto di compravendita del 2 aprile 1985 prevedevano la cessione ad un prezzo fisso concordato di una particella sulla quale doveva essere realizzata una casa d'abitazione secondo piani già allestiti. Trattasi quindi di un contratto risp. un precontratto di compravendita immobiliare. Diversa è invece la situazione per i lavori supplementari richiesti dall'attore al dante causa dei convenuti, che ricadono sotto l'applicazione delle norme del contratto d'appalto. Pertanto, l'accordo stipulato fra le parti il 2 aprile 1985 in base al quale la remunerazione per questi lavori veniva fissata separatamente in Fr. 28'000.-- non necessitava dell'atto

pubblico: trattandosi di riconoscimento di debito di una pretesa derivante dal contratto di appalto era sufficiente la semplice forma scritta. Certo che questi lavori sono indissolubilmente legati all'acquisto del fondo. Tuttavia, per la loro natura essi non sono compresi nel contratto di compravendita. Quali elementi essenziali di un contratto di compravendita immobiliare, gli accordi relativi a tali lavori potevano BGE 119 II 29 S. 32 quindi essere stipulati, data la loro natura indipendente risultante dal contratto di appalto, accanto al contratto di compravendita, senza che si rendesse necessario l'atto pubblico (DTF 113 II 404 con riferimenti; LEUENBERGER, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, pag. 72). Giova poi sottolineare che le parti non avevano alcuna intenzione illecita, né tantomeno intendevano eludere norme imperative. Gli accordi aggiuntivi presi nella forma scritta erano noti a tutti gli interessati e nell'atto pubblico vi si è fatto esplicito riferimento, per cui in concreto non occorre nemmeno riconoscere la funzione protettiva dell'atto pubblico.

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