

## BGE 56 II 183

Bundesgericht (BGE), 1930-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_56\\_II\\_183](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_56_II_183)

FR: ATF 56 II 183

IT: DTF 56 II 183

### Volltext

182 Sachenrecht. N° 29. (in l'usucapione erasi avverata già da qualche tempo), il territorio in questione spettava all'Italia. Donde una doppia illazione: anzitutto, che l'istanza cantonale fu rettamente giudicata applicando il diritto italiano: in secondo luogo, che la questione di sapere, se quel diritto essa ha rettamente interpretato, sfugge, come diritto estero, all'indagine di questa Corte (art. 56 e 57 CO). 3. - L'esito della causa non sarebbe del resto diverso. ove nella questione dell'usucapione (prescrizione acquisitiva, secondo il CCS), si facesse capo al diritto svizzero. Infatti, ai sensi dell'art. 19 titolo finale c.c., dal 1912 in avanti, la prescrizione acquisitiva è sottoposta alla nuova legge, e in essa è unificata. (I Se però, aggiunge detto disposto, una prescrizione acquisitiva ammessa dalla nuova legge, era già cominciata sotto la legge anteriore (nella specie; la legge ticinese), il tempo trascorso fino all'entrata in vigore di questo codice è computato nel termine della legge nuova. » Ora, l'istanza cantonale constatata in fatto che la convenuta ha posseduto il fondo su cui sono erette le baracche per trent'anni senz'interruzione e pacificamente. Siffatto possesso è costitutivo di prescrizione acquisitiva tanto ai sensi dell'art. 928 dell'antico codice civile ticinese che dell'art. 662 CCS (prescrizione acquisitiva straordinaria). Invano, il ricorrente sostiene l'inapplicabilità di quest'ultimo disposto di legge, nel Ticino non essendo ancora stato impiantato il registro fondiario definitivo. Il Tribunale federale ha recentemente dichiarato (v. sentenza Kaiser c. Landis del 3 febbraio 1926, RU Vol. 52 p. 16 e seg.), che l'introduzione del registro fondiario federale non è condizione d'applicazione dell'art. 661 c.c. concernente la prescrizione acquisitiva ordinaria. Ma se ciò vale per la prescrizione acquisitiva ordinaria, la quale suppone un'iscrizione fondiaria, deve, a fortiori, valere per la prescrizione straordinaria (art. 662 CC), che prescinde da qualsiasi intavolazione. 4. - Infine, dai combinati disposti degli art. 663 c.c. e 134, e fra 6 CO, il ricorrente erede di poter dedurre che, Sachenrecht. N° 30. 183 ad ogni modo, a partire dal 1912, il termine di prescrizione non poteva più correre neppure agli effetti degli art. 19 e 49 c.c., data l'impossibilità nella quale, per l'incertezza dei termini, il ricorrente si sarebbe trovato per proporre l'azione, di natura reale immobiliare, davanti ai tribunali svizzeri. Ma ognuno vede che, così argomentando, il ricorrente rinnega la sua tesi fondamentale dell'appartenenza del fondo al territorio svizzero. Se dunque, secondo la base dell'azione stessa, il terreno non divenne svizzero solo nel 1926, ma lo era già dal trattato di Varese in poi, nulla era di ostacolo a che il ricorrente proponesse l'azione davanti ai giudici italiani. Indubbiamente, la prova dell'affermazione, che già prima del 1926 la linea di confine assegnava il fondo al territorio svizzero, era difficile: ma la difficoltà non anche l'impossibilità di una prova non equivale all'impossibilità di promuovere l'azione ai sensi dell'art. 134 c.c. fra 6 CO. Del resto, la causa avrebbe potuto anche essere sospesa fino alla definizione delle trattative italo-svizzere sulla determinazione del confine. In realtà, non questa pretesa impossibilità di agire fu causa della tardività dell'azione, sibbene il fatto, che solo la demarcazione del 1926 indusse il Patriziato di Rovio a vantare delle pretese, che fino allora non aveva mai

pen- sato a sollevare. 11 Tribunale jede'l'ale pronuncia : TI ricomo e respinto. 30. Extrait de l'arrit de 1& IIe Section oivile du aa ma.i 1930 dans 181 eause Kasse en faUlite da 1& Societe ooperative des vigneron et consommateurs aubergistea contre :Sucher-Guyer et Petrig. Parties integrantes d'un immeuble et accessoires dudit : Caracteres essentiels de ces notions (consid. 3). El/eIs de la vente d'un immeuble sur leB droits d'un tiers demeure p1'(J'p'l'ietaire de cerlains accessoires : Le transfert des a.ccessoires est subordonne a la bonne foi de l'a.cquereur (consid. 4). 184 Sachenrecht. N° 30. Notion de la bonne Im appliquee a la persO'itne monde: Pour que la personne morale puisse se prevaloir de sa bonne fai. il est necessaire que cette qualiM se retrouve chez chacun des membres qui composent l'organe competent (consid. 4.). Resume des !aits : La maison Bucher-Manz, actuellement Bucher-Guyer, a vendu, en date des 27 mars et 19 juillet 1918, a la sodete en nom collectif Rodolphe Hofstetter & elf' (oom- posee de Rodolphe Hofstetter, Emile Kreuter et Otto Hofstetter) deuK pressoirs hydrauliques, en s'en reservant la propriete jusqu'a complet paiement du prix. Cette demiere stipulation a fait l'objet d'une inscription dans le registre ad Me. Les pressoirs ont ete installes dans les caves d'un immeuble appartenant a Rodolphe Hofstetter & Cie a Sion. La societe Rodolphe Hofstetter & Cie s'est transformoo par la suite en soci6te anonyme sous la raison Hofstetter & Cie. Par contrat du 1 er mai 1922, la socieM anonyme Hof- stetter & Cie, representee par Otto Hofstetter, a vendu ledit immeuble a la Societe cooperative des vigneron et cönsommateurs aubergistes, laquelle etait representee 001- lectivement par son vice-president Zublin et par le meme Otto Hofstetter en qualite de directeur .. La Societe cooperative des vigneron et consommateurs aubergistes et la societe Hofstetter & Cie ont ete d~clarOOs en faillite, la premiere le 8 octobre 1924, la' seconde le 6 fev'der 1925. La maison Bucher-Guyer qui etait encore creanciere du chef de la vente des pressoirs est intervenue dans les deux faillites pour le solde de Ba creance, en revendiquant de part et d'autre la propriete desdits pressoirs. L'adminis- tration de Ja faillite de la Societe cooperative des vigne- rons et consQmmateurs aubergistes ayant conteste sa. revendication, elle a ouvert action en changement de l'etat de collocation. Sachenrecht. Xc 30. 185 Apre.s avoir souleve divers moyens tires de la pretendue nullire de la vente du 1er mai 1922 (ce qui a occasionnc Ja deJlonciation du Jitige au notaire Petrig devant laquelle contrat avait ere passe) elle a soutenu que, meme vala?le, la vente ne pouvait lui etre opposee du moment que les acheteurs c01maissaient ou devaient en tout eas connaitre la reserve de propriete stipulee en sa faveur. La masse a conelu a liberation en pretendant que les p:ressoirs et&ient devenus des parties integrantes de l'im- meuble lors de leur installation dans celui-ci et ne pou- vaient des lors faire l'objet d'un droit de propriete distinct. Subsidiairement qu'ils devaient etre eonsideres . comme des accessoires et qu'elle en avait regulierement acquis la propriete eu egard a sa bonne foi, Le Tribunal cantonal du Valais a alloue a la demande- resse ses conclusions. La defenderesse a recouru en refomle en reprenant ses conclusions liberatoires. Extrait des rnoti!s : 1. - C'est a ,tort que la defenderesse a pretendu que les pressoirs etaient devenus parties inregrantes de l'im- meuble du fait de leur installation dans l'edifiee. Il ressort en effet du jugement attaque tout d'abord qu'il ne s'agis- sait pas de machines specialement construites ou amena- gees pour les caves de la societe Hofstetter & cte, ni de ma('hines si intimement fixees a l'edifice qu'on ne put les deplacer sans dommage pour celui-ci, mais an con- traire de machines de serie pouvant s'adapter n'importe Oll et facilement demontables; qu'en outre il arrive frequemment dans la region que des machines de ce genre soient vendues separement, transportOOs d'un lieu a un autre et meme saisies et realisees en qualite de meubles. Devant ces constatations, qui lient le Tribunal federal, il ne saurait evidentement etre question

d'attribuer aux pressoirs le caractère de parties integrantes de l'immeuble. Aussi bien, et comme le fait justement observer l'instance 186 Sachenrecht. N° 30. cantonale, telle était également l'opinion des parties au moment de la vente des pressoirs, puisqu'elles étaient justement convenues que ceux-ci demeureraient la propriété de la vendeuse. En revanche, il n'est pas douteux que ces pressoirs constituaient des accessoires de l'immeuble. Non seulement ils avaient été installés dans l'idée de servir d'une manière durable à l'utilisation de celui-ci, mais il résulte des constatations du jugement - constatations qui lient également le Tribunal fédéral (cf. RO 45 II p. 268; 54 II p. 117) que cette intention correspondait à l'usage local. Quant à la réserve de propriété, elle n'excluait pas la possibilité de cette affectation, car rien ne s'oppose en principe à ce qu'un objet qui n'appartient pas au propriétaire de la chose principale ne devienne un accessoire de celle-ci. Faute de stipulation contraire, la vente du 1<sup>er</sup> mai 1922 s'étendait donc de plein droit aux pressoirs (art. 644 al. 1 Ce). Le contrat fait d'ailleurs mention de pressoirs et rien n'autorise à supposer qu'il ne s'agissait pas des pressoirs litigieux.

2. - Le fait que la vente a porté sur les pressoirs aussi bien que sur l'immeuble ne permet pourtant pas encore de dire que la demanderesse n'est plus fondée à en réclamer la restitution. Il en est en l'espèce comme dans le cas d'une vente quelconque d'une chose mobilière dont l'alienateur n'aurait pas qualité pour disposer, c'est-à-dire qu'en application des art. 714 al. 2, 933 et 936 al. 1 Cc, la solution du litige dépend de la question de savoir si la vendeuse était ou non de bonne foi lors de la passation de l'acte du 1<sup>er</sup> mai 1922. Sans doute ne suffirait-il pas pour conclure que la vendeuse ne pouvait pas être de bonne foi, de retenir le fait que les pactes de réserve de propriété avaient été régulièrement inscrits dans le registre, car, comme le Tribunal fédéral l'a déjà jugé (cf. RO 42 II p. 582), les tiers n'ont pas l'obligation de consulter ce registre. Il appartenait à la demanderesse de prouver que la vendeuse savait ou devait tout au moins savoir que les pressoirs n'appartenaient pas à la vendeuse. Lors même que les premiers juges n'auraient pas admis en fait, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral, qu'Otto Hofstetter savait que les pressoirs avaient fait l'objet de pactes de réserve de propriété en faveur de la demanderesse et que, faute de paiement, ces pactes continuaient de produire leurs effets, cette preuve ressortirait à l'évidence des circonstances de la cause. Il est constant, d'une part, qu'Otto Hofstetter faisait déjà partie, avec son père et le nommé Kreuter, de la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & Cie lors de l'achat des dites machines. Étant présumé avoir qualité pour représenter cette société et agir en son nom (art. 560 et 561 CO), il était donc également censé connaître les conditions de cet achat. D'autre part, lorsque la société en nom collectif Rodolphe Hofstetter & Cie s'est transformée en société anonyme, Otto Hofstetter est non seulement resté dans la nouvelle société, mais il en est même devenu le directeur, et c'est justement en cette qualité qu'il représentait lors de la vente du 1<sup>er</sup> mai 1922. Or il serait inadmissible de venir prétendre que ce qu'il savait comme directeur de la société Hofstetter & Cie, il pouvait l'ignorer quand il traitait pour le compte de la Société coopérative des vignerons et consommateurs aubergistes. Il est vrai qu'Otto Hofstetter n'était pas seul alors à représenter cette dernière société et que Zublin, qui a signé avec lui, peut n'avoir pas su que les pressoirs n'appartenaient pas à la société Hofstetter & Cie. Mais cela fut-il même le cas, le résultat n'en serait pas changé. L'art. 55 Ce dispose, en effet, que la volonté de la personne morale s'exprime par ses organes et que ceux-ci l'obligent par leurs actes juridiques et par tous autres faits, ce qui revient à dire que la volonté exprimée par le ou les organes compétents de la personne morale, agissant en cette qualité, est opposable à la personne morale elle-même. Or s'il en est ainsi de la

manifestation de la volonté, on AS 56 11 -- 1930 13 188 Sachenrecht. N° 30. ne voit pas de raison pour qu'il n'en soit pas de même de la connaissance que l'organe pourrait avoir de tel ou tel fait. Si cet organe est constitué par un seul individu . et que ce dernier ne puisse se prétendre de bonne foi à raison de la connaissance qu'il aurait de certain fait, il n'est pas douteux que cette connaissance serait opposable à la personne morale qu'il représente et que celle-ci ne pourrait non plus arguer de sa bonne foi. Mais la même solution s'impose dans le cas où l'organe est composé de plusieurs individus. La volonté de la personne morale ne pouvant, par le fait même des choses, s'exprimer que par l'organe comme tel, c'est-à-dire étant nécessairement une, sa bonne foi suppose la bonne foi de tous ceux qui sont censés vouloir pour elle. Il suffit donc que l'un des individus qui composent l'organe de la personne morale ne puisse se prévaloir de sa bonne foi pour exclure la bonne foi de la personne morale elle-même (cf. REICHEL, Gutgläubigkeit beim Fahrnisserwerb ; Grünhut's Zeitschrift, Vol. 42 p. 201). Du moment qu'Otto Hofstetter savait que les pressoirs n'appartenaient pas à la vendeuse, la Société coopérative des vignerons et consommateurs aubergistes, qu'il représentait, n'était plus en mesure d'invoquer son ignorance de ce fait, et il en résulte, comme on l'a dit, qu'elle n'a pu en acquiescer la propriétaire. La demanderesse, qui en était restée propriétaire, était donc fondée à en réclamer la restitution. . Obligationenrecht. No 31. IV. OBLIGATIONENRECHT DROIT DES OBLIGATIONS 31. A\lang ao dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 4. April 1950 i. S. WettBt8ill gegen O. Bein-Sigg. 189 - Die Vereinbarung einer ewigen Miete ist ungültig, nicht aber diejenige einer Miete auf die Lebensdauer einer der beiden Vertragsgegner. Ein Vertrag im letztem Sinne liegt vor, wenn die Parteien bestimmen, dass dieser seitens des Vermieters dem Mieter gegenüber nicht kündbar sei. - Auslegung dieser Klausel bei der Miete von Büroräumlichkeiten. - Wann ist eine Miete im Sinne von Art. 269 OR « auf bestimmte Zeit geschlossen» ! - Clausula rebus sic stantibus. OR Art. 20, 21, 253, 269, 351, 546; ZGB Art. 2. Aus dem Tatbestand: Der Beklagte mietete im Jahre 1909, mit Wirkung ab 1. Oktober 1911, vom Kläger eine Wohnung zum Zwecke, sie als Büroräumlichkeiten für die Ausübung seiner Anwaltspraxis zu benutzen. Im Vertrag wurde die Klausel aufgenommen, dass dieser seitens des Vermieters dem Beklagten gegenüber nicht kündbar sei, während der Beklagte berechtigt erklärt wurde, den Vertrag nach Ablauf der ersten zehnjährigen Mietperiode auf gesetzliche Fristen zu kündigen. Als jährlicher Mietzins wurde ein Betrag von 1800 Fr. vereinbart, wobei der Vermieter berechtigt erklärt wurde, diesen nach Ablauf von zehn Jahren auf 2000 Fr. zu erhöhen. Ferner wurde dem Beklagten bewilligt, zur Herrichtung der Mieträume zu dem vorgesehenen Zwecke : verschiedene bauliche Veränderungen vorzunehmen, die er aber aus der eigenen Tasche zu bezahlen hatte. In der Folge führte dann der Beklagte die vorgesehenen Bauten aus und benützte die Mieträume für seine Anwaltspraxis, wofür er dem Kläger für die ersten zehn Jahre 1800 Fr. und seither 2000 Fr. als jährlichen Mietzins bezahlte.

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