

BGE 92 II 160

Bundesgericht (BGE), 1966-05-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_92 II 160](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_92_II_160)

FR: ATF 92 II 160

IT: DTF 92 II 160

Regeste

Regeste Vorkaufsrecht am Grundstück einer Aktiengesellschaft, welche von einer die grosse Mehrheit der Aktien besitzenden Person beherrscht wird. 1. Im Privatrecht werden die Aktiengesellschaft und ihr einziger oder beherrschender Aktionär in der Regel als zwei verschiedene Rechtssubjekte betrachtet, von denen jedes sein eigenes Vermögen hat, ungeachtet ihrer wirtschaftlichen Identität (Erw. 1). 2. Der Verkauf der Quasi-Gesamtheit der Aktien der das Grundstück zu Eigentum besitzenden Gesellschaft durch den beherrschenden Aktionär bildet grundsätzlich keinen Vorkaufsfall (Erw. 2). 3. Die rechtliche Selbständigkeit der Gesellschaft und des Aktionärs fällt nur dann ausser Betracht, wenn es der Grundsatz von Treu und Glauben im Verkehr mit Dritten verlangt (Erw. 3).

Erwägungen

E. 1

La società anonima immobiliare, costituita per amministrare uno o più immobili di cui è proprietaria, per usufruirne BGE 92 II 160 S. 164 e, in genere, per eseguire operazioni relative a questo scopo, è una istituzione creata dalla pratica e riconosciuta dal diritto; nella maggior parte dei casi essa appare sotto la forma di una società con azionista unico o dominata da una persona che possiede la grande maggioranza delle azioni (cfr. RU 85 I 96 consid. 2 e la dottrina ivi citata: SCHLAEPFER, La vente du capitalactions d'une société anonyme immobilière, tesi Ginevra 1948; FATTON, La vente de toutes les actions d'une société immobilière, tesi Losanna 1949; CARRY, La garantie en raison des défauts de la chose dans la vente de toutes les actions d'une société immobilière, in Festschrift für Guhl, 1950, p. 179 e segg.; SCHÖNLE, Die Einmann- und Strohmanngesellschaft, tesi Friburgo 1957). Nel campo del diritto civile, la società anonima da una parte, e il suo azionista unico o dominante dall'altra, sono considerati in principio come due soggetti giuridici distinti, aventi ciascuno il proprio patrimonio, nonostante la loro identità economica. La società anonima con azionista unico o dominata da un azionista che detiene la quasi totalità delle azioni conserva quindi, di massima, la sua personalità giuridica, può essere titolare di diritti e d'obblighi, e può disporre dei suoi beni (RU 81 II 459, 85 II 114 consid. 2). Si prescinde da tale indipendenza giuridica della società soltanto quando lo esiga nei confronti dei terzi il principio della buona fede negli affari (RU 71 II 274, 72 II 76, 81 II 459, 85 II 115/116). Nella fattispecie Schermann, possedendo ben 496 delle 500 azioni costituenti il capitale della Immar SA, dominava incontestabilmente la società, di cui era il vero padrone. Tuttavia, per le considerazioni esposte, nonostante questa identità economica Schermann e la Immar SA rimenavano, di massima, due soggetti giuridici distinti aventi ciascuno il loro patrimonio proprio, e il potere di disporne.

E. 2

La Immar SA ha fatto ampiamente uso di questo suo potere di disposizione sui propri beni, acquistando, il giorno stesso della sua fondazione, un complesso di immobili, vendendo poi a Gloor una parte di uno di questi e costituendo a favore dell'acquirente un diritto di prelazione gravante lo scorporo della particella n. 285 di Maroggia di cui essa rimaneva proprietaria. Schermann, da parte sua, nel gennaio del 1957, ha ceduto 484 azioni della Immar SA a Calderari e Gerosa, pur riservandosi il diritto di recuperarle. BGE 92 II 160 S. 165 È appoggiandosi su questa cessione e avvalendosi del diritto che la Immar SA gli aveva conferito, che Gloor reputa adempiuto nella fattispecie il caso di prelazione stabilito a suo favore. Egli ritiene infatti che, mediante la vendita delle azioni, ogni potere di disposizione sul fondo gravato è passato da Schermann a Calderari e Gerosa, per cui sussisterebbe in concreto un vero e proprio trapasso di proprietà ai sensi dell'art. 681 CC. Questa opinione è però infondata. Con riserva di stipulazioni particolari (RU 78 II 357, 85 II 481 e 574 consid. 3), l'esercizio del diritto di prelazione suppone che l'obbligato abbia concluso con un terzo un negozio giuridico tendente a trasferire mediante un atto di compravendita, cioè per mezzo di un'alienazione eseguita contro una prestazione pecuniaria, l'oggetto del diritto di prelazione, essenziale per l'alienante essendo il prezzo che riceve, ma non la persona alla quale il bene viene ceduto (RU 44 II 369 e 387 consid. 2, 70 II 151, 85 II 481 e 575 consid. 4, 89 II 446; LEEMANN, Das Sachenrecht, art. 681 n. 46; HAAB, Das Sachenrecht, art. 681/82 n. 32; MEIER-HAYOZ, Vom Vorkaufsrecht, ZBJV 92 (1956) p. 334, e Der Vorkaufsfall, ZBGR 45 (1964) p. 270: in quest'ultimo studio l'autore esprime l'opinione che, trattandosi del caso di prelazione, il termine di "vendita" non dev'essere inteso in senso tecnico-giuridico, e che la controprestazione non deve necessariamente consistere in denaro; anche secondo MEIER-HAYOZ l'atto di alienazione deve però essere concluso dall'obbligato e portare sul bene che costituisce l'oggetto del diritto di prelazione). In concreto le parti contraenti che hanno costituito il diritto di prelazione sono la società Immar SA (la cui ditta sociale è divenuta in seguito Al Parco SA) da una parte, e Walter Gloor dall'altra; l'oggetto del diritto di prelazione è un immobile appartenente alla società e iscritto a suo nome nel registro fondiario. Sulla scorta della giurisprudenza citata, il caso di prelazione non può quindi adempiersi che attraverso un atto di alienazione (vendita o atto assimilato ad una vendita, secondo le circostanze; v., in particolare, RU 85 II 481 e segg.) concluso dalla società, che è la parte obbligata, con un terzo, e avente per oggetto il fondo gravato dal diritto di prelazione. Questi presupposti non sono però adempiuti nella fattispecie. Da una parte, la Immar SA non ha affatto venduto l'immobile gravato dal diritto litigioso, immobile di cui essa è ancora proprietaria. La cessione di 484 azioni della società, effettuata da BGE 92 II 160 S. 166 Schermann a favore di Calderari e Gerosa, non ha d'altra parte toccato la proprietà della particella n. 285, oggetto del diritto di prelazione. La società e Schermann essendo due soggetti giuridici distinti, ciascuno poteva disporre dei propri beni; ma nel medesimo tempo l'uno non avrebbe potuto, coi suoi atti, obbligare l'altra, nè tanto meno modificarne i rispettivi rapporti di proprietà. Certo, dal punto di vista economico, con la vendita delle azioni Schermann ha cessato di dominare la società, di cui Calderari e Gerosa sono diventati i nuovi padroni. L'identità economica tra la società e il suo azionista dominante o i suoi nuovi azionisti che posseggono la grande maggioranza delle azioni non permette però, contrariamente all'opinione dell'attore, di considerare come adempiuto il caso di prelazione. La società mantiene infatti la sua completa indipendenza giuridica anche nei confronti degli azionisti dominanti, rimane titolare di diritti e di obblighi, e possiede un suo patrimonio, con attività e passività proprie. Essa è proprietaria del fondo gravato dal diritto litigioso, e lo rimane anche se 484 azioni hanno cambiato

proprietario.

E. 3

Soltanto quando lo esiga il principio della buona fede nei rapporti con i terzi, si deve far astrazione dalla indipendenza giuridica della società e dell'azionista dominante, e si potrà ammettere che, conformemente alla realtà economica, ci sia identità tra queste due persone (RU 71 II 274, 72 II 76, 81 II 459, 85 II 115/116). Questo non è però il caso nella fattispecie. Il ricorrente ha stipulato il contratto in questione con una società anonima, di guisa che il caso di prelazione non poteva adempiersi che mediante un atto di alienazione della società, avente per oggetto il fondo di sua proprietà gravato dal diritto litigioso. Stipulando simile contratto con una società anonima, Gloor doveva prospettarsi l'eventualità di una cessione totale o parziale delle azioni, e doveva sapere che nè l'una nè l'altra gli avrebbero permesso l'esercizio del diritto di prelazione. Se, ciononostante, egli voleva impedire che, mediante la cessione della totalità o della grande maggioranza delle azioni, il potere economico sull'immobile, attraverso la società, passasse ad un terzo, e se intendeva perciò assicurarsi l'acquisizione di questo potere in caso di trapasso delle azioni, egli aveva certo i mezzi adatti per farlo. Avrebbe, ad esempio, potuto includere nel contratto costitutivo del diritto di prelazione una clausola che, ai fini dell'esercizio di tale diritto, parificasse alla vendita del BGE 92 II 160 S. 167 l'immobile la cessione della totalità o della quasi totalità delle azioni che lo incorporavano (cfr. MEIER-HAYOZ, Vom Vorkaufsrecht, ZBJV 92 (1956) p. 334). Egli avrebbe anche potuto farsi accordare un diritto di prelazione sulle azioni medesime (cfr., in particolare, JÄGGI, Ungelöste Fragen des Aktienrechtes, La société anonyme suisse, 31 (1958/59) p. 68 e segg.); per garantire questo diritto di prelazione, egli poteva ottenere che le azioni fossero deposte presso un terzo. Le circostanze della cessione delle 484 azioni da Schermann a Calderari e Gerosa non permettono, d'altra parte, di dedurre che il cedente abbia voluto eludere, in un modo contrario alla buona fede, il diritto di prelazione accordato a Gloor su un immobile di proprietà della Immar SA. Secondo gli accertamenti vincolanti della Corte cantonale, Schermann ha venduto le 484 azioni perchè aveva bisogno di denaro; egli si era comunque riservato, quando ha concluso la vendita, il diritto di recuperarle entro il termine di due anni. Schermann aveva quindi l'intenzione di riprendere le azioni cedute, e non cercava pertanto di trasferire irrevocabilmente agli acquirenti, attraverso la società, il potere economico sull'immobile sociale gravato dal diritto di prelazione in favore dell'attore. Per giudicare il comportamento di Schermann al momento della vendita delle azioni, non importa se egli non ha più tardi fatto uso del diritto che si era riservato di recuperarle; ciò di cui va tenuto conto è il fatto che Schermann si era riservato il diritto di ricupero.

E. 4

La situazione sarebbe diversa se Schermann avesse accordato a Gloor il diritto di prelazione su di un fondo che gli apparteneva personalmente e se, per impedire l'adempimento del caso di prelazione, avesse costituito in seguito una società anonima alla quale avrebbe apportato l'immobile in questione, per poi vendere la totalità o la quasi totalità delle azioni di questa società ad un terzo, allo scopo di trasferirgli il potere di disposizione sul fondo. In un simile caso, secondo le circostanze, potrebbe apparire giustificato fare astrazione dall'indipendenza giuridica della società ai sensi della giurisprudenza e riconoscere come adempiuto il caso di prelazione. I dati della fattispecie non permettono però di giungere a queste conclusioni. Il ricorrente rimprovera infine alla giurisdizione cantonale di non aver considerato, per una svista manifesta, che Schermann, al momento di vendere le azioni, si è

impegnato di liberare la Immar SA dall'albergo Eldorado, vale a dire ha svincolato BGE 92 II 160 S. 168 dalla società l'unico elemento non reale dei suoi beni. Questa circostanza, sebbene risulti dalla testimonianza non contestata resa dal patrocinatore del ricorrente, non è però decisiva nella fattispecie. Si può quindi tralasciare di esaminare la questione di sapere se è in seguito ad una svista manifesta che la Corte cantonale non ha esplicitamente accertato questo fatto nel giudizio impugnato. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è respinto e la sentenza impugnata è confermata.

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