

BGE 89 I 547

Bundesgericht (BGE), 1963-01-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_89_I_547

FR: ATF 89 I 547

IT: DTF 89 I 547

Regeste

Regeste Vormerkung eines Mietvertrages, Art. 959 ZGB und 260 OR. Ein als Miete bezeichneter Vertrag darf im Grundbuch nicht vorgemerkt werden, wenn das vereinbarte Entgelt für die Überlassung der Sache kein Mietzins ist, sondern den Kaufpreis der "vermieteten" Sache darstellt. In diesem Falle liegt in Wahrheit weder ein Mietvertrag noch ein anderer Vertrag vor, dessen Vormerkung das Gesetz ausdrücklich vorsieht.

Regeste Annotation d'un bail à loyer (art. 959 CC et 260 CO). Un contrat désigné comme bail à loyer ne peut être annoté au registre foncier, si le prix de la location n'est pas un loyer, mais le prix d'achat de la chose "louée". En pareil cas, en effet, la convention n'est ni un bail à loyer ni un autre contrat dont la loi prévoirait expressément l'annotation.

Regesto Annotazione di un contratto di locazione, art. 959 CC e 260 CO. Un contratto designato di locazione non può essere annotato nel registro fondiario, se il prezzo della locazione non è una pigione ma il prezzo di compera della cosa locata, perché esso non è un contratto di locazione né un altro contratto per il quale la legge preveda espressamente l'annotazione.

Erwägungen

E. 1

Contrariamente all'opinione espressa nella decisione del Dipartimento cantonale di giustizia, la clausola dell'annotazione è stata conclusa senza condizioni. Inoltre, come è confermato dai contratti firmati da ambedue le parti, le previste rate, al cui pagamento è condizionata l'entrata in vigore della locazione, cioè l'efficacia del diritto da annotare, sono state pagate. L'annotazione non contraddice, dunque, l'art. 12 RRF, richiamato nella decisione impugnata, il quale, in relazione con l'art. 70, esige che le richieste di annotazione non siano subordinate a riserva o condizione alcuna. Non senz'altro pertinente è il paragone con il diritto di compera, il diritto di prelazione, il diritto di ricupero e il diritto di riverzione della cosa donata, posto dal Dipartimento federale di giustizia e polizia, rinviando a HOMBERGER, n. 8 e 9 ad art. 959 CC: infatti, quei diritti sono, BGE 89 I 547 S. 551 per natura, condizionati, mentre tale non è la locazione.

E. 2

Secondo la dottrina e la prassi, possono essere annotati soltanto i diritti personali su un fondo, per i quali la legge preveda espressamente l'annotazione: vi è il cosiddetto numerus clausus dei diritti annotabili (HOMBERGER, n. 4 ad art. 959 CC; RU 55 II 132 ; 56 I 198 ; 79 I 191). Se, nel caso in esame, il contratto designato come contratto di locazione non fosse, in realtà, una locazione, l'annotazione sarebbe inammissibile.

E. 3

Nei due contratti del 26 marzo 1962 sono da distinguere: a) la promessa di vendita valida sino al 31 dicembre 1965, b) la promessa, efficace da quella data, di trasferire l'immobile nella proprietà di una società anonima di conduttori, c) il contratto di locazione valido nel frattempo. Se l'attuale proprietaria, fino a quando la trasmissione della proprietà non sia stata effettuata, lascia, in virtù di un contratto di locazione, l'uso della cosa ai compratori dei singoli appartamenti frattanto abitati, il contratto corrisponde a una inevitabile necessità di regolare i reciproci rapporti nel periodo transitorio e anche costituisce un disciplinamento naturale e saggio. D'altra parte, i contratti prevedono che i compratori possono prorogare, mediante decisione presa a maggioranza qualificata ("i due terzi dei voti e delle quote": art. 12), il termine della trasmissione della proprietà a una società anonima di conduttori: ne conseguirebbe la continuazione della locazione. Ma anche dopo la fondazione della società anonima di conduttori e fino a quando la proprietà per piani non sia istituita, i rapporti fra la detta società anonima, quale proprietaria dell'immobile, e i beneficiari dei singoli appartamenti devono essere regolati in virtù di un contratto di locazione (cfr. BUENSOD, *Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires* in SJZ 46, 1950, pag. 165; FLATTET, *Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires* in JT BGE 89 I 547 S. 552 1949, pag. 610; COUCHEPIN, *Aktiengesellschaften von Wohnungseigentümern* in Schw. Aktiengesellschaft 23, 1951, pag. 233). Che i contratti di locazione (in quanto appunto si tratti di contratti di locazione) debbano, per mezzo dell'annotazione, agevolare e garantire la transizione nel nuovo diritto (che farà proprietario il conduttore), non contraddice la loro esistenza.

E. 4

Ciò nonostante, il Tribunale federale, nel caso in esame nega ai due contratti presentati per l'annotazione la qualità di contratto di locazione. Irrilevante è l'accento, nella decisione impugnata, all'art. 12 dei due contratti del 26 marzo 1962, perchè è il trasferimento dalla "AG für Wohnungseigentum" alla società anonima di conduttori, e non già i contestati contratti di locazione, che deve essere tale da garantire "la continuità di diritti di uso e godimento analoghi a quelli di compera reale dei singoli appartamenti". La locazione è stata espressamente limitata a 25 anni. Non c'è, quindi, bisogno che il contratto contenga disposizioni sulla disdetta, perchè la locazione è stata conclusa a tempo determinato: la risoluzione per motivi gravi (art. 269 CO) è riservata per legge. Le affermazioni del Dipartimento cantonale di giustizia circa l'esclusione dalla comunione si riferiscono a disposizioni assunte nel "Reglement für die Wohnungseigentumsgemeinschaft", le quali concernono il rapporto dei proprietari di appartamento fra loro, non appena la comunione sarà sorta, ma non influiscono affatto su una locazione istituita per il periodo transitorio. Analoghe considerazioni valgono per le cosiddette spese di esercizio, cui è accennato nei due contratti del 26 marzo 1962. Decisivo, per contro, è, secondo il Tribunale federale, che il prezzo della locazione non sia, in realtà, una pigione, cioè un corrispettivo per la concessione e l'uso della cosa durante un tempo determinato, bensì il prezzo di compera per l'acquisto della cosa locata. BGE 89 I 547 S. 553 È vero che una pigione può essere calcolata e pagata globalmente in anticipo per tutta la durata della locazione: nel caso in esame, il prezzo della locazione, ripartito su 25 anni, corrisponde a una pigione usuale per appartamenti in nuove case non sussidiate. A far, però, concludere che, qui, si tratti di un prezzo di compera sta, avantutto, la circostanza che, con il pagamento del prezzo, la proprietà deve essere trasferita. Ma v'è di più: la trasmissione della proprietà è condizione per il pagamento del prezzo della locazione. Infatti, il compenso risulta di un pagamento in contanti (circa la metà) e dell'obbligo di assunzione di una ipoteca conformemente ai due

contratti del 26 marzo 1962, i quali stabiliscono (art. 8) che il nuovo edificio sia gravato di un'ipoteca da ripartirsi sui singoli appartamenti al momento dell'entrata in vigore della legge sulla proprietà per piani e che l'acquirente, non appena acquisti il diritto reale sull'appartamento cioè non appena ne diventi proprietario, assuma le ipoteche gravanti l'appartamento stesso. Qualora la proprietà per piani non entri in vigore, la disposizione concernente il prezzo della locazione risulta inapplicabile e inservibile, perchè non si può concepire come il conduttore possa adempiere l'obbligo di assunzione dell'ipoteca gravante l'appartamento, se la costituzione della nuova proprietà e la ripartizione dell'ipoteca sui nuovi oggetti delle operazioni fondiari debbano precedere la predetta assunzione. Si giunge, così, paradossalmente alla conclusione che la riscossione e il pagamento del prezzo della locazione sono possibili solo quando la locazione non sia più tale, ma si sia trasformata in piena proprietà. Tutto ciò è inconciliabile con l'essenza e la nozione della locazione (cfr. anche OSER/SCHÖNENBERGER, n. 11 ad art. 253 CO). Inconsistente è la considerazione della ricorrente, secondo cui a dover essere annotati non sono i contratti di locazione contenuti nei due contratti del 26 marzo 1962, bensì BGE 89 I 547 S. 554 i due nuovi contratti di locazione conclusi il 6 settembre 1962: inconsistente, perchè questi, nella disposizione sul pagamento del prezzo della locazione, rinviano espressamente a quelli. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è respinto.

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