Urteilskopf

119 II 135

29. Estratto della sentenza 26 gennaio 1993 della I Corte civile nella causa F contro coniugi A e B (ricorso per riforma)
Regeste (de):
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 Hilfepflicht 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).

Regeste (fr):
Art. 216 al. 2 CO. Exigence de l'acte authentique.

1. Les points essentiels pour le contenu matériel du contrat doivent figurer dans l'acte authentique. Les points objectivement secondaires, mais subjectivement essentiels sont soumis à la forme authentique si, de par leur nature, ils constituent un élément du contrat en cause (consid. 2a).

2. Une clause de nature personnelle, morale - instituant par exemple une obligation d'aide et d'assistance en faveur des vendeurs - ne doit pas revêtir la forme authentique et peut donc faire l'objet d'une convention séparée (consid. 2b).

Art. 107-109 CO. Demeure du débiteur.

Dans un contrat bilatéral prévoyant des prestations périodiques, le créancier ne peut en principe procéder selon l'art. 107 CO à l'égard du débiteur en demeure que pour les termes déjà échus. Il est fait exception à ce principe lorsque l'exécution correcte du contrat apparaît compromise à l'avenir. La fixation d'un délai de paiement pour les termes échus n'emporte pas renonciation aux prestations futures. Le créancier est dispensé de manifester son intention de renoncer au paiement des prochains termes s'il ressort du comportement du débiteur que cet avertissement sera sans effet ou si le contrat comprend une clause autorisant le créancier à exercer les droits découlant des art. 107/109 CO également pour les termes non échus (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 216 cpv. 2 CO. Esigenza dell'atto pubblico.

1. Devono figurare nell'atto pubblico i punti essenziali per il contenuto materiale del contratto. Punti obiettivamente secondari ma soggettivamente essenziali soggiacciono all'atto pubblico se, per la loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto (consid. 2a).

2. Una clausola di carattere personale, morale, quale un obbligo di assistenza e aiuto a favore dei venditori, non deve rivestire la forma dell'atto pubblico e può quindi essere stipulata in una convenzione separata (consid. 2b).

Art. 107-109 CO. Mora del debitore.

Se il debitore è in mora in un contratto bilaterale ove ogni rata ha date proprie di scadenza, il creditore può di massima procedere secondo l'art. 107 CO solo per le rate scadute. Eccezione a questo principio nel caso in cui risulti compromessa la futura, corretta esecuzione del contratto. La fissazione di un termine per il pagamento delle rate scadute non vale come rinuncia alle ulteriori rate. La comminatoria di rinuncia alle rate future è superflua se dal comportamento del debitore risulta ch'essa sarebbe inutile oppure, se nel contratto è inserita una clausola che autorizza il creditore ad esercitare i diritti derivanti dagli art. 107/109 CO anche in relazione alle rate non ancora scadute (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 136

BGE 119 II 135 S. 136

A.- F, moglie di P, ha costituito con atto pubblico del 14 luglio 1982 un diritto di compera fino al 30 giugno 1992 - esercitabile in ogni momento - a favore dei coniugi A e B sulla propria particella n. 1173 RFD del Comune di Orselina per il prezzo di Fr. 400'000. Il prezzo di vendita doveva essere soluto nel seguente modo: Fr. 80'000.– mediante l'assunzione dell'aggravio ipotecario, Fr. 20'000.– alla firma del contratto, Fr. 300'000.– in dieci rate annuali di Fr. 30'000.–, la prima volta il 31 marzo 1983. Le rate annuali, salvo in caso di ritardo, erano dovute senza interessi. Il prezzo di vendita comprendeva pure l'inventario esistente al momento dell'esercizio del diritto di compera risp. al decesso dei coniugi F. In caso d'esercizio del diritto di compera i compratori avrebbero dovuto concedere alla venditrice e al di lei marito un diritto di abitazione e di usufrutto vita natural durante sull'intera particella. Il mattino del giorno della stipulazione dell'atto pubblico, le parti hanno sottoscritto nella semplice forma scritta un "Kaufrechtsvertrag", di contenuto praticamente analogo, fatta eccezione per la clausola prevista al punto quattro del seguente tenore: "Die Käufer A B verpflichten sich, im Hinblick auf den sehr reduzierten Kaufpreis, wenigstens einmal pro Monat zu Besuch zu sein und dem Ehepaar F bei Garten- und Unterhaltsarbeit behilflich zu sein; grössere Arbeiten werden nach gegenseitiger Absprache vergeben, ansonst unterhalten

BGE 119 II 135 S. 137

F's bestmöglich die Liegenschaft. Das Ehepaar A B hat wenigstens alle zwei Tage die F's tel. anzurufen, um zu erfahren, wie es diesen alten Leuten geht, und notfalls Hilfe zu leisten, sowie im schlimmen Fall den Hausarzt: Dr. X. in LOCARNO zu benachrichtigen, welcher Arzt auch die nötigen Instruktionen bei einem Todesfall hat."

B.- Con scritto del 29 dicembre 1982 A e B comunicavano ai coniugi F di essere in ritardo con il pagamento della somma di Fr. 20'000.–. Da una lettera dell'avvocato X ai coniugi A e B del 7 dicembre 1984 risulta che nella primavera 1984 essi non avevano integralmente pagato la rata dovuta. In questa lettera l'avvocato X ha fissato un termine scadente il 15 dicembre 1984 per pagare il saldo oltre interessi, con la comminatoria dell'avvio di una procedura esecutiva. Tale versamento non è stato effettuato e dal novembre 1984 le parti non hanno più avuto alcun contatto. Verso la fine del 1984 i coniugi A e B hanno manifestato l'intenzione di esercitare il diritto di compera.

C.- Il 5 febbraio 1985 F ha introdotto contro A e B davanti al Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 2, un'azione d'accertamento di nullità, in subordine di annullamento e in via ancora più subordinata di accertamento della non obbligatorietà del contratto di costituzione del diritto di compera, postulando la cancellazione delle corrispondenti annotazioni a Registro fondiario. Con sentenza del 5 aprile 1991, confermata dalla II Camera civile del Tribunale di appello il 20 luglio 1992, il Pretore ha respinto l'azione.
Il Tribunale federale ha respinto il ricorso presentato da F.

Erwägungen

Dai considerandi:

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.

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

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).

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 addotta 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

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 analogetica 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, Friborgo 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

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.