Urteilskopf

83 II 401

54. Sentenza 11 luglio 1957 della I Corte Civile nella causa Tellus SA contro Maletti e Coste.
Regeste (de):
Art. 197 OR, Gewährleistung für Sachmangel.

Auf die Lebenserfahrung gestützte Auslegung einer tessinischen notariellen Klausel, wonach Liegenschaften "in ihrem den Vertragsparteien bekannten gegenwärtigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand" verkauft werden.

Begriff der "blossen Floskel".

Regeste (fr):
Art. 197 CO.

Garantie en raison des défauts de la chose.

Interprétation, d'après l'expérience générale, d'une clause notariale tessinoise selon laquelle "les biens sont vendus dans la situation où ils se trouvent actuellement, en fait et en droit, et qui est connue des parties".

Notion de la clause de style.

Regesto (it):
Art. 197 CO.

Garanzia per i difetti della cosa.

Interpretazione, secondo l'esperienza generale, di una clausola notarile ticinese, secondo cui "I beni suddetti sono venduti e acquistati nel loro attuale stato di fatto e di diritto, noto alle parti contraenti".

Nozione della "clausola di stile".

Sachverhalt ab Seite 401

A.- In data del 27 settembre 1952, Agnese Maletti ha venduto alla Tellus SA, in Lugano, una casa di reddito che aveva fatto costruire a Morbio Inferiore nel 1950/1951, secondo i piani e sotto la direzione dell'architetto Coste. Il negozio fu concluso per un prezzo di 165 000 fr. (di cui 1500 per il giardino e la strada), previo esame della costruzione dalla cantina al solaio. La clausola num. 5 del contratto notarile disponeva quanto segue: "I beni suddetti sono venduti ed acquistati nel loro attuale stato di fatto e di diritto, noto alle parti contraenti, e dichiarati liberi da servitù sia attiva sia passiva, fatto eccezione per i diritti di passo sulla strada, come iscritto a registro fondiario". Poichè al momento della visita dell'immobile era stata costatata l'esistenza di talune screpolature, le parti contraenti sottoscrissero, lo stesso giorno in cui fu concluso il contratto di compra-vendita,

una convenzione separata del tenore seguente: "... si conviene che entro 8 giorni da oggi serà effettuato in comune un sopralluogo per accertare i lavori da fare effettuare ai capi d'arte in garanzia; detti lavori saranno fatti eseguire dalla signora Maletti entro fine ottobre 1952".

BGE 83 II 401 S. 402

B.- Pochi giorni dopo la conclusione del contratto, la Tellus SA incaricava un architetto di controllare l'edificio. Questi attribuiva le screpolature a eccessiva debolezza delle impalcature, faceva riserve circa la stabilità della casa in genere, stimava in 9330 fr. il costo dei lavori di rafforzamento delle impalcature e riteneva un minor valore della costruzione di 15 884 fr. Agnese Maletti e l'architetto Coste contestarono la fondatezza delle affermazioni e valutazioni del perito designato dalla Tellus SA, cosicchè questa li conveniva in giudizio direttamente davanti alla Camera civile del Tribunale d'appello. Le sue conclusioni, intese a ottenere il pagamento di 25 577 fr. 20 da ambedue i convenuti in solido e, inoltre, di 700 fr. da Agnese Maletti, furono respinte con sentenza del 9 luglio 1956. Nel suo giudizio, il Tribunale di appello considerò in sostanza che la clausola num. 5 del contratto di compra-vendita comportava, riservato l'art. 199 CO, le cui condizioni non erano in concreto adempiute, l'esclusione di ogni garanzia per difetti diversi da quelli contemplati nella convenzione separata; inoltre, ritenne che, nella misura in cui era diretta contro l'architetto Coste, l'azione doveva comunque essere respinta per l'assenza di un rapporto contrattuale qualsiasi con la compratrice.

C.- La Tellus SA ha interposto in tempo utile un ricorso per riforma al Tribunale federale, nel quale chiede che i convenuti siano obbligati a pagarle in solido 11 635 fr. più gli interessi legali. Nelle loro osservazioni, Agnese Maletti e l'architetto Coste hanno concluso per la reiezione del gravame.

D.- In corso d'istruttoria del ricorso, il Tribunale federale si è rivolto al Tribunale di appello del Cantone Ticino per conoscere l'opinione dei giudici di quella corte circa il significato generalmente attribuito, nel Ticino, alla clausola contrattuale num. 5 nel campo delle transazioni immobiliari. Il Tribunale di appello ha risposto alle varie domande postegli con scritto del 19 giugno 1957.

BGE 83 II 401 S. 403

Erwägungen

Considerando in diritto:

1. All'autorità cantonale la ricorrente rimprovera avantutto di avera violato l'art. 197 CO relativo alla garanzia per i difetti della cosa nei contratti di compravendita, ritenendo che la clausola num. 5 dell'atto notarile avesse per effetto di escludere ogni garanzia per i difetti diversi da quelli contemplati nella convenzione separata. Secondo il suo modo di vedere, la clausola "I beni suddetti sono venduti ed acquistati nel loro attuale stato di fatto e di diritto, noto alle parti contraenti" non potrebbe escludere la garanzia per i difetti non noti, in quanto par la unicamente di "stato di fatto ... noto alle parti contraenti". In realtà, la conclusione di una convenzione separata mediante la quale la venditrice s'impegnava a porre rimedio ai difetti costatati dalle parti prima della stipulazione del contratto notarile starebbe precisamente a confermare che l'immobile fu acquistato "nello stato - e cioè con i difetti - noti in quel momento", riservata ogni eccezione per quelli non riconoscibili. Su questo punto, occorre considerare quanto segue. In assenza di un'accettazione della cosa a norma dell'art. 201 CO in unione con l'art. 221 CO (l'ispezione dell'immobile avvenne prima della conclusione del contratto di compravendita e non potè dunque significare per sè accettazione della cosa nel senso dei disposti citati), determinante per la risoluzione del presente litigio è effettivamente l'interpretazione che dev'essere data alla clausola num. 5 del

contratto di compra-vendita. Detta interpretazione verte qui in primo luogo sulla portata, secondo l'esperienza generale, di una dichiarazione contrattuale di volontà e non sul significato che le parti hanno potuto attribuire alla clausola in base a speciali circostanze esterne. Ne segue che la questione è di massima soggetta al sindacato del Tribunale federale già per questo motivo (cfr. RU 69 II 319 sgg), indipendentemente dal fatto se la clausola medesima possa o meno essere definita una clausola di

stile vera e propria conformemente a quanto serà esposto più oltre.

2. Come il Tribunale federale ha già più volte statuito, la disposizione dell'art. 197 CO non è di diritto imperativo. Riservato il caso in cui il venditore abbia dissimulato al compratore dei difetti dolosamente (art. 199 CO), la garanzia per i difetti della cosa può essere soppressa o limitata mediante convenzione. Naturalmente, la clausola contrattuale che sopprime o limita la garanzia del venditore deve essere voluta dalle parti. Inoltre, occorre che essa sia chiara. Quando queste condizioni siano adempiute, dev'essere deciso di volta in volta secondo i principi della buona fede e tenuto conto tanto delle circostanze del caso concreto quanto del comportamento delle parti medesime. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, si tratta di esaminare quale interpretazione gli interessati fossero in diritto di dare, in base all'opinione comune prevalente nelle relazioni tra gente ragionevole, alle loro dichiarazioni. Nel dubbio, la clausola sarà interpretata in modo restrittivo, la buona fede obbligando il venditore a dire senza equivoco possibile che non intende assumere garanzia alcuna (cfr. RU 72 II 269; 73 II 224 sgg). Se si tiene conto di questi principi - segnatamente delle circostanze in cui l'immobile è stato venduto nonchè del comportamento delle parti contraenti -, l'interpretazione che la ricorrente vorrebbe dare alla clausola litigiosa non può essere condivisa. Innanzitutto, oggetto del contratto di compra-vendita non era un vecchio stabile, bensì una costruzione terminata da appena un anno. Così stando le cose, è evidente che la clausola non poteva comunque riferirsi alle conseguenze di un uso normale e prolungato della cosa. D'altra parte, i contraenti avevano concluso, per quanto concerne i difetti constatati al momento della visita preliminare, una convenzione separata intesa a porvi rimedio. Ne segue che, limitata a questi soli difetti, la clausola si rivelerebbe priva di senso.

In realtà, occorre ammettere che la venditrice ha voluto escludere, vendendo l'immobile nel suo attuale stato di fatto noto alle parti, ogni garanzia per eventuali difetti che si fossero rivelati solo più tardi. Quest'interpretazione si giustifica, dal momento che la clausola in discussione non contiene restrizioni di sorta. Sotto tale aspetto, essa si distingue in particolare da una clausola che fosse stata convenuta per escludere la garanzia - poniamo - per i soli difetti del materiale usato o per i soli vizi di costruzione. Se da una disposizione di questa natura sarebbe per sè ammissibile dedurre che l'esclusione della garanzia è limitata ai soli difetti del materiale o ai soli vizi di costruzione, nulla autorizza un'illazione analoga quando una cosa è venduta "nel suo attuale stato di fatto". La circostanza che le parti abbiano preliminarmente visitato l'immobile non conduce a una conclusione diversa. Infatti, i contraenti non convennero che l'immobile era venduto e consegnato "nel suo stato di fatto quale risultava dall'ispezione oculare", ma conclusero al contrario, circa le constatazioni fatte durante la visita della casa, una convenzione separata. La clausola litigiosa non può in tale situazione ragionevolmente essere intesa nel senso che la garanzia doveva essere esclusa unicamente per i difetti riconoscibili, come si potrebbe invece ritenere quando una cosa è venduta in base alle risultanze di un controllo oculare (cfr. su questo punto BECKER, Commentario CO, nota 3 ad. art. 199; per il diritto germanico, STAUDINGER, Commentario BGB, 10. edizione note 6 e 7 al § 476). Contrariamente all'opinione della ricorrente, proprio il tenore della convenzione separata raffrontato a quello della clausola litigiosa induce in ogni modo a considerare infondata la tesi

sostenuta nel gravame per riforma. Vi si par la infatti non già di "lavori da fare effettuare" in genere, bensì di "lavori da fare effettuare ai capi d'arte in garanzia". Se non si vuole negare ogni valore a questa precisazione, l'argomentazione della ricorrente secondo

BGE 83 II 401 S. 406

cui per "stato di fatto ... noto" si dovrebbe intendere "lo stato difettoso" dell'immobile dev'essere definita per lo meno inverosimile. Certo è che tale ragionamento pecca comunque alla base, in quanto nella clausola litigiosa non è nemmeno fatto cenno di difetti, riconoscibili o meno. L'interpretazione della clausola litigiosa nel senso che essa implica di massima l'esclusione di ogni garanzia per i difetti della cosa si giustifica in concreto, tanto più che detta clausola non differisce sostanzialmente da quella che in situazioni affini sono usate, con gli stessi effetti giuridici, in altri Cantoni e, inoltre, in Germania. Innanzitutto, il caso in esame è assai analogo a una controversia giudicata l'8 febbraio 1937 dalla Corte d'appello del Cantone di Friborgo (cfr. Extraits des principaux arrêts du Tribunal Cantonal 1936/1937, pag. 55 sgg). Chiamato a statuire sul significato della clausola secondo cui un immobile era venduto "dans l'état où il se trouve actuellement", quella corte considerò che la medesima doveva essere valutata quale un elemento del contratto e che come tale costituiva la legge delle parti e escludeva ogni garanzia per i difetti non riconoscibili. L'analogia con la fattispecie qui in esame è ancora più palese in un caso sul quale si pronunciarono i tribunali germanici (cfr. Das Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand, 1901, pag. 45 num. 141). Il tenore della clausola era allora il seguente: l'immobile è venduto "im Zustande und in der Beschaffenheit worin sich dasselbe gegenwärtig befindet und wie solches dem Käufer genügend bekannt ist". I giudici germanici considerarono in quel caso che l'esclusione della garanzia non era per nulla limitata dalla precisazione "und wie solches dem Käufer genügend bekannt ist". Essi ritennero al contrario che, dichiarando di conoscere lo stato di fatto della cosa, il compratore aveva precisamente rinunciato al diritto di allegare eccezioni per dei fatti che non gli fossero stati noti al momento della conclusione del contratto. Basti questo esempio a indicare come, contrariamente alla tesi della ricorrente, la precisazione "noto alle

BGE 83 II 401 S. 407

parti" - lungi dal costituire una limitazione dell'esclusione della garanzia - ne rafforzi in realtà la portata. Solo qualora dovesse rivestire, nel Cantone Ticino, il carattere di una "clausola di stile" vera e propria, la clausola litigiosa potrebbe, nella misura in cui non fosse provata una volontà diversa delle parti contraenti, essere definita inefficace agli effetti dell'esclusione della garanzia per i difetti non riconoscibili della cosa. Nella fattispecie, quest'ipotesi non è tuttavia attuata. Il Tribunale federale giunge a questa conclusione dopo avere considerato che, in materia d'esclusione della garanzia per i difetti della cosa, una clausola non può essere definita di stile per il solo fatto che è abitualmente o per lo meno frequentemente inserita in un medesimo tipo di contratto, come taluni autori ritengono (cfr. LECOMTE: La clause de style, nella Revue trimestrielle de droit civil 1935, pag. 305 segg). Se non si vogliono misconoscere i requisiti posti in questo campo dalla dottrina e dalla giurisprudenza, una clausola sarà di stile e come tale inefficace solo se figura nella formula abituale del tipo di contratto cui si riferisce e le parti l'hanno riprodotta nel loro proprio contratto, ispirandosi alla formula ma senza averne nè previsto nè voluto il contenuto (cfr. op.cit., pag. 320). In concreto, appare dalle osservazioni unanimi dei nove membri del Tribunale di appello che nel Ticino (per l'Italia cfr. GORLA: La compravendita e la permuta 1937, num. 91, pag. 118) la clausola litigiosa "non riproduce une frase che si trovi in tutti gli atti del genere (essa rispecchia la circostanza della visita dello stabile realmente effettuata dalle parti) e che altre clausole sono più frequentemente usate nei contratti di compra-vendita". Così stando le cose, si potrebbe

escludere che la clausola litigiosa sia di puro stile nel Ticino, già perchè non figura nella formula abituale del tipo di contratto cui si riferisce, che è quello precisemente della compra-vendita. Certo è che detta clausola non può essere di puro stile perchè non si è introdotta nel contratto indipendentemente dalla volontà delle parti: lo

dimostra la circostanza che la ricorrente nemmeno pretende di non aver voluto la stipulazione di quella clausola, ma si limita a contestare l'interpretazione che ne ha dato l'autorità cantonale. Pure i termini della clausola litigiosa, che non sono tratti da un vocabolario giuridico speciale ma corrispondono a espressioni della parlata popolare corrente con un senso preciso, inducono a ritenere che la clausola stessa non sia di puro stile. A questo riguardo, la situazione è tra l'altro diversa da quella di cui il Tribunale federale si occupò nella sentenza RU 60 II 443/444.. Sebbene la clausola "Nachwährschaft wird wegbedungen" fosse per sè più esplicita nella sua formulazione di quella qui in esame, il Tribunale federale le negò qualsiasi valore agli effetti dell'esclusione di ogni garanzia perchè, secondo gli accertamenti vincolanti dell'ultima istanza zurigana, detta clausola, usata all'origine dal venditore per cautelarsi contro l'ulteriore accertamento di diritti reali limitati non iscritti, era successivamente divenuta una semplice clausola tradizionale sulla cui portata e sul cui significato le parti non potevano facilmente nè dovevano comunque necessariamente rendersi conto (cfr. anche RU 72 II 268). La ricorrente non pretende che la clausola ticinese avrebbe un'origine analoga. Ne segue che la stessa non può essere valutata - per usare un'espressione della sentenza ìmpugnata - alla stregua di un "inutile fronzolo notarile".

3. ...

Dispositiv

Il Tribunale federale pronuncia:
Il ricorso è respinto. Di conseguenza la sentenza impugnata è confermata.