Urteilskopf

90 II 295

34. Estratto della sentenza 25 novembre 1964 della I Corte civile nella causa Müller e consorti contro Canevascini
Regeste (de):
Grundstückkauf, Art. 216 OR, Art. 2 ZGB.

Unrichtige Angabe des Kaufpreises. In casu nach den Regeln von Treu und Glauben unschädlicher Formmangel (Erw. 4, 5).

Ein Wechsel der Rechtsprechung ist auch auf vorher eingetretene Tatsachen anwendbar (Erw. 6).

Regeste (fr):
Vente d'immeubles, art. 216 CO, art. 2 CC.

Indication inexacte du prix. In casu, vice de forme sans conséquence selon les règles de la bonne foi (consid. 4, 5).

Un changement de jurisprudence est aussi applicable aux faits qui l'ont précédé (consid. 6).

Regesto (it):
Compravendita di fondi; art. 216 CO, art. 2 CC.

Inesatta indicazione del prezzo. Nella fattispecie, vizio di forma senza conseguenze secondo le regole della buona fede. Consid. 4 e 5.

Un cambiamento di giurisprudenza è applicabile anche a fatti antecedenti tale cambiamento. Consid. 6.

Sachverhalt ab Seite 295

BGE 90 II 295 S. 295

A.- L'11 settembre 1958 il signor Giacomo Müller vendette al dottor Elio Canevascini parte del mappale nr. 132 sito nel comune di Gentilino e precisamente mq 2044 di terreno, un portico, un pollaio e un rustico annessi. Contemporaneamente venne concesso al compratore un diritto di prelazione della durata di dieci anni sulla rimanente porzione del mappale nr. 132. Nel contratto di compravendita venne indicato il prezzo di fr. 23 463

BGE 90 II 295 S. 296

pagato in contanti dal compratore alla firma dell'atto. In realtà esso non rappresenta che il saldo del prez-

zo effettivo di fr. 52 000 incassato dal venditore mediante un ulteriore versamento operato anteriormente alla stipulazione del contratto notarile. Giacomo Müller morì il 3 agosto 1960 lasciando quali eredi le attrici qui ricorrenti.

B.- Con petizione 30 gennaio 1961 queste ultime convennero in giudizio il dott. Canevascini, allo scopo di ottenere l'annullamento della vendita eseguita dal padre e la restituzione delle reciproche prestazioni. Esse fecero valere che le condizioni personali del venditore (sordità, arteriosclerosi, carattere instabile e capriccioso, scarsa conoscenza della lingua italiana) gli avrebbero impedito di intravvedere gli svantaggi di una vendita eseguita ad un prezzo notevolmente inferiore a quello reale e che aveva provocato, attraverso una parcellazione irrazionale, un pregiudizio alla rimanente proprietà. Il contratto era d'altronde già da annullare a motivo della falsa attestazione del prezzo di vendita. Con sentenza 22 gennaio 1964 il Pretore di Luganocampagna respinse l'azione, accogliendo l'eccezione dell'abuso di diritto sollevata dal convenuto. Il 22 aprile 1964 il Tribunale di appello confermò il giudizio di prima istanza.

C.- Le attrici hanno impugnato la sentenza cantonale con un ricorso per riforma, riproponendo sostanzialmente le domande già fatte valere nelle sedi precedenti. Il convenuto chiede la reiezione del ricorso e la rifusione delle spese.

Erwägungen

Considerando in diritto:

4. Secondo la giurisprudenza di questa Corte l'atto pubblico deve menzionare tutti i punti essenziali della compravendita, segnatamente l'intero ammontare del prezzo pagato, e ciò anche se parte della prestazione del

venditore venne corrisposta prima della stipulazione dell'atto. Questa giurisprudenza, che ha preso avvio dalla sentenza 19 dicembre 1958 della Corte di cassazione penale (RU 84 IV 164), ha trovato successiva ripetuta conferma (RU 86 II 37, 38, 230 c. 5, 260; 87 II 30) ed è stata mantenuta anche di fronte a recenti critiche (RU 90 II 156). Il mancato rispetto della forma prevista dall'art. 216 cpv. 1 CO rende nulla la compravendita.
Nel caso concreto, il prezzo di fr. 23 463 fatto figurare sul contratto dell'11 settembre 1958 non corrisponde alla reale volontà delle parti. Quello effettivamente voluto e pattuito di fr. 52 000 non venne costatato per atto pubblico. La mancanza di una siffatta costatazione, relativa ad un punto essenziale del negozio, ha come conseguenza la nullità del contratto 11 settembre 1958. L'esattezza della citata giurisprudenza - invocata dalle attrici - non è seriamente contestata dal convenuto. Quest'ultimo fonda per contro la propria resistenza sulla seguente doppia argomentazione: a) allorchè venne stipulato il contratto di compravendita, non esisteva ancora la giurisprudenza secondo cui l'atto è nullo allorchè esso si limita ad indicare il residuo prezzo. Fino alla giurisprudenza in questione, tale procedimento era sempre stato ritenuto valido. Un'applicazione della nuova prassi a situazioni verificatesi in precedenza urterebbe pertanto il principio della sicurezza giuridica e sarebbe fonte di iniquità, permettendo di dichiarare nullo un contratto che sarebbe stato riconosciuto valido qualora fosse stato impugnato prima dell'adozione della nuova giurisprudenza;
b) l'azione promossa dalle eredi del venditore costituirebbe un manifesto abuso del proprio diritto. Fu il venditore a prendere l'iniziativa della vendita ed a volere l'inscrizione nel contratto di un prezzo inferiore a quello reale, nell'intento di ridurre gli oneri fiscali a proprio carico. Il contratto fu da lui regolarmente adempiuto nè egli agì, pur conoscendo la irregolarità del procedimento e pur avendo vissuto

l'aumento dei prezzi immobiliari, per far dichiarare la nullità della compravendita.

5. Secondo gli accertamenti vincolanti dell'istanza inferiore fu il venditore a volere che nell'istromento di compravendita figurasse un prezzo inferiore a quello realmente pattuito, allo scopo di risparmiare un importo di fr. 1500 sull'imposta del maggior valore immobiliare e di conseguire il vantaggio derivante dalla sottrazione all'imposizione fiscale di un capitale di quasi fr. 30 000. Le ricorrenti criticano tale accertamento, negando che esso sia confermato dalle risultanze dell'incarto. A torto, poichè la Corte cantonale ben poteva fondarsi su taluni indizi, come il passo della testimonianza Hengge citato dal convenuto ed il fatto stesso della simulazione del prezzo, calcolando, per il resto, l'ammontare dell'imposta sottratta sulla base della propria conoscenza del diritto cantonale. La critica è sostanzialmente diretta contro l'apprezzamento delle prove e, pertanto, irricevibile. Il venditore intendeva altresì evitare che un suo genero venisse a conoscenza del prezzo effettivamente ricavato dalla vendita. Inoltre, quantunque sia sopravvissuto circa due anni alla vendita, non risulta che abbia mai manifestato il proposito di impugnare il contratto. L'azione fu dovuta alla sola iniziativa delle eredi. La circostanza che, come in concreto, il contratto fu regolarmente ed integralmente adempiuto, che la mancata menzione dell'intero prezzo fu voluta dall'attore nel proprio interesse (anche se il compratore ne fu pure avvantaggiato, avendo ad esempio avuto minori spese di registro, cfr. RU 90 II 157 c. 2 c) e che la protezione dell'art. 216 cpv. 1 CO non è invocata per lo scopo principale per il quale essa fu introdotta, ossia ai fini di evitare che i contraenti abbiano ad impegnarsi affrettatamente ed alla leggera (è accertato che il venditore aveva una perfetta conoscenza del mercato immobiliare della zona, che il prezzo pattuito corrispondeva al reale valore del terreno a quell'epoca mentre quello figurante sull'istromento

fu suggerito dallo stesso venditore perchè corrispondente al valore pagato poco tempo prima dal comune di Gentilino in una procedura di espropriazione) furono dalla giurisprudenza sempre ritenute idonee e sufficienti a fondare, insieme, l'eccezione dell'abuso manifesto del diritto opposta all'azione di nullità dell'atto (RU 50 II 147/148, 53 II 166, 72 II 43, 78 II 227-229, 86 II 232, 90 II 157). I casi nei quali tale eccezione fu respinta presentavano una diversa fattispecie. Nelle sentenze RU 53 II 296 c. 4, 54 II 331 c. 5, 71 II 106 c. 4, 84 II 375 c. 2, 641 c. 2, 86 II 261 c. 3, 90 II 25 c. 2 il contratto, tra l'altro, non era ancora stato adempiuto oppure sussistevano contestazioni su gli obblighi reciproci delle parti. Nelle sentenze RU 86 II 402 ss. e 87 II 31 ss. non erano provate, accanto al fatto dell'avvenuto adempimento, altre circonstanze suscettibili di far ritenere manifestamente abusiva l'invocazione del vizio formale. Nella sentenza RU 87 II 31, specialmente citata dalle ricorrenti (a pag. 16 del ricorso erroneamente indicata come 78 II 31), il Tribunale federale aveva rifiutato, ad esempio, di prendere in considerazione la possibilità per l'attore di sottrarsi parzialmente all'imposta sul maggior valore, per il motivo che secondo il contratto tale imposta era dovuta dalle parti in ragione di metà ciascuna. Nel giudizio RU 88 II 24 ss., pure particolarmente segnalato, una parte si era resa colpevole di un vizio formale per una negligenza rilevabile dall'altra parte. Il caso in esame è diverso. Esso presenta difatti delle circostanze particolari che fanno ritenere giustificata la conclusione delle istanze cantonali secondo cui l'azione deve essere respinta per manifesto abuso del diritto. Il contratto venne liberamente e correttamente adempiuto (ciò che costituisce pur sempre un elemento di grande importanza ai fini del giudizio, anche qualora non si voglia considerarlo decisivo, come propone ad esempio MERZ, ZBJV 1961 pag. 410-413 e 1962 pag. 458-459; Kommentar art. 2 ZGB N. 461-510 segnatamente N. 466, 469, 475/476, 485/495), la mutazione a registro fondiario

fu regolarmente eseguita nè il venditore espresse, fintanto che rimase in vita e nonostante avesse altresì concesso un diritto di prelazione sulla parte residua del proprio fondo, un segno qualsiasi di dissenso. La dissimulazione di parte del prezzo fu da lui voluta e suggerita per scopi suoi personali, tra cui quello di ridurre i non indifferenti oneri fiscali, proponendo, a maggior verosimiglianza, l'iscrizione di un prezzo pagato poco prima in una procedura di espropriazione ed evitando (ciò che dimostra, come giustamente osserva il convenuto, la consapevolezza dell'irregolarità del procedimento seguito) la consegna di una ricevuta per l'acconto pagato prima della firma del contratto. Non è ammissibile, come venne già dichiarato nella sentenza RU 50 II 148, che una parte abbia a sfruttare a danno dell'altra un vizio di forma, deliberatamente voluto ed accettato, chiedendo (il venditore nel caso di aumento dei valori immobiliari, il compratore nel caso di flessione) la revocazione di una compravendita regolarmente e liberamente adempiuta, per il solo motivo che un mutamento nella congiuntura economica ha mostrato che il medesimo negozio attualmente (non all'epoca della stipulazione impugnata) potrebbe essere concluso a condizioni più favorevoli. Non occorre, come sembrano sostenere le ricorrenti, che il venditore abbia agito dolosamente, ossia abbia voluto la falsa attestazione nel preordinato intento di invocare più tardi la nullità dell'atto. Semmai ciò costituirebbe una ragione sicura e decisiva per ammettere l'abuso di diritto. È non importa che, non essendo ancora intervenuto a quell'epoca il mutamento di giurisprudenza, non potesse immaginare che l'indicazione sull'istromento del solo saldo del prezzo costituisse una causa di nullità dell'atto. Egli, secondo gli accertamenti cantonali, prese l'iniziativa per un procedimento che sapeva irregolare ma che gli procurava determinati vantaggi. Portò a termine l'operazione di compravendita a condizioni a quel tempo normali e

sulle quali non ebbe mai a ritornare. Ciò deve bastare per impedire agli eredi di invocare l'irregolarità da lui voluta, fosse la stessa a quell'epoca fonte di nullità o meno.

6. La tesi del convenuto, secondo cui i principi stabiliti dalla giurisprudenza non possono essere applicati retroattivamente, non potrebbe invece essere comunque condivisa. È esatto, ed il Tribunale federale ebbe già a rilevarlo (RU 56 I 442 in fondo), che l'abbandono di una prassi costante presenta delle analogie con una modifica legislativa. In quest'ultimo caso, agli inconvenienti che ne derivano è rimediato con l'applicazione del principio della non-retroattività della nuova norma. Nel cambiamento di giurisprudenza il principio della sicurezza giuridica entra sempre in conflitto con il superiore principio della ricerca della giustizia materiale. La giurisprudenza relativa all'art. 4 CF esige pertanto che tale cambiamento trovi giustificazione in un riesame approfondito della questione ed in motivi seri ed oggettivi (RU 49 I 301, 80 I 323, 86 I 326, 89 I 90, 296 in fondo, 303, 428, 458). L'adozione della tesi del convenuto condurrebbe praticamente a negare la possibilità di un qualsiasi cambiamento di giurisprudenza. Difatti, mentre una norma legislativa (e quindi anche una nuova norma) mantiene un carattere generale e non è riferita ad una concreta fattispecie, la sentenza del giudice è sempre decisione di un caso concreto e, per necessità logica, di un caso già verificatosi e compiuto nei suoi elementi di fatto prima dell'emanazione della sentenza. Il cambiamento di giurisprudenza riguarda necessariamente fattispecie adempiute prima di tale cambiamento, vale a dire in un'epoca in cui valeva la precedente giurisprudenza. Pretendere che un cambiamento giurisprudenziale limiti la propria efficacia ai fatti sorti posteriormente alla sua enunciazione, significa esigere che esso sia preannunciato alla stessa maniera di una norma legislativa ed all'infuori

della soluzione di una concreta controversia. Ciò sarebbe incompatibile con la struttura e la funzione dei tribunali. Nel caso in esame, il fatto che all'epoca della stipulazione del contratto fosse ancora valida la precedente giurisprudenza, può, al massimo, liberare le parti dal rimprovero di averlo firmato consapevoli della sua nullità (non però della sua irregolarità, poichè è irregolare dichiarare nell'istromento che il prezzo, ossia la prestazione del compratore, "viene fissato in fr. 23 463.–", quando esso ammontava invece a fr. 52 000).