Urteilskopf

89 I 547

77. Sentenza della II Corte civile 27 giugno 1963 nella causa Kok contro il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino

Regeste (de):

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 (fr):

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 (it):

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 é una pigione ma il prezzo di compera della cosa locata, perché esso non é un contratto di locazione né un altro contratto per il quale la legge preveda espressamente l'annotazione.

Sachverhalt ab Seite 547

BGE 89 I 547 S. 547

A.- La "AG für Wohnungseigentum", in Zurigo, ha costruito in Ascona un edificio d'abitazione comprendente diciassette appartamenti. Il 26 marzo 1962, essa conchiuse con la ricorrente due brevetti designati come contratto di compera e di locazione. Oggetto dei contratti di compera, propriamente contratti preliminari, sono due appartamenti di due e mezzo e di tre camere: vi è compreso il godimento dei locali e impianti destinati all'uso comune (giardino, lavatoio, piscina,.ecc.). La "AG für Wohnungseigentum" si obbliga a vendere alla ricorrente i due appartamenti entro un mese dall'entrata in vigore della legge federale sulla proprietà per piani. Il prezzo di vendita è stabilito, rispettivamente a 73.400 fr. e a 118'900 fr., pagabili come segue: la prima
BGE 89 I 547 S. 548

rata alla conclusione del contratto (preliminare), la seconda rata non appena l'appartamento è pronto per essere abitato e il saldo, corrispondente a circa la metà del prezzo di vendita, alla firma dell'atto notarile di compra-vendita dell'appartamento, con assunzione del debito ipotecario gravante sul medesimo. La compera sotto condizione sospensiva vincola le parti sino al 31 dicembre 1965. Se, a tale data, la legge federale sulla proprietà per piani non fosse ancora entrata in vigore, la "AG für Wohnungseigentum" è obbligata a trasferire l'immobile nella proprietà di una SA per locatari da costituirsi fra gli acquirenti. L'acquirente si obbliga a partecipare alla fondazione della SA I pagamenti effettuati devono, avantutto, servire a liberare il capitale azionario; la rimanenza è messa a disposizione della SA, a titolo di mutuo. Inoltre, l'acquirente assume una quota-parte, proporzionata al valore del suo appartamento, delle spese generali d'esercizio e dell'interesse ipotecario, come anche un'eventuale quota d'ammortamento. A garanzia dell'uso dell'appartamento da parte

dell'acquirente, un contratto di locazione è stipulato, fra i contraenti, per la durata di 25 anni, con diritto di prolungarlo per altri 25 anni. A richiesta dell'acquirente, siffatto contratto può essere annotato a Registro fondiario, ma entra in vigore soltanto con il completo adempimento degli obblighi di pagamento circa il prezzo di compera. La "AG für Wohnungseigentum", oppure la SA di locatari da costituire, vale quale locatrice, fin tanto che il trapasso di proprietà in virtù della legge federale sulla proprietà per piani non sia avvenuto. Con questo trapasso, il contratto di locazione decade.
B.- Come proprietaria dell'immobile è iscritta a Registro fondiario la "Terrasol Immobilien Treuunternehmen" (un Anstalt del diritto del Liechtenstein), con sede a Vaduz. A essa partecipa in misura determinante, se non addirittura esclusivamente, la "AG für Wohnungseigentum". Così,
BGE 89 I 547 S. 549

ad esempio, nel "Reglement für die Wohnungseigentumsgemeinschaft", che è parte integrante dei due contratti di compera e di locazione del 26 marzo 1962, è detto che l'immobile No. 905, in Via Muraccio, ad Ascona, è di proprietà della "AG für Wohnungseigentum".
C.- Il 26 settembre 1962, la "Terrasol Immobilien Treuunternehmen" conchiuse con la ricorrente un contratto di locazione per ogni appartamento già oggetto del contratto di compera e di locazione conchiuso il 26 marzo 1962 fra la "AG für Wohnungseigentum" e la ricorrente stessa. La durata della locazione è stabilita a 25 anni. Essa deve essere annotata a Registro fondiario per la durata massima legale di dieci anni, la locatrice obbligandosi a rinnovare l'annotazione mediante semplice richiesta scritta della locataria. Circa il prezzo della locazione è detto: "pagata anticipatamente in complessivi 73.400 fr. (di cui 38.700 fr. in contanti e 34.700 fr. mediante impiego di ripresa ipotecaria, conformemente ai Brevetti Nri. 938-939 del 26 marzo 1962 del Notaio Avv. Dott. Giorgio Bianchetti in Locarno)", rispettivamente "pagata anticipatamente in complessivi 118.900 fr. (di cui 62.000 fr. in contanti e 56.900 fr. mediante impegno di ripresa ipotecaria), conformemente ai Brevetti Nri. 938-939 del 26 marzo 1962 del Notaio Avv. Dott. Giorgio Bianchetti in Locarno".
D.- L'Ufficio del Registro fondiario di Locarno respinse la domanda di annotazione della locazione, facendo valere che i contratti presentati non sono di locazione bensì di vendita. Il Dipartimento cantonale di giustizia, quale autorità di vigilanza in materia di Registro fondiario, ha confermato, nel risultato, siffatta opinione. Esso ha ritenuto che si tratti di contratti atipici - economicamente equivalenti a una vendita - e non di contratti di locazione. Segnatamente manca una possibilità di disdetta. L'identità tra proprietario e usuario dell'appartamento fa sì che l'uso sia perpetuo, mentre la locazione porta con sè necessariamente la possibilità di una limitazione della durata. La funzione
BGE 89 I 547 S. 550

di garanzia in favore del futuro acquirente, affermata nei contratti, è in contrasto con la locazione, che è tutta impostata sulla scissione tra proprietà e uso. Non è previsto un canone, bensì un prezzo per l'acquisto di un uso perpetuo. L'obbligo di partecipazione alle spese generali d'esercizio è tipico della comproprietà, ma non della locazione. In virtù dell'art. 959 CC, annotati possono essere soltanto quei diritti personali, per i quali l'annotazione è espressamente prevista dalla legge. Poichè i contratti presentati non contengono alcuno di tali diritti, l'annotazione non è ammessa. Infine, la "locazione" è stata conchiusa sotto condizione sospensiva: orbene, diritti condizionati non possono essere iscritti, nè annotati.
E.- Contro questa decisione, è diretto il presente ricorso. Mentre il Dipartimento cantonale di giustizia domanda, nella sua risposta, di respingere il ricorso, il Dipartimento federale di giustizia e polizia propone, nella propria, di ammetterlo.
Erwägungen

Considerando in diritto:

1. Contrariamente all'opinione espressa nella decisione del Dipartimento cantonale di giustizia, la clausola dell'annotazione è stata conchiusa 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 riversione 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.

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.

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.
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'accenno, 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 conchiusa 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 transmissione 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 fondiarie debbano precedere la predetta assunzione. Si giunge, cosí,

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.