

### III. SACHENRECHT

#### DROITS RÉELS

#### 8. Sentenza del 20 marzo 1936 della II<sup>a</sup> Sezione civile nella causa Honegger contro Comune di Locarno.

Art. 836 Cc: le ipoteche legali che i cantoni possono istituire in virtù di quest'articolo devono riferirsi a crediti che siano in relazione col fondo gravato dall'ipoteca.

A. — La successione oberata di Guglielmo Keller, deceduto a Locarno il 10 marzo 1935, fu ripudiata dagli eredi e l'Ufficio dei fallimenti di Locarno sta ora liquidandola. Sono inclusi in essa fra l'altro degli stabili siti a Locarno, gravati da un'ipoteca dell'importo di fr. 50.000 in favore di Yvonne Honegger.

Nella liquidazione dell'eredità il Comune di Locarno ha notificato un credito di fr. 2864,80 per imposte comunali degli anni 1931-1935 non pagate dall'estinto. Questo credito fu dall'ufficio iscritto nella graduatoria fra quelli garantiti da ipoteca legale in virtù dell'art. 183 della legge ticinese d'applicazione del CC, il quale istituisce l'ipoteca legale, senz'obbligo d'iscrizione e prevalente a tutti gli altri pegni immobiliari, sugli immobili del contribuente per le imposte cantonali e comunali dell'anno in corso nonché dei due anni precedenti.

B. — Con petizione del 16 settembre 1935 la creditrice ipotecaria Y. Honegger conveniva in giudizio il Comune di Locarno, domandando che il credito per imposte del convenuto fosse stralciato dalla graduatoria e in subordine che, eliminata la garanzia ipotecaria, detto credito fosse iscritto fra quelli chirografari, in quinta classe.

C. — Con sentenza 15 ottobre 1935 il Pretore di Locarno accoglieva la petizione parzialmente dichiarando che il credito del convenuto per le imposte comunali del 1931

e per spese d'esecuzione doveva essere iscritto in quinta classe. Le altre domande dell'attrice erano invece respinte.

D. — Questa sentenza è stata confermata addì 7 gennaio dal Tribunale d'appello del Cantone Ticino adito dall'attrice, la quale gli aveva riproposto le conclusioni della petizione. Il giudice di seconde cure ha dichiarato errata l'opinione dell'attrice secondo cui l'ipoteca legale stabilita dall'articolo 183 della legge cantonale d'applicazione sarebbe limitata al solo debito d'imposta gravante i fondi iscritti nel registro fondiario. Il testo legale esplicito vieta una simile interpretazione benchè non si possa misconoscere che l'estensione della garanzia ipotecaria alle imposte per la sostanza mobiliare e per la rendita sovverte la giusta distribuzione dei carichi reali, specie quando si tratta di stabili situati in diversi comuni, e lede talvolta in misura arbitraria ed illogica i diritti dei creditori ipotecari posteriori. Contrariamente all'assunto dell'attrice, l'art. 183 l. c. a. non è, d'altro lato, incompatibile coll'art. 836 CC, il quale non vieta ai Cantoni di estendere anche alle imposte sulla sostanza mobiliare e sulla rendita la facoltà concessa loro di stabilire l'ipoteca per i rapporti di diritto pubblico.

E. — Yvonne Honegger ha interposto un ricorso di diritto civile con cui chiede al Tribunale federale d'annullare la sentenza 7 gennaio 1936 e d'ammettere parzialmente la sua petizione pronunciando che il credito di fr. 2864,80 notificato dal Comune di Locarno nella liquidazione fallimentare dell'eredità giacente del fu Guglielmo Keller in Locarno viene ammesso quale credito assistito da ipoteca legale limitatamente a fr. 786 e che invece la rimanenza di fr. 2080,80 è stralciata dai crediti garantiti da ipoteca legale ed iscritta fra quelli di quinta classe. A sostegno di queste domande la ricorrente invoca l'art. 87 cifra 1 OG adducendo che il giudice cantonale non aveva il diritto d'applicare l'art. 183 della legge ticinese d'applicazione del CC, perchè l'art. 836 CC, retamente interpretato, autorizza l'ipoteca legale solo per le imposte concernenti il fondo gravato.

Il Comune di Locarno ha proposto la reiezione del ricorso, negando che il diritto federale limiti ai soli tributi relativi alla proprietà fondiaria la facoltà dei Cantoni di stabilire l'ipoteca legale.

*Considerando in diritto :*

L'art. 183 della legge ticinese d'applicazione del CC conferisce allo Stato ed ai Comuni l'ipoteca legale precedente gli altri pegni immobiliari e senz'obbligo d'iscrizione nel registro fondiario « sopra tutti e singoli gli immobili che il contribuente possiede nel Cantone (o nel Comune) per il pagamento di tutte le imposte sulla sostanza mobile ed immobile » dell'anno in corso e dei due anni precedenti.

La ricorrente adduce che questa norma urta contro l'art. 836 CC in tanto in quanto non stabilisce l'ipoteca legale solo per i pubblici tributi dovuti sulla sostanza immobile, ma la estende anche a quelli sulla sostanza mobile e sulla rendita. Riguardo a questa questione il testo dell'art. 836, il quale riconosce ai Cantoni il diritto di stabilire delle ipoteche legali « per i rapporti di diritto pubblico od altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi » non è invero molto chiaro. Se se ne ricerca la genesi nei lavori preparatori del codice civile, si constata che nel progetto del 1898 esso aveva il tenore seguente (articolo 909 cp. 2 — traduzione —) : « I privilegi stabiliti dalle leggi cantonali per i crediti di diritto pubblico o risultanti da obblighi generali imposti ai proprietari sono dispensati dall'iscrizione finchè l'importo totale di questi crediti non supera la ventesima parte del valore di stima del fondo ». Nell'esposizione dei motivi all'appoggio del progetto è detto in proposito quanto segue : « Allgemein anerkannt ist, dass gewisse öffentlich-rechtliche Ansprüche, die aus Verwendungen auf die Immobilien selbst hervorgegangen sind, wie Kosten und Beiträge für Korrektionswerke, Uferschutzbauten, Entsumpfungsunternehmungen, weiter staatliche Feuerversicherungsprämien, Wasserwerksbei-

träge u. a. m. ihre Sicherung in erster Linie durch den Wert der Liegenschaft selbst, der sie dienen, finden sollen, und unser Entwurf wird nicht umhin können, die Berechtigung solcher Sicherung anzuerkennen, und zwar in dem Sinne, dass er es der kantonalen Gesetzgebung überlässt, die Fälle aufzustellen, wo sie Platz greifen soll. Dahin wird auch die Grundsteuer zu rechnen sein, in den Kantonen, welche eine solche in Wirklichkeit in ihr Steuersystem aufgenommen haben. »

Nel progetto del 1902 l'art. 909, diventato l'art. 822, fu mantenuto ad eccezione della limitazione al ventesimo del valore di stima, la quale fu soppressa. Nella relazione relativa (v. Erläuterungen 2<sup>a</sup> ed. II, pag. 274-275) il brano sopracitato è riprodotto testualmente e si aggiunge : « Der Entwurf schafft ihnen Raum auch im Rahmen des einheitlichen Rechts, indem er deren Aufstellung der kantonalen Gesetzgebung überlässt, und mit Art. 822, Abs. 2, nur die Grundlage umschreibt, auf der sie festgehalten oder neu geschaffen werden können. Eine grössere Bedeutung kommt der Belastung durch diese Ansprüche nicht zu, und überdies sind sie an sich publik genug und pflegen regelmässig eingezogen zu werden, so dass sie sich nicht anhäufen. Es ist daher auch in dem vorliegenden Entwurf eine Beschränkung auf eine Quote des Grundstückwertes, wie sie im Art. 909, Abs. 2, des Entwurfes von 1898 aufgestellt war, oder auf eine gewisse Dauer nach der Fälligkeit für entbehrlich erachtet worden. »

In seno alla Commissione dei periti la discussione sull'art. 822 fu brevissima : il sig. Planta criticò segnatamente l'imprecisione pericolosa dell'espressione « rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi ». Al che l'estensore del progetto Huber rispose : « Gegenüber Planta mache er aufmerksam auf Wegunterhaltung, Trottoirunterhaltung, Beleuchtungssteuer, Fälle, wo alle Grundeigentümer in gleicher Weise getroffen werden ; anders sei es bei Korrekturen, Zusammenlegung,

also in Fällen, wo die Grundeigentümer nur bei Vorhandensein besonderer weiterer Voraussetzungen verpflichtet werden... ».

Il sig. Meili esprime il timore che il numero delle ipoteche legali di diritto cantonale fosse troppo elevato dichiarando che bisognerebbe prevedere per lo meno l'istituzione di uffici cantonali presso i quali i creditori, soprattutto quelli estranei al Cantone, potessero assumere delle informazioni. L'articolo fu però accettato senza variazioni.

Nella discussione seguita al Consiglio Nazionale il relatore Huber espone quanto segue (Boll. sten. 1906 pag. 645): « Einmal gestatten wir den Kantonen, solche gesetzliche Pfandrechte einzuführen. Die Kantone machen schon jetzt, namentlich bei Leistungen, welche öffentlich-rechtlichen Charakter haben, davon einen ziemlich ausgiebigen Gebrauch. In der Regel sind es keine erheblichen Forderungen; aber immerhin muss man den Kantonen auch weiterhin gestatten, dass dergestalt solche gesetzliche Pfandrechte auf Grundstücke gelegt seien. Wenn beispielsweise ein Kanton bestimmt, dass der Eigentümer gehalten sei, die Stroh- oder Schindelbedachung in harte Bedachung umzuwandeln, und wenn er dafür Subventionen gibt und für die betr. Forderung ein Pfandrecht auf das betr. Gebäude legt, so sind das alles Fälle, die man auch künftig der kantonalen Gesetzgebung überlassen kann. Wo dergestalt die kantonale Gesetzgebung findet, es sollen solche Pfandrechte gesetzlich begründet sein, mag das auch künftig geschehen. »

Il relatore francese Gottofrey dichiarò (Boll. sten. 1906 pag. 652): « Le projet .... permet aux lois cantonales de considérer comme privilégiées, c'est-à-dire jouissant d'une hypothèque légale sans inscription, les créances dérivant du droit public ou d'obligations générales imposées au propriétaire. Telles seraient, par exemple, l'impôt foncier, les prestations à raison de l'assurance obligatoire contre l'incendie, les frais imposés à certains propriétaires à raison d'une correction de rivière, d'un endiguement,

d'un desséchement de marais, etc. Ces prestations de droit public, ces obligations générales imposées au propriétaire sont garanties par une hypothèque dispensée de l'inscription et qui par conséquent prime toutes les hypothèques inscrites. Mais il est important de remarquer que les créances dont j'ai parlé ne jouissent de ce privilège qu'à la condition que les cantons posent ce principe dans leur législation. »

Nessun altro oratore parlò sulla questione.

Al Consiglio degli Stati il relatore Hoffmann dichiarò soltanto: « Die kantonalrechtlichen gesetzlichen Pfandrechte sind öffentlich-rechtlichen Inhaltes; dazu gehören Beiträge an Korporationen, staatliche Feuerversicherungsprämien, Wasserzinse u. dgl., welche entstehen ohne Eintragung im Grundbuch. »

Dalle spiegazioni date e dagli esempi citati durante i lavori preparatori e nel corso della discussione parlamentare risulta dunque incontrovertibilmente che i crediti pei quali il legislatore federale intendeva riservare il diritto dei Cantoni di stabilire l'ipoteca legale devono concernere il fondo gravato. Questa limitazione è del resto espressa esplicitamente, sebbene in modo non molto chiaro, anche dal testo legale, segnatamente da quello italiano già citato e da quello tedesco (die gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechtes *aus öffentlich-rechtlichen oder andern für die Grundeigentümer allgemein verbindlichen Verhältnissen* bedürfen ecc...), dai quali si evince che possono essere assistiti da ipoteca legale solo gli obblighi di carattere obbligatorio generale incombenti al proprietario del fondo come tale, in questa sua qualità peculiare, e non quindi ad esempio in quella diversa di contribuente soggetto all'imposta sulla sostanza mobiliare e su redditi che non sono in relazione col fondo gravato.

In questo senso l'art. 836 è stato del resto interpretato da tutti i Cantoni, ad eccezione di quello del Ticino, nessuno dei quali ha esteso l'ipoteca legale all'imposta dovuta sulla sostanza mobiliare e sulla rendita (cfr. BRODTBECK,

Einführungsrecht pag. 231 e seg.; SCACCHI, Le ipoteche legali nella legislazione ticinese pag. 13). Le ragioni di questa limitazione sono ovvie poichè, se essa non esistesse, l'ipoteca legale non iscritta e prevalente in grado su tutti i pegni immobiliari potrebbe in determinati casi (quando per esempio rimpetto alla sostanza mobile gli stabili non costituiscono che una piccola parte del patrimonio del contribuente) compromettere gravemente i diritti dei creditori ipotecari privati, privandoli malgrado ogni loro diligenza della sicurezza che credevano di trovare nell'ipoteca e che è la funzione precipua di quest'istituto legale (cfr. in proposito, per quanto riguarda gli inconvenienti gravi dell'ipoteca legale estesa alla sostanza mobiliare ed alla rendita, SCACCHI, op. cit. pag. 17 e seg.).

Poichè la ricorrente ha riconosciuto al Comune di Locarno il diritto all'ipoteca legale per la parte dell'imposta comunale sulla sostanza corrispondente allo stabile gravato, la causa dev'essere rinviata al giudice cantonale affinché determini questa parte.

*Il Tribunale federale pronuncia:*

Il ricorso è ammesso e la causa è rinviata al Tribunale d'appello del Cantone Ticino affinché proceda ad un nuovo giudizio nel senso dei considerandi.

#### IV. OBLIGATIONENRECHT

#### DROIT DES OBLIGATIONS

9. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung  
vom 4. Februar 1936 i. S. Motorwagenfabrik Berna A.-G.  
gegen Eschmann.

Abzahlungsgeschäfte mit Eigentumsvorbehalt oder  
Rücktrittsrecht des Verkäufers, Art. 226/27 OR,  
Art. 716 ZGB.

Der Verkäufer muss sich den Wert der Sache im Zeitpunkt der Rücknahme anrechnen lassen, soweit dieser Wert zusammen mit dem Mietzins und der Abnutzungsentschädigung den Kaufpreis übersteigt.

Macht bei Abzahlungsgeschäften mit Eigentumsvorbehalt der Verkäufer infolge Zahlungsverzugs des Käufers gemäss Art. 226 OR sein Eigentum geltend, so ist nach Art. 227 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 716 ZGB jeder Teil verpflichtet, die empfangenen Leistungen zurückzuerstatten, wobei der Verkäufer Anspruch auf einen angemessenen Mietzins und auf eine Entschädigung für Abnutzung der Sache hat (die gleiche Wirkung tritt nach Art. 227 Abs. 2 OR ein bei Abzahlungsgeschäften ohne Eigentumsvorbehalt, aber mit Rücktrittsrecht des Verkäufers).

a) Die Klägerin hat somit, was der Beklagte anerkennt, in erster Linie Anspruch auf Herausgabe des Wagens. Dieser Anspruch steht nicht mehr im Streite.

Sodann kann die Klägerin einen angemessenen Mietzins und eine Entschädigung für Abnutzung des Wagens verlangen. Dabei liegt aber auf der Hand, dass der Verkäufer an Miete und Abnutzungsentschädigung zusammen mit dem Wert der zurückgenommenen Sache nicht mehr erhalten soll, als er bei Erfüllung des Kaufvertrages in Form des Kaufpreises erhalten hätte. Der Verzug des Käufers hat seinen Grund regelmässig und auch im vorliegenden Falle darin, dass er die vereinbarten Abschlagszahlungen nicht aufzubringen vermag. Es wäre daher in hohem Masse unbillig, wenn der Verkäufer diese Notlage des Käufers ausnützen könnte, um sich durch Aufhebung des Vertrages über den Kaufpreis hinaus Vorteile zu verschaffen. Eine solche Bereicherung des Verkäufers auf Kosten des ohnehin finanziell bedrängten Käufers soll durch die Vorschriften des Art. 227 OR und Art. 716 ZGB gerade verhindert werden. Sie wäre nichts anderes als eine Umgehung des Verbotes der Verfallklausel; die vom Gesetze für Miete und Abnutzung gegebenen Ansprüche