

de vendre ces immeubles et que l'acquéreur avait consenti à rendre à sa charge. C'est avec raison que le recourant soutient que son refus d'accepter de payer ce supplément ne justifiait pas le refus de l'intimé d'exécuter l'engagement résultant du pacte de préemption. Il n'est pas nécessaire de se demander si et éventuellement à quelles conditions le bénéficiaire du droit de préemption peut se voir imposer le paiement de la rémunération du courtier grâce auquel le propriétaire a été mis en rapport avec le tiers dans l'hypothèse où ni le contrat conclu avec le tiers ni l'avis du propriétaire ou bénéficiaire ne feraient mention de cette obligation. En effet, cette question ne se poserait en l'espèce que s'il avait été prouvé que sieur Rehwagen avait effectivement accepté de payer la somme de 3000 fr. en sus du prix convenu dans la promesse de vente. Or non seulement l'intimé ne l'a pas prouvé mais il ne l'a pas même allégué en procédure. Il est vrai que le jugement attaqué relève que la demande devrait être rejetée même s'il fallait admettre que l'acte du 18 décembre 1951 constituait un acte de vente, « car s'il est exact que le tiers acquéreur a consenti à prendre à sa charge une commission de vente, Emile Courvoisier n'est pas disposé à exécuter cette obligation ». On ne saurait cependant inférer de ce passage que le Tribunal ait tenu pour constant que sieur Rehwagen a accepté de payer le courtage en question ; il semble bien plutôt, ainsi que le soutient l'intimé lui-même dans sa réponse au recours, qu'il ait entendu raisonner en partant d'une hypothèse.

4. — Les conclusions du recours comme celles de la demande tendent à l'attribution au demandeur de la propriété des immeubles litigieux. Ces conclusions ne sauraient être admises sous cette forme. La jurisprudence selon laquelle le titulaire du droit de préemption peut bien demander que le propriétaire soit condamné à lui transférer la propriété de l'immeuble litigieux, mais non pas conclure directement à ce que le jugement l'en reconnaisse propriétaire, même lorsque l'immeuble a déjà

fait l'objet d'une vente entre le propriétaire et un tiers (cf. RO 42 II 28) pourrait peut-être prêter à discussion au regard de l'art. 665 CC. Mais cette solution s'impose en tout cas lorsque le propriétaire et le tiers se sont simplement engagés à passer ultérieurement l'un avec l'autre un contrat de vente au sujet d'un immeuble déterminé, fût-ce à un prix d'ores et déjà fixé. En pareil cas, le juge ne peut en règle générale que constater l'obligation du propriétaire de transférer la propriété de l'immeuble au bénéficiaire du droit de préemption tout comme s'il avait traité avec lui. Toutefois, comme le contrat passé entre l'intimé et sieur Rehwagen contient tous les éléments essentiels d'un contrat de vente, il se justifie, en l'espèce, de préciser que cette obligation devra s'exécuter dans les conditions stipulées dans cet acte, autrement dit, moyennant que, de son côté, le recourant s'acquitte des obligations que cet acte imposait à sieur Rehwagen.

Le Tribunal fédéral, prononce :

Le recours est admis et le jugement attaqué est réformé en ce sens que l'intimé est condamné à transférer au recourant les immeubles litigieux contre les prestations qui étaient prévues dans la promesse de vente.

61. Sentenza 18 dicembre 1952 della II Corte civile nella causa Sacaf contro Morel.

Art. 715 CC ; registro dei patti di riserva della proprietà.
Le disposizioni del regolamento 19 dicembre 1910 / 23 dicembre 1932 concernente l'iscrizione dei patti di riserva della proprietà sono prescrizioni d'ordine agli uffici d'esecuzione, affinché le iscrizioni siano fatte con certi criteri uniformi, per evitare disparità di trattamento. La mancata osservanza di queste prescrizioni può essere censurata mediante un ricorso alle Autorità di vigilanza in materia di esecuzione e dei fallimenti, ma non può essere esaminata dalle autorità giudiziarie.

Art. 715 ZGB ; Eigentumsvorbehaltregister.
Die Bestimmungen der Verordnung vom 19. Dezember 1910 / 23. Dezember 1932 über die Eintragung der Eigentumsvor-

behalte sind Ordnungsvorschriften an die Betreibungsämter. Sie verlangen gewisse einheitliche Unterlagen für die Eintragungen, um eine verschiedene Behandlung der Anmeldungen zu vermeiden. Wegen Nichtbefolgung dieser Vorschriften kann man sich bei den Aufsichtsbehörden für Schuldbetreibung und Konkurs beschweren. Die Gerichte haben dagegen solche Rügen nicht zu prüfen.

Art. 715 CC, registre des pactes de réserve de propriété.

Les dispositions de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 19 décembre 1910 / 23 décembre 1932 sont des prescriptions d'ordre adressées aux offices de poursuite pour que les inscriptions soient faites selon certains critères uniformes, afin d'éviter des inégalités de traitement. Leur inobservation peut donner lieu à un recours aux autorités de surveillance en matière de poursuite pour dettes et de faillite, mais les tribunaux n'ont pas qualité pour connaître de ce grief.

A. — In virtù d'una cosiddetta « Convention d'agence », che porta la data del 27 dicembre 1949, la Sacaf accordò a Otto Morel, Grand garage in Lugano, l'esclusività della vendita delle vetture di turismo e dei veicoli leggeri marca Fiat per il Cantone Ticino e le valli grigionesi della Mesolcina e della Calanca.

Questa convenzione contiene, tra le altre, la clausola X del seguente tenore: « La Sacaf se réserve le droit de propriété sur toute marchandise facturée à l'agent jusqu'à complet paiement de la marchandise même ».

Questa clausola è riconfermata nelle condizioni generali di vendita che fanno parte integrante della convenzione: « De convention expresse, il est entendu que la Sacaf se réserve un droit absolu de propriété sur les châssis, voitures, ou toute autre marchandise, vendue par elle, et ce jusqu'à complet paiement ».

In base alle suddette stipulazioni, Morel ordinò e la Sacaf gli fornì, nel mese di agosto 1950, cinque autovetture Fiat.

Il 24 agosto 1950, Morel morì.

Il 12 settembre 1950, la Sacaf chiese all'Ufficio d'esecuzione e dei fallimenti di Lugano che fosse iscritto a di lei favore e a carico di Morel un diritto di riserva della proprietà su queste cinque autovetture Fiat. All'istanza erano annesse, come documenti giustificativi, la « Con-

vention d'agence » (con le condizioni generali di vendita) nonchè copia delle fatture riguardanti la fornitura delle suddette cinque autovetture. L'iscrizione fu fatta il 14 settembre 1950.

B. — Già con decreto 8 settembre 1950 il Pretore di Lugano-città aveva autorizzato la grida per acquisto d'eredità con beneficio d'inventario sulla sostanza relitta da Otto Morel. Nella procedura d'inventario la Sacaf insinuò, il 19 settembre 1950, un credito coperto da riserva della proprietà per la somma di fr. 35 227.50, vale a dire per l'ammontare delle suddette fatture.

Con decreto 14 marzo 1951 il Pretore di Lugano-città ordinò che l'eredità Morel fosse liquidata d'ufficio, poichè gli eredi l'avevano ripudiata. La Sacaf notificò di nuovo le sue pretese.

Il data 27 aprile 1951 l'Ufficio dei fallimenti di Lugano comunicò alla Sacaf che l'Amministrazione dell'eredità giacente fu Otto Morel aveva contestato l'asserto diritto di riserva della proprietà e che nel frattempo quattro delle cinque autovetture Fiat erano state vendute, cosicchè al loro posto subentrava il ricavo di fr. 23 760.

C. — Con petizione 4 maggio 1951 la Sacaf convenne in giudizio la Massa fallimentare dell'eredità giacente fu Otto Morel rivendicando la proprietà dell'autovettura Fiat 1400, châssis n° 900 214, d'un valore di fr. 11 467, 50, e inoltre la somma di fr. 23 760 (più interessi) come ricavo dalla vendita delle seguenti vetture Fiat:

1100 E	châssis n° 338 351	. .	fr. 5940
1100 E	» » 338 210	. .	» 5940
1100 E	» » 338 602	. .	» 5940
1100 E	» » 338 562	. .	» 5940

Con sentenza 15 febbraio 1952 il Pretore di Lugano-città accolse la petizione.

La convenuta deferì questo giudizio alla Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino che, in data 17 giugno 1952, respinse la petizione.

La Sacaf ha interposto un ricorso per riforma al Tribunale federale, chiedendo l'annullamento della sentenza della seconda giurisdizione cantonale e l'accoglimento della petizione di causa. La ricorrente insorge contro la violazione degli art. 715/716 CC e dell'art. 4 cifra 2 combinato con l'art. 7 del Regolamento 19 dicembre 1910 concernente l'iscrizione dei patti di riserva della proprietà.

Considerando in diritto :

1. — Se la cosiddetta « Convention d'agence » accordava a Morel l'esclusività (salvo alcune eccezioni espressamente specificate) della vendita di autovetture Fiat nel Cantone Ticino e nelle vallate grigionesi della Mesolcina e della Calanca, gli negava però espressamente (cifra I) l'autorizzazione di stipulare contratti in nome e per conto della Fiat o della Sacaf: egli doveva adunque comperare e vendere per proprio conto le autovetture Fiat.

Secondo la cifra XVII, Morel si obbligava a comperare, per la durata del contratto, ossia entro un anno, 160 autovetture. Con la « Convention d'agence » Morel non aveva adunque comperato le 160 autovetture: per l'acquisto effettivo occorreva in ogni singolo caso la conclusione d'un contratto di compravendita a se stante, le cui condizioni erano tuttavia previste nella « Convention d'agence » e nelle condizioni generali di vendita.

Quanto ai prezzi, la cifra V della « Convention d'agence » prevedeva :

« Pour toute marchandise sera appliqué le tarif public SACAF en vigueur à la date de livraison à l'agent, sous déduction des escomptes indiqués ci-après :

<i>Modèle</i>	<i>Escompte</i>
500 C	17 ½ %
1100 E	17 ½ %
1100 E L	17 ½ %
1500 E	17 ½ %
Véhicules industriels à moteur à essence	17 ½ %.

Secondo la cifra X della « Convention d'agence », la Sacaf si era riservato il diritto della proprietà su tutte le merci, quindi anche sulle autovetture vendute a Morel,

sino al loro completo pagamento. Questa riserva della proprietà figura nelle condizioni generali di vendita, che fanno parte integrante della « Convention d'agence », ed è riprodotta a tergo delle fatture che documentano le compravendite effettivamente avvenute fra la Sacaf e l'agente.

2. — Da quanto sopra emerge con evidenza meridiana che tanto la venditrice Sacaf quanto l'acquirente Morel erano d'accordo di costituire un diritto di riserva della proprietà su tutte le autovetture oggetto di compravendita.

Secondo l'art. 715 cp. I CC, « perchè la riserva della proprietà sopra una cosa mobile consegnata all'acquirente sia valida, occorre che sia iscritta in un pubblico registro tenuto dall'ufficiale delle esecuzioni nel luogo del costui attuale domicilio ». In virtù del codice civile, l'efficacia d'un patto di riserva della proprietà è adunque subordinata alla di lui iscrizione nell'apposito registro.

In concreto la Sacaf ha ottenuto questa iscrizione soltanto dopo il decesso di Morel e su produzione della « Convention d'agence » (con annesse le condizioni generali di vendita) e di cinque copie di fatture, ognuna delle quali si riferisce alle singole autovetture vendute nell'agosto 1952. Ciascuna di queste fatture, il cui contenuto non è contestato dalla convenuta, indica il numero dell'ordinazione passata da Morel alla Sacaf, i dati per individuare con precisione l'autoveicolo oggetto della compravendita, il prezzo, lo sconto, le modalità di pagamento. Tutti gli elementi che l'art. 4, cifra 2, lett. a del regolamento concernente l'iscrizione dei patti di riserva della proprietà dichiara necessari per l'iscrizione, emergono dagli atti prodotti dalla Sacaf all'Ufficio d'esecuzione di Lugano, salvo che le fatture presentate sono delle copie non munite della firma dell'acquirente Morel. In tale lacuna la Massa fallimentare fu Otto Morel vuol ravvisare un motivo di radicale nullità dell'iscrizione e, conseguentemente, l'inefficacia del patto di riserva della proprietà. Ma questa tesi non regge.

Per disciplinare la tenuta del registro dei patti di riserva

della proprietà, la Camera di esecuzione e dei fallimenti del Tribunale federale ha emanato, in data 19 dicembre 1910, un regolamento che invoca espressamente l'art. 715 CC e l'art. 15 LEF. Se non che l'art. 715 CC non prevede un siffatto regolamento e l'art. 15 LEF dispone che il Tribunale federale emana le disposizioni e i regolamenti necessari all'attuazione della LEF. È chiaro che in siffatte condizioni il regolamento 19 dicembre 1910 non può contenere nessun disposto di diritto civile materiale che influisca sulla validità del patto di riserva della proprietà. Le disposizioni del regolamento sono delle prescrizioni d'ordine agli uffici d'esecuzione incaricati di tenere il registro dei patti di riserva della proprietà, affinché le iscrizioni siano fatte con certi criteri uniformi, per evitare disparità di trattamento. La mancata osservanza di queste prescrizioni può essere censurata mediante un ricorso alle Autorità di vigilanza in materia di esecuzione e dei fallimenti, ma non può essere esaminata dalle autorità giudiziarie, la cui cognizione deve limitarsi ad indagare se le parti intendevano effettivamente vendere e comperare con riserva della proprietà e se questa loro intenzione ha fatto l'oggetto di un'iscrizione nel registro dei patti di riserva della proprietà.

Ne segue che la lacuna lamentata dalla Massa fallimentare fu Otto Morel ha una portata puramente formale e doveva essere impugnata eventualmente davanti alle Autorità di vigilanza in materia di esecuzione e dei fallimenti; il che non è stato però fatto in concreto.

Il Tribunale federale pronuncia:

Il ricorso è accolto. Di conseguenza è annullata la sentenza 17 giugno 1952 della Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino e la convenuta è condannata a restituire all'attrice l'autovettura Fiat 1400 châssis n° 900 214, come pure l'ammontare di fr. 23 760, oltre l'interesse del 5 % dal 19 settembre 1950.

V. OBLIGATIONENRECHT
DROIT DES OBLIGATIONS

62. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 10. Oktober 1952 i. S. Wagner A.-G. gegen Jenny-Pressen A.-G.

Kauf, Gewährleistung für Sachmängel, Verjährung.

Beginn der Verjährungsfrist bei Vereinbarung einer Garantiefrist. Art. 210 OR.

Vente, garantie en raison des défauts, prescription.

Point de départ du délai de prescription lorsque les parties ont passé une convention fixant le temps pendant lequel la garantie serait promise. Art. 210 CO.

Vendita, garanzia per i difetti della cosa venduta, prescrizione.

Inizio del termine di prescrizione, quando le parti hanno stipulato una convenzione che fissa la durata della garanzia. Art. 210 CO.

2. — Die Vorinstanz bezeichnet den Gewährleistungsanspruch der Klägerin deswegen als verjährt, weil die Klage erst mehr als ein Jahr nach der spätestens am 2. Juni 1950 erfolgten Ablieferung der Maschine erhoben worden sei. Die Klägerin vertritt demgegenüber die Auffassung, dass mit der Garantievernahme für ein Jahr der Beginn der Verjährungsfrist bis zum Ablauf der Garantiefrist hinausgeschoben worden sei. Zur Begründung dieser Auffassung beruft sie sich auf ein in den BIZR 43 Nr. 210 veröffentlichtes Urteil des Zürcher Handelsgerichts. Dabei übersieht sie jedoch, dass in jenem Falle eine solche Verlängerung der Verjährungsfrist angenommen wurde, weil die dort massgebenden Allgemeinen Bedingungen des SIA (Art. 18 Abs. 3) ausdrücklich vorsahen, dass Mängel jederzeit bis zum Ablauf der Garantiefrist gerügt werden könnten. Im heute zu entscheidenden Fall fehlt dagegen eine solche Bestimmung. Die Parteien vereinbarten lediglich, dass für die Dauer eines Jahres Garantie geleistet werde. Diese vertragliche Garantiefrist ist von gleicher Dauer wie die gesetzliche Verjährungsfrist des Art. 210