

BGE 99 IB 430 vom 27. September 1973

Bundesgericht (BGE), 1973-09-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99 IB 430](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99_IB_430)

FR: BGE 99 IB 430 du 27 septembre 1973

IT: BGE 99 IB 430 del 27 settembre 1973

Regeste

Regeste Verwertung beim Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung. Art. 68 ff. VZG und 74 ff. KV sind analog anwendbar auf die Verwertung von Liegenschaften beim Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung. Stehen jedoch keine Interessen Dritter entgegen, so kann mit Zustimmung aller Beteiligten auch ein einfacheres, den Interessen des Erwerbers der Liegenschaft eher entsprechendes Verfahren gewählt werden. In casu: Übergabe von Eigentümerschuldbriefen an den Erwerber (Erw. 1). Art. 842 ff. ZGB. Tragweite der Angabe des Namens des Schuldners auf dem Schuldbrief. Die Grundbuchverwalter sind nicht verpflichtet, an Stelle des früheren Eigentümers des Grundstücks den Erwerber als Schuldner einzutragen (Erw. 2).

Erwägungen

E. 1

Secondo giurisprudenza e dottrina predominante, la vendita a trattative private di fondi della massa fallimentare (art. 256 LEF) è un contratto di natura civile (RU 50 III 110 consid. 2; LEEMANN in SJZ 1931/32 p. 257; MEIER-HAYOZ n. 102 all' art. 656 e 28 all'art. 657 CC). Se trattasi di beni immobili, la validità di tale contratto presuppone pertanto la stipulazione nella forma di atto pubblico (art. 216 CO). Le stesse regole valgono evidentemente anche quando l'operazione viene effettuata, come in concreto, nell'ambito della liquidazione dei beni appartenenti ad una massa concordataria con abbandono dell'attivo in applicazione dell'art. 316 h LEF. Non si può tuttavia inferirne, come fanno i ricorrenti che, almeno in quanto si tratti di un concordato con abbandono dell'attivo, la liquidazione dei rapporti fra la massa e il terzo stipulante possano essere regolati liberamente senza tener conto degli art. 68 ss RFF. In realtà, come fatto rilevare dall'autorità cantonale, le BGE 99 Ib 430 S. 433 disposizioni disciplinanti il fallimento devono essere applicate analogicamente anche nel procedimento di liquidazione della massa nel concordato con abbandono dell'attivo (RU 92 III 30). Lo devono essere in principio quelle norme che, come gli art. 68 ss RFF e 74 ss RUF, sono intese ad appurare la situazione giuridica dei beni realizzati. Non si può invece condividere l'opinione dell'autorità cantonale sulla rigidità formale che dovrebbe esser adottata nell'applicazione di tali norme regolamentari. Le medesime mirano sia a garantire all'aggiudicatario l'integrità dell'oggetto aggiudicato, rispettivamente venduto, sia (art. 76 RUF) a tutelare gli interessi dei creditori chirografari contro ripetute pretese che potessero essere fatte valere dall'aggiudicatario in possesso di cartelle ipotecarie a titolo di pegno manuale (cfr. RU 52 III 170; SCHELLENBERG CHRISTOF, Die betriebsrechtlichen Wirkungen des Eigentümergrundpfandes nach Schweizerischen Recht, p. 31, 60 in fine), Qualora interessi di terzi siano fuori causa non vi è d'altronde motivo di impedire che, con l'accordo di tutti gli interessati, possano essere adottate delle soluzioni più semplici e più conformi agli

interessi dell'acquirente (SCHELLENBERG, o.c. p. 80). Nonostante l'art. 76 RUF, il Tribunale federale ha peraltro già statuito che, previo accordo fra l'aggiudicatario dell'immobile e il creditore procedente garantito da pegno manuale, il primo può, invece di pagare in contanti, assumere il debito del fallito, lasciando lo stesso pegno a garanzia dell'importo corrispondente nelle mani del creditore (RU 52 III 171 consid.2). Il caso particolare è diverso in quanto l'aggiudicatario ha previamente pagato in contanti e si tratta soltanto di mettere i compratori nella situazione del proprietario del fondo che ha liberato la sua cartella ipotecaria e la lascia sussistere nell'intenzione di poterla ulteriormente negoziare (art. 863 CC). Ma anche in questo caso non si vede perchè, pur non sussistendo alcun pericolo di pregiudicare interessi di terzi, le cartelle ipotecarie debbano essere estinte. Risulta infatti che i creditori hanno consegnato le cartelle ai compratori, per il tramite del liquidatore, dopo che il loro credito è stato completamente soddisfatto. È la situazione in cui verrebbero a trovarsi i compratori se, estinte le precedenti cartelle, procedessero a farne iscrivere delle nuove. Non si vede neppure per quale ragionevole motivo la richiesta avrebbe potuto essere ammessa solo - come pretende BGE 99 Ib 430 S. 434 l'autorità cantonale - se i compratori avessero pagato direttamente i creditori e preso in consegna le cartelle dai medesimi. Ne sarebbe stata conseguita una situazione giuridica non diversa da quella di cui qui si tratta. D'altronde è evidente che l'interesse del fisco all'incasso delle tasse per la costituzione di nuove cartelle ipotecarie, non giustifica il rifiuto di iscrivere il contratto di compra-vendita. Ciò stante e visto che nel caso particolare esiste accordo fra le parti e non può essere pregiudicato alcun interesse di terzi, la decisione impugnata, in quanto intesa ad impedire il trasferimento ai compratori delle cartelle ipotecarie, è fondata su un'interpretazione eccessivamente formalistica, e quindi erronea, degli art. 68 cpv. 1 lett. b, 69 cpv. 1 RFF e 74 cpv. 1 RUF. In conseguenza è ingiustificata pure la condizione posta dall'Ufficio dei registri di Locarno di annullare le cartelle per poter esigere l'iscrizione del contratto di compra-vendita. A questo riguardo, la decisione cantonale deve perciò essere annullata.

E. 2

Nella decisione impugnata, l'autorità cantonale non si è espressa in modo esplicito sulla richiesta di rettificare i titoli in questione, sostituendovi, come debitore, il nome dei compratori a quello del precedente proprietario. L'ha però implicitamente respinta, esigendo l'annullamento delle cartelle. I ricorrenti la ripropongono in questa sede, senza tuttavia indicare quali disposizioni legali l'autorità cantonale, negando di effettuare l'operazione richiesta, avrebbe violato. In concreto, la fattispecie è pacifica e non concerne questioni sulle quali il Tribunale federale deve esprimere un giudizio di adeguatezza. Il ricorso può perciò essere accolto solo in quanto la decisione impugnata violi il diritto federale o sia fondata su un eccesso o un abuso del potere di apprezzamento (art. 104 lett. a OG). a) Le argomentazioni del ricorrente potrebbero essere riferite all'art. 68 RRF, il quale dispone che devono essere iscritte sui titoli le modificazioni che risultano dalle iscrizioni e dalle cancellazioni operate nelle altre divisioni del foglio del registro e che influiscono sul diritto di pegno. Tale non è il caso in concreto, perchè la vendita dell'immobile non influisce sull'anzidetto diritto. Infatti, il pegno sussiste per il creditore in buona fede indipendentemente dalla persona del debitore (LEEMANN, N. 37 all'art. 832 CC e 24 all'art. 874 CC). Nè il BGE 99 Ib 430 S. 435 registro fondiario nè il titolo di pegno precisano chi è il debitore del credito garantito dalle cartelle ipotecarie. Nessun terzo può quindi fidarsi che il nome indicato sulla cartella corrisponda al debitore dell'obbligazione (RU 42 II 457 ss, 68 II 89, 89 II 392). L'intestazione della cartella ipotecaria concerne

esclusivamente una personale dichiarazione di debito per la quale non è neppure richiesta la forma dell'atto pubblico (BECKER, n. 9 all'art. 175) e il cui cambiamento può verificarsi in modo indipendente dal registro fondiario; come è il caso quando il debito vien assunto da un terzo senza che siano modificati i rapporti di proprietà o di pegno. Ne consegue che, rifiutandosi di cambiare il nome del debitore sui titoli in questione, l'autorità cantonale non può aver violato l'art. 68 cpv. 2 RFF nè altra norma di diritto federale. b) Visto che il diritto federale neppure vieta di effettuare l'operazione richiesta, ci si può nondimeno chiedere se l'autorità cantonale, rifiutandola, non abbia abusato del suo potere di apprezzamento o vi abbia ecceduto. Tale sarebbe il caso se la decisione impugnata fosse fondata su un eccesso di formalismo, o fosse priva di qualsiasi ragionevole fondamento. In realtà, la pratica della grande maggioranza dei cantoni nega agli interessati il diritto alla modificazione dell'intestazione delle cartelle ipotecarie. Questa regola può trovare fondamento nel fatto che, il cambiamento del personalmente obbligato potendo comunque verificarsi indipendentemente dal registro fondiario, non esiste la garanzia che l'intestazione del titolo corrisponda alla reale situazione di un momento determinato. D'altronde è certo che il riconoscimento di un diritto come quello invocato dai ricorrenti, rappresenterebbe per gli uffici dei registri l'assunzione di un onere lavorativo molto gravoso che, in assenza di una esplicita norma di diritto federale in tal senso, non può essere richiesto ai cantoni. La relativa domanda dei ricorrenti deve perciò essere respinta.

E. 3

Ciò non toglie che - conformemente alla pratica adottata in alcuni cantoni - nei casi in cui il cambiamento del nome del debitore non può in alcun modo pregiudicare gli interessi degli aventi diritto o di terzi, il cambiamento del nome del debitore possa essere effettuato. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è accolto e le decisioni 7 febbraio 1973 del Dipartimento BGE 99 Ib 430 S. 436 cantonale di giustizia e 10 ottobre 1972 dell'Ufficio dei registri di Locarno sono annullate.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.