

## **BGE 115 III 60**

Bundesgericht (BGE), 1989-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_115\\_III\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_115_III_60)

FR: ATF 115 III 60

IT: DTF 115 III 60

### **Regeste**

Regeste Zwangsverwertung eines Grundpfandes: Bezahlung des Kaufpreises durch Schuldübernahme (Art. 143 und 156 SchKG, Art. 41 und 47 VZG). 1. Der Ersteigerer eines Grundstücks kann, anstatt den Kaufpreis dem Betreibungsamt bar zu bezahlen, innerhalb der festgesetzten Frist und mit dem Betrag des Zuschlagspreises die Grundpfandgläubiger direkt befriedigen, sofern deren im Lastenverzeichnis aufgenommene Forderung nicht bestritten ist (Bestätigung der Rechtsprechung, E. 2). 2. Kann das Betreibungsamt dem Ersteigerer eine zusätzliche Frist zur Leistung einer Garantie ansetzen, wenn dieser unnötigerweise Gläubiger befriedigt hat, deren Forderung bestritten ist? Frage offengelassen, da im vorliegenden Fall der Beschwerde des Ersteigerers aufschiebende Wirkung erteilt worden ist und er Gelegenheit gehabt hat, während des Verfahrens die Garantie zu leisten (E. 3). 3. Es rechtfertigt sich nicht, die Erhebung des Kaufpreises aufzuschieben, nur weil der Lastenbereinigungsprozess noch pendent ist (E. 4).

Regeste Réalisation forcée d'un gage immobilier: paiement du prix de vente par subrogation (art. 143 et 156 LP, art. 41 et 47 ORI). 1. L'adjudicataire d'un immeuble peut, au lieu de payer à l'Office le prix de vente au comptant, désintéresser directement - avant l'échéance du délai de paiement et à concurrence du même montant les créanciers gagistes, pour autant que la prétention de ceux-ci, inscrite à l'état des charges, ne soit pas contestée (confirmation de la jurisprudence, consid. 2). 2. Si l'adjudicataire désintéresse inutilement des créanciers dont les prétentions sont contestées, l'Office peut-il lui impartir un délai supplémentaire dans lequel fournir une garantie pour la somme versée de manière inefficace à ces créanciers? Question laissée sans réponse dans la mesure où, ayant en l'espèce obtenu l'octroi de l'effet suspensif à son recours, l'adjudicataire a eu la possibilité de fournir une garantie durant la procédure (consid. 3). 3. Il ne se justifie pas de différer l'encaissement du prix de vente pour le seul fait que des procédures judiciaires en contestation de l'état des charges sont encore pendantes (consid. 4).

Regesto Realizzazione forzata di un pegno immobiliare: pagamento del prezzo di vendita per surrogazione (art. 143 e 156 LEF, art. 41 e 47 RFF). 1. L'aggiudicatario di un immobile può, invece di versare all'Ufficio il prezzo di vendita in contanti, tacitare direttamente entro il termine di pagamento e per lo stesso ammontare i creditori pignorati, sempre che la pretesa di questi ultimi, iscritta nell'elenco degli oneri, non sia contestata (conferma della giurisprudenza, consid. 2). 2. Se l'aggiudicatario tacita inutilmente creditori la cui pretesa è contestata, l'Ufficio può assegnare al medesimo un termine suppletorio entro cui prestare garanzia per la somma inefficacemente versata a tali creditori? Questione lasciata irrisolta poiché in concreto, avendo ottenuto effetto sospensivo al ricorso, l'aggiudicatario ha avuto la possibilità di fornire garanzia durante la procedura (consid. 3). 3. Non si giustifica di differire l'incasso del prezzo di vendita per il solo fatto che le procedure giudiziarie in contestazione dell'elenco degli oneri siano ancora pendenti (consid. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Le condizioni dell'incanto, contro le quali non è stato introdotto alcun reclamo, prevedevano un pagamento del prezzo nella misura di Fr. 50'000.-- in contanti o assegno al momento dell'aggiudicazione e "il resto, maggiorato dell'interesse del 5%, entro 30 giorni" (cifra 10). Stabilivano inoltre che l'aggiudicatario avrebbe avuto la facoltà di sostituire al pagamento in contanti un altro modo di estinguere l'obbligo (assunzione del debito, novazione), purché avesse esibito all'Ufficio, entro il termine per il pagamento effettivo, "una dichiarazione del creditore constatante che è d'accordo col modo di estinzione proposto" (cifra 11). Quest'ultima clausola corrisponde al tenore dell' art. 47 cpv. 1 RFF , che si applica anche in caso di fallimento ( art. 130 cpv. 1 RFF ). L'autorità di vigilanza reputa che nella fattispecie l'aggiudicataria non abbia versato l'intero prezzo della delibera e che quindi l'Ufficio di esecuzione debba revocare senza indugio l'aggiudicazione e indire una nuova asta ( art. 143 cpv. 1 e 156 LEF ), salvo che il residuo sia stato corrisposto nel frattempo, cioè in pendenza di reclamo ( DTF 109 III 37 ). L'aggiudicataria fa notare di aver prodotto entro il 10 marzo 1988, in vece del denaro contante, gli attestati con cui tutti i creditori pignorati confermano l'avvenuta tacitazione delle loro pretese. Tale circostanza, ancorché non accertata dalla corte cantonale, trova riscontro nell'inserito e può essere considerata a titolo integrativo (art. 81 con rinvio all' art. 64 cpv. 2 OG ). Non basta a dimostrare tuttavia che il prezzo di BGE 115 III 60 S. 63 aggiudicazione sia stato corrisposto interamente. Ove non fossero sorti litigi sull'elenco degli oneri, l'aggiudicataria avrebbe avuto il diritto di adempiere le condizioni della delibera trasmettendo all'Ufficio, entro il 10 marzo 1988, un certificato in cui i creditori pignorati si dichiaravano d'accordo fino all'ammontare di Fr. 550'000.-- con una forma di pagamento diversa dal denaro liquido ( art. 47 cpv. 1 RFF ). In concreto però le pretese dei creditori in secondo, terzo e quarto grado (la Spar- und Hypothekenbank e la stessa aggiudicataria) sono contestate a norma dell' art. 39 RFF . Ora, la giurisprudenza ha già avuto modo di precisare che quando un credito esigibile garantito da pegno è iscritto nell'elenco degli oneri, ma è contestato e l'azione è ancora pendente, il titolare del credito non può rinunciare da solo al pagamento in contanti ( DTF 83 III 98 consid. 3). Né la Spar- und Hypothekenbank né l'aggiudicataria potevano quindi rilasciare, da sole, una dichiarazione a mente dell' art. 47 cpv. 1 RFF . Per il resto l'aggiudicataria non pretende di aver ignorato che il credito della Spar- und Hypothekenbank fosse oggetto di contestazione. Ne segue che l'importo residuo di Fr. 118'008.75 (sul cui ammontare non vi è discussione) non può reputarsi validamente soluto.

### **E. 3**

Il problema di sapere se, nel caso in rassegna, il consenso della debitrice a una rinuncia di denaro liquido da parte dei creditori contestati sarebbe stata sufficiente non ha rilievo pratico, la debitrice non avendo mai assentito a una rinuncia del genere. L'interrogativo è di chiarire piuttosto se - come assume l'autorità di vigilanza - l'Ufficio debba revocare subito l'aggiudicazione e indire una nuova asta qualora il saldo di Fr. 118'008.75 non sia stato versato nel frattempo. L' art. 143 cpv. 1 LEF , cui rinvia l'art. 156, dispone che "ove il pagamento non venga fatto nel termine prescritto, il trapasso della proprietà dell'immobile è revocato e l'ufficio ordina immediatamente un nuovo incanto". L'art. 63 cpv. 1 prima frase RFF ribadisce che "ove l'aggiudicatario si trovi in mora col pagamento e le garanzie prestate non possano venir liquidate subito senza promuovere esecuzione o causa, l'ufficio annullerà l'aggiudicazione e ordinerà senza indugio un nuovo incanto a stregua dell'articolo 143

capoverso 1 LEF, a meno che tutti gli interessati (debitore, creditori pignorati perdenti, creditori istanti) consentano ad una proroga del termine di pagamento". Se ne deduce che qualora l'aggiudicatario non paghi il prezzo né presti BGE 115 III 60 S. 64 garanzia entro il termine stabilito nelle condizioni d'incanto e non tutti gli interessati consentano a una proroga, l'aggiudicazione dev'essere annullata quand'anche il ritardo non sia imputabile all'aggiudicatario ( DTF 75 III 13 consid. 3). È vero che il Tribunale federale ha giudicato legittimo il termine suppletorio di dieci giorni, susseguente a una procedura di reclamo, concesso da un'autorità cantonale di vigilanza all'aggiudicatario per pagare il prezzo nel suo intero ( DTF 109 III 37 ): ciò non significa tuttavia che tale prassi sia imperativa. Del resto al ricorso in esame è stato conferito effetto sospensivo perché l'Ufficio non procedesse alla revoca dell'aggiudicazione fino al giudizio del Tribunale federale. La ricorrente ha avuto così altri due mesi per fornire una garanzia adeguata e non può certo definirsi vittima di un rigore eccessivo.

#### **E. 4**

L'aggiudicataria chiede nel ricorso che la procedura di realizzazione sia sospesa finché il giudice civile non abbia statuito sulle cause promosse dalla debitrice in contestazione dell'elenco oneri ( art. 39 RFF ). L' art. 41 cpv. 1 RFF prescrive chiaramente, nondimeno, che la litispendenza di un processo su un credito iscritto nell'elenco degli oneri non impedisce la tenuta dell'incanto, "a meno che l'esito della contestazione non sia influente sulla determinazione del prezzo di aggiudicazione o che l'incanto non possa aver luogo senza pregiudizio di legittimi interessi" (cfr. DTF 111 III 29 consid. 2). La ricorrente, che a giusto titolo non ha reclamato contro l'esecuzione dell'asta, non può pretendere ora che siano sospesi gli effetti dell'aggiudicazione. La sola circostanza ch'essa sia chiamata a garantire la somma di Fr. 118'008.75 (destinata, dandosi il caso, a essere pignorata nell'ambito di altre quattro procedure pendenti contro la debitrice) non lede i suoi interessi legittimi: intanto essa non può sostenere di aver tacitato i crediti litigiosi con qualche utilità e non può dunque asserire che le cause civili siano prive di senso o scopo; inoltre non può esigere che la realizzazione del pegno rimanga sospesa solo perché essa non è in grado di adempiere interamente le condizioni d'asta. Dispositiv Per questi motivi, la Camera delle esecuzioni e dei fallimenti pronuncia: Il ricorso è respinto.

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