Urteilskopf

111 III 26

6. Estratto della sentenza 24 aprile 1985 della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti nella causa Banca Y contro Autorità cantonale di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (ricorso)
Regeste (de):
Von Pfandgläubigern erwirkte Zwangsverwertung von Grundstücken: Aussetzung der Versteigerung auf Grund des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland?

1. Eine Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Rechtszustandes, die von der gemäss Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde erhoben wurde (Art. 22 BewB), erfüllt die Voraussetzungen von Art. 41 Abs. 1 VZG nicht und ist somit nicht geeignet, einen Aufschub der von den Pfandgläubigern verlangten Grundstücksteigerung zu bewirken (Erw. 2).

2. Beurteilen sich die Wirkungen einer von der erwähnten Behörde gestützt auf Art. 16 BewB erlassenen Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB? Frage offen gelassen, da eine Vormerkung im Sinne dieser Bestimmung einem Gesuch der vorgehenden Pfandgläubiger um Bewilligung der Veräusserung ohnehin nicht entgegengehalten werden kann (Erw. 3).

3. Ist im Lastenverzeichnis eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 16 BewB vermerkt, so können die vorgehenden Pfandgläubiger den Doppelaufruf verlangen (Art. 142 SchKG und Art. 104 VZG per analogiam) (Erw. 4).

Regeste (fr):
Réalisation forcée d'immeubles provoquée par des créanciers gagistes: vente différée en vertu de l'arrêté fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger?

1. Une action en rétablissement de l'état de droit primitif intentée par l'autorité cantonale habilitée à recourir pour l'application de l'arrêté fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (art. 22 AFAIE) ne remplit pas les conditions de l'art. 41 al. 1 ORI et, partant, n'est pas propre à suspendre la vente de l'immeuble requise par les créanciers gagistes (consid. 2).

2. Une restriction du droit d'aliéner ordonnée par ladite autorité en vertu de l'art. 16 AFAIE est-elle réglée dans ses effets par l'art. 960 CC? Question laissée indécise, une annotation de cette espèce ne pouvant de toute façon pas être opposée à la réquisition de vente présentée par des créanciers gagistes antérieurs (consid. 3).

3. Si dans l'état des charges figure une restriction du droit d'aliéner en vertu de l'art. 16 AFAIE, les créanciers gagistes antérieurs peuvent exiger la double mise à prix (art. 142 LP et art. 104 ORI par analogie) (consid. 4).

Regesto (it):
Realizzazione forzata di fondi promossa da creditori pignoratizi: vendita differita in virtù del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero?

1. Un'azione di ripristino introdotta dall'Autorità cantonale di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (art. 22 DAFE) non adempie i requisiti dell'art. 41 cpv. 1 RFF e non è quindi idonea a sospendere la vendita dell'immobile chiesta dai creditori pignoratizi (consid. 2).

2. Una restrizione della facoltà di disporre ordinata dalla medesima Autorità giusta l'art. 16 DAFE è disciplinata nei suoi effetti dall'art. 960 CC? Problema lasciato indeciso, un'annotazione del genere non potendo in ogni modo essere opposta alla domanda di vendita presentata da creditori pignoratizi anteriori (consid. 3).

3. Se nell'elenco oneri figura una restrizione della facoltà di disporre a norma dell'art. 16 DAFE, i creditori pignoratizi anteriori possono esigere il doppio turno d'asta (art. 142 LEF e 104 RFF per analogia) (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 27

BGE 111 III 26 S. 27

A.- Il 15 settembre 1983 l'Autorità ticinese di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha ordinato che fosse annotata, giusta l'art. 16 DAFE, una restrizione della facoltà di disporre a carico di una particella a Montagnola, proprietà di X. Contro quest'ultimo il 4 novembre 1983 l'Ufficio esecuzione e fallimenti di Lugano, Circondario 2, ha emanato a richiesta della Banca Y un precetto esecutivo in via di realizzazione del pegno immobiliare per Fr. 937'649.55 con interessi al 5,75% dal 1o luglio 1983. Tale procedura è intesa al rimborso di un mutuo disdetto il 20 giugno 1983, garantito da due cartelle ipotecarie al portatore di Fr. 700'000.– e Fr. 200'000.– accese in primo e secondo grado

BGE 111 III 26 S. 28

sulla citata particella di Montagnola. Il rappresentante del debitore ha interposto opposizione, quindi l'ha ritirata il 16 novembre 1983. Con petizione del 30 gennaio 1984 l'Autorità ticinese di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha domandato al Pretore di Lugano-Campagna che, accertata la nullità del trapasso relativo alla particella dai coniugi Z a X, fosse ripristinato nel registro fondiario - in virtù dell'art. 22 DAFE - lo stato anteriore alla compravendita, subordinatamente fosse decretata la realizzazione forzata della particella con pubblici incanti. L'11 maggio 1984 la Banca Y ha chiesto la vendita del fondo, sicché l'Ufficio esecuzione e fallimenti di Lugano ha conseguito un'ulteriore restrizione della facoltà di disporre a norma dell'art. 960 CC (art. 97 RFF). Il termine per la notifica degli oneri fondiari è stato fissato al 31 dicembre 1984, l'asta al 14 febbraio 1985. Il 21 dicembre 1984 l'Autorità ticinese di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha ottenuto la sospensione della causa civile finché si fosse conosciuto l'esito dei pubblici incanti. In seguito tuttavia ha cambiato parere e il 10 gennaio 1985 ha postulato la riassunzione della vertenza civile, invitando l'Ufficio esecuzione e fallimenti a sospendere la realizzazione del pegno nell'attesa del giudizio. L'istanza è stata accolta il 21 gennaio 1985 e l'asta prorogata sino a definizione della causa. Se non che, avverso il rinvio è insorta la Banca Y e l'Ufficio esecuzione e fallimenti ha ristabilito la vendita per il 14 febbraio 1985 alle ore 15.00.

B.- Adita la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di appello del Cantone Ticino quale autorità di vigilanza, l'Autorità ticinese per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero ha concluso il 21 gennaio 1985 per l'annullamento degli incanti e la sospensione della procedura esecutiva; ha argomentato, in sintesi, che la restrizione della facoltà di disporre ordinata secondo l'art. 16 DAFE impediva la tenuta all'asta. Il Presidente della Camera ha differito sine die, a titolo provvisorio,

la data della vendita e il 22 febbraio 1985 la corte ha accolto il reclamo, rimandando l'incanto ad avvenuta definizione della lite pendente davanti al Pretore di Lugano-Campagna.

C.- La Banca Y ha introdotto il 15 marzo 1985 al Tribunale federale un ricorso tendente all'invalidazione della sentenza

BGE 111 III 26 S. 29

predetta. Con decreto del 4 aprile 1985 il Presidente della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti ha accordato alle parti diritto di risposta. L'Autorità ticinese di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero propone di respingere il ricorso. X si è pronunciato per l'accoglimento del gravame dopo la scadenza del termine fissatogli per le osservazioni, di modo che le stesse non sono state vagliate ai fini del giudizio.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. La prima questione consiste nell'appurare, in concreto, se una lite riguardante la proprietà di un bene immobile soggetto a realizzazione forzata possa inibire, nell'ambito del diritto esecutivo, lo svolgimento dei pubblici incanti. a) Secondo l'art. 41 cpv. 1 RFF, "se sorge contestazione sopra un diritto iscritto nell'elenco oneri o se la contestazione era già pendente, la vendita sarà differita fino a definizione del litigio 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". Nel caso in esame il ricorrente ha promosso, per assicurarsi la copertura del credito, la realizzazione delle cartelle ipotecarie gravanti l'immobile di Montagnola in primo e secondo grado. Gli unici pegni poziori che risultano dall'elenco oneri, redatto il 9 gennaio 1985 dall'Ufficio esecuzione e fallimenti, sono ipoteche legali a favore del Comune di Montagnola per complessivi Fr. 5'577.60 (art. 836 CC e 183 cpv. 1 n. 2 e cpv. 2 della legge ticinese di applicazione e complemento del Codice civile). Soltanto queste pretese sono atte a incidere sul prezzo di vendita, ovvero sull'offerta minima suscettibile d'attribuzione (art. 156 e 126 cpv. 1 LEF). La controversia inerente alla validità del trapasso immobiliare dai coniugi Z a X non influenza invece il valore della licitazione e non è quindi idonea a dilazionare gli incanti giusta l'art. 41 RFF. b) Rimane da chiarire, sotto il profilo dell'art. 41 RFF, se l'asta possa svolgersi "senza pregiudizio di interessi legittimi". La causa iniziata davanti al Pretore di Lugano-Campagna mira, per vero, al ripristino dello stato di diritto anteriore, subordinatamente all'indizione giudiziaria di pubblici incanti (art. 22 cpv. 1 e 1bis DAFE). Riproponendosi di far constatare la nullità della

BGE 111 III 26 S. 30

compravendita intercorsa fra i coniugi Z e X, l'autorità attrice tutela l'interesse dello Stato, volto a conseguire la sottrazione di fondi o diritti immobiliari (art. 2 DAFE) che appartengono a soggetti inabili ad acquisirli o divenuti inabili a conservarli. Ove la particella di Montagnola dovesse essere venduta agli incanti nel quadro della procedura in via di realizzazione del pegno, essa sarà sottratta in pari tempo alla proprietà di X giacché l'acquisto da parte di una persona all'estero potrà solo avvenire - in ossequio all'art. 19 della legge federale

sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, RU 1984 pag. 1155) - grazie alla relativa autorizzazione. Pur attuato con un unico mezzo (l'asta pubblica, esclusa la retrocessione della sostanza immobiliare al proprietario anteriore), lo scopo cui tende l'azione civile è in ogni modo raggiunto. L'interesse - legittimo - dello Stato a impedire l'indebito acquisto di fondi ad opera di persone all'estero è rispettato, senza che si scorga il rischio di ledere ulteriori interessi nel senso dell'art. 41 RFF. Per altro, il mancato rinvio della vendita non compromette la repressione degli illeciti penali enunciati agli art. 23 segg. DAFE, dato che la perdita della proprietà sul fondo non riscatta per nulla infrazioni commesse al momento in cui si è acquisito o posseduto l'immobile; infine, non si vede come una sentenza civile che accerti l'inesistenza del negozio giuridico alla base del trapasso di proprietà (pertanto mai verificatosi) possa giovare all'inchiesta penale.

3. Premesso che, nella specie, l'art. 41 RFF non consente di differire la realizzazione del pegno, occorre esaminare se - come assumono i giudici cantonali - la restrizione della facoltà di disporre ordinata il 15 settembre 1983 dall'Autorità ticinese di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero precluda nondimeno la tenuta dei pubblici incanti. La corte cantonale ha osservato, richiamandosi a DTF 104 II 178, che un'annotazione a norma dell'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC "è opponibile ai diritti esecutivi dei creditori, i quali non possono più richiedere la realizzazione". Il ricorrente afferma per contro che solo il diritto menzionato nell'annotazione potrà, semmai, essere opposto all'aggiudicatario. a) L'art. 16 DAFE, su cui si fonda l'annotazione in rassegna, è stato introdotto il 21 marzo 1973 ed è in vigore dal 1o febbraio 1974. Nel disegno del Consiglio federale esso figurava come art. 8a cpv. 2 (FF 1972 II 1063); in proposito il messaggio governativo precisava: "Il capoverso 2

permette a queste autorità [= le autorità abilitate a esigere ragguagli]di prendere misure provvisionali in connessione con decisioni inerenti all'obbligo di informare e di edizione, segnatamente di impedire l'iscrizione nel registro fondiario" (FF 1972 II 1051). Il testo dell'art. 8a cpv. 2, che non allude minimamente all'art. 960 CC, è stato adottato senza discussione dal Consiglio Nazionale il 14 dicembre 1972 (Boll.uff. 1972 CN 2250 segg.). Il Consiglio degli Stati ha aderito il 6 marzo 1973 alla proposta del Consiglio Nazionale, trasformando l'art. 8a cpv. 2 nell'attuale art. 16 e conferendo allo stesso il titolo che è diventato definitivo (Boll.uff. 1973 CS 34). Il Consiglio Nazionale ha votato il 19 marzo 1973 un'ulteriore modifica redazionale (Boll.uff. 1973 CN 318), accettata dagli Stati il giorno dopo (Boll.uff. 1973 CS 224 seg.). V'è da chiedersi se una restrizione della facoltà di disporre ordinata dall'autorità sulla scorta dell'art. 16 DAFE sia disciplinata nei suoi effetti dall'art. 960 CC (cfr. DELLEY/DERIVAZ/MADER/MORAND/SCHNEIDER, Le droit en action, Etude de mise en oeuvre de la loi Furgler, Saint-Saphorin 1982, pag. 276 seg.). Invero, la sola parte di quest'ultima norma, la cui applicazione analogica per rispetto all'art. 16 DAFE non risulti esclusa d'acchito, vale a dire il cpv. 1 n. 1, ha lo scopo di rendere opponibili a terzi l'esistenza di diritti personali (DESCHENAUX, Le registre foncier, in: Traité de droit privé suisse, vol. V, tomo II/2, pag. 523 segg.). Mal si comprende come la prerogativa spettante all'autorità di ottenere informazioni e documenti, nonché di far constatare la nullità d'un trapasso nel registro fondiario, possa essere assimilata a una "pretesa contestata o esecutiva" nel senso dell'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC. Sia come sia, non compete all'Ufficio esecuzione e fallimenti, né alle autorità di vigilanza, di risolvere il problema. L'unica questione ch'essi devono dirimere è sapere quale conseguenza esplichi, sulla realizzazione forzata dell'immobile, una restrizione della facoltà di disporre ancorata all'art. 16 DAFE. b) Il Tribunale federale ha avuto modo di stabilire che il titolare di un'annotazione conforme all'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC può opporre il proprio diritto tanto alle iscrizioni posteriori quanto alle misure esecutive intervenute successivamente (DTF 104 II 178 consid. 5). Ora, nel caso specifico il creditore si vale di pegni immobiliari costituiti il 30 agosto 1976 (cartella ipotecaria di Fr. 700'000.– in primo grado) e il 29 dicembre 1980 (cartella ipotecaria di Fr. 200'000.– in secondo

grado), prima cioè che l'Autorità di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero decidesse la nota restrizione delle facoltà di disporre (15 settembre 1983). La possibilità, per il creditore, di pretendere il rimborso del mutuo rifacendosi sull'immobile di Montagnola non deriva da pignoramento (art. 102 LEF), bensì da diritti di pegno anteriori (art. 816 cpv. 1 CC). In realtà, il creditore pignoratizio che promuove un'esecuzione a mente degli art. 151 segg. LEF non si rivale sul fondo in via di pignoramento o di fallimento (per la realizzazione del pegno nemmeno occorre pignoramento, i beni in oggetto essendo già determinati), ma in virtù dei diritti ipotecari ch'egli detiene sul fondo medesimo. Il precedente giurisprudenziale cui si è accennato illustra gli effetti di una restrizione della facoltà di disporre a norma dell'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC su una procedura d'esecuzione ordinaria. In circostanze del genere, ove non potesse opporre il proprio diritto a susseguenti misure d'ordine pignoratizio o fallimentare, il beneficiario dell'annotazione rischierebbe di subire un danno proprio per non aver potuto interdire al debitore l'ulteriore aggravio del fondo. Diversa è la posizione del creditore pignoratizio poiché se, dopo il pegno, il debitore grava - senza esserne autorizzato - la particella con servitù o oneri fondiari, "il pegno ha la precedenza sul nuovo onere e questo è cancellato tostoché risulti dalla procedura di realizzazione del pegno che esso è di pregiudizio al creditore" (art. 812 cpv. 2 CC). La massima posta in DTF 104 II 170 non ha dunque rilievo nel caso concreto, una restrizione fondata sull'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC non ostando minimamente alla realizzazione di pegni preesistenti. È opportuno ricordare, oltre a ciò, che la sentenza citata non vieta neppure la realizzazione ordinaria dell'oggetto: essa dice semplicemente che il diritto personale cui attiene la restrizione della facoltà di disporre non è toccato dall'esecuzione forzata. Che l'Autorità di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero fruisca, per il fatto di poter esigere informazioni e documenti, d'un diritto personale, appare - come si è spiegato - assai dubbio.

4. Ne discende che il rinvio della vendita avversato dal ricorrente non è sorretto né dall'art. 41 RFF né dall'art. 16 DAFE. L'Ufficio esecuzione e fallimenti dovrà continuare quindi la procedura di realizzazione del pegno, tenendo conto della restrizione della facoltà

di disporre ordinata dall'Autorità di sorveglianza per l'applicazione del decreto federale concernente l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero nella misura in cui simile annotazione dovesse dar luogo, su richiesta del creditore, a doppio turno d'asta (art. 142 LEF e 104 RFF per analogia). Dandosi il caso, lo stesso sarà indicato nelle condizioni d'incanto (art. 45 cpv. 1 lett. c RFF) o comunicato all'apertura della licitazione (art. 56 RFF).

Dispositiv

Per questi motivi, la Camera delle esecuzioni e dei fallimenti pronuncia: Il ricorso è accolto in quanto ammissibile e la sentenza impugnata è riformata nel senso che l'Ufficio esecuzione e fallimenti di Lugano, Circondario 2, è invitato a dar seguito alla domanda di vendita introdotta dal creditore nell'ambito della procedura in via di realizzazione del pegno.