Urteilskopf

88 III 1

1. Kreisschreiben, Circulaire, Circolare No 36. (23.1.1962.)
Regeste (de):
Verwertung von Grundstücken; Verfahren bei Steigerungsangeboten durch Personen mit Wohnsitz im Ausland (Bundesbeschluss vom 23. März 1961).

Regeste (fr):
Réalisation d'immeubles; procédure des enchères en cas d'offres faites par des personnes domiciliées à l'étranger (arrêté fédéral du 23 mars 1961).

Regesto (it):
Realizzazione dei fondi; procedura relativa alle offerte d'incanto fatte da parte di persone domiciliate all'estero (decreto federale 23 marzo 1961).

Text auf Deutsch
Wir sehen uns veranlasst, Sie auf den Bundesbeschluss (BB) vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sowie auf die Vollziehungsverordnung des Bundesrates vom 30. Mai 1961 (Amtliche Gesetzessammlung S. 203 und S. 427) aufmerksam zu machen und die folgenden Erläuterungen und Anweisungen beizufügen. I. Die Vorschriften des Bundesbeschlusses gelten auch für den Erwerb von Grundeigentum bei Zwangsverwertung. Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland (Art. 3 BB) können ein Grundstück oder eines der in Artikel 2 des Bundesbeschlusses genannten Rechte nur ersteigern, wenn

sie die behördliche Bewilligung besitzen. Andernfalls ist der Zuschlag nichtig und der Eigentumsantritt dem Ersteigerer auch strafrechtlich untersagt (Art. 11 und 14 BB). Der Steigerungsbeamte hat daher, wenn er weiss oder Grund zur Vermutung hat, dass es sich um eine der Bewilligungspflicht unterstellte Person handle, vor dem Zuschlag eine rechtskräftige Bewilligung oder den Nachweis des schweizerischen Wohnsitzes oder Sitzes zu verlangen. Kann eine Person mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland die Bewilligung nicht vorlegen, so hat der Zuschlag zu unterbleiben oder fällt, wenn schon erteilt, dahin, und die Steigerung ist in gleicher Weise fort-

zusetzen, wie es Artikel 60 VZG beim Fall der Nichtleistung von Barzahlung oder Sicherheit vorschreibt. II. Auf diese Rechtslage ist in den Steigerungsbedingungen wie folgt hinzuweisen: "Es wird ausdrücklich auf den Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland aufmerksam gemacht, wobei als Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland gelten: a. natürliche Personen mit Wohnsitz und juristische Personen mit Sitz im Ausland; b. vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz im Ausland haben; c. juristische Personen und vermögensfähige Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren Sitz in der Schweiz haben, aber mit beherrschender finanzieller Beteiligung von Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland. Rechtsgeschäfte auf bewilligungspflichtigen Erwerb von Grundstücken im Sinne von Artikel 1 und 2, Absatz 1, des Bundesbeschlusses sind ohne rechtskräftige Bewilligung nichtig. Ein Zuschlag an Personen im Ausland im Sinne von Artikel 3 des Bundesbeschlusses kann nur erfolgen, sofern solche Personen anlässlich der Steigerung,

BGE 88 III 1 S. 3

unmittelbar vor dem Zuschlag, eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde mit Bescheinigung der Rechtskraft oder gegebenenfalls den rechtskräftigen Entscheid einer obern Behörde vorlegen." III. Wird ein ersteigerter Eigentumserwerb im Grundbuch nicht eingetragen oder nachträglich als ungültig erklärt (Art. 12 und 13 BB), so fällt der Zuschlag dahin, und es ist eine neue Steigerung anzuordnen. Gelangt das Betreibungs- oder Konkursamt selbst zur Ansicht, es sei möglicherweise zu Unrecht ein Zuschlag ohne Vorlage der Bewilligung erfolgt, so soll es dies dem zuständigen Grundbuchamte unverzüglich mitteilen. Ob und wieweit der ausländische Ersteigerer, wenn der Zuschlag nachträglich dahinfällt, für Mehrkosten und Mindererlös einer zweiten Steigerung schadenersatzpflichtig wird, hängt von den Umständen, z.B. von der Frage seines guten oder bösen Glaubens, ab und ist im Streitfall durch den Richter zu entscheiden. Texte en français
Nous estimons utile d'attirer votre attention sur l'arrêté fédéral (AF) du 23 mars 1961 instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger et sur l'ordonnance d'exécution du Conseil fédéral du 30 mai 1961 (RO 1961, 209, 437), et nous vous donnons les explications et instructions suivantes: I. Les prescriptions de l'arrêté fédéral visent aussi l'acquisition de la propriété immobilière au cours d'une réalisation forcée. Les personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger (art. 3 AF) ne peuvent acquérir aux enchères un immeuble ou l'un des droits mentionnés à l'article 2 de l'arrêté fédéral que si elles sont au bénéfice de l'autorisation officielle. Si elle fait défaut, l'adjudication est nulle et il est interdit à l'adjudicataire, sous peine de sanction

BGE 88 III 1 S. 4

pénale, d'exercer le droit de propriété (art. 11 et 14 AF). S'il sait ou a des raisons de présumer qu'un enchérisseur est soumis au régime de l'autorisation, le préposé aux enchères doit dès lors, avant l'adjudication, exiger la production d'une autorisation entrée en force ou la preuve du domicile ou du siège en Suisse. Si une personne domiciliée ou ayant son siège à l'étranger ne peut produire l'autorisation, l'adjudication n'a pas lieu ou, le cas échéant, devient caduque, et les enchères seront continuées comme il est prévu à l'article 60 ORI pour le défaut de paiement comptant ou de prestations de sûretés.
II. Les conditions d'enchères feront allusion à cette question de la manière suivante: "On attire expressément l'attention des intéressés sur l'arrêté fédéral du 23 mars 1961 instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Sont considérées comme personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger: a. Les personnes physiques ayant leur domicile et les personnes morales ayant leur siège à l'étranger; b. Les sociétés de personnes dépourvues de la personnalité juridique, mais

ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège à l'étranger; c. Les personnes morales, ainsi que les sociétés de personnes dépourvues de la personnalité juridique et ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège en Suisse, mais auxquelles des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger participent financièrement dans une mesure prépondérante. Les actes juridiques portant sur une acquisition d'immeubles soumise au régime de l'autorisation dans le sens des articles 1er et 2, alinéa 1 de l'arrêté fédéral sont nuls si une autorisation entrée en force fait défaut. On ne peut donc procéder à une adjudication en faveur d'une personne domiciliée à l'étranger dans le sens de l'article 3 de l'arrêté fédéral que si elle produit lors de l'enchère, immédiatement

BGE 88 III 1 S. 5

avant l'adjudication, une autorisation délivrée par l'autorité cantonale compétente et l'attestation qu'elle est entrée en force ou, le cas échéant, la décision définitive d'une autorité supérieure." III. Si l'acquisition d'un immeuble aux enchères n'est pas inscrite au registre foncier ou si elle est déclarée nulle après coup (art. 12 et 13 AF), l'adjudication est sans effet et de nouvelles enchères seront ordonnées. Lorsque l'office des poursuites ou des faillites lui-même vient à penser qu'une adjudication a peut-être eu lieu à tort, sans autorisation, il doit en aviser sans délai le conservateur du registre foncier compétent. Les circonstances déterminent si et dans quelle mesure l'adjudicataire étranger répond, lorsque l'adjudication se révèle nulle après coup, des frais supplémentaires et d'une diminution du produit des secondes enchères; cette responsabilité dépendra par exemple de la bonne ou mauvaise foi de l'adjudicataire; en cas de litige, le juge tranchera. Testo in italiano
Riteniamo utile richiamare la vostra attenzione sul decreto federale (DF) 23 marzo 1961 concernente l'autorizzazione per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, nonchè sull'ordinanza d'esecuzione 30 maggio 1961 del Consiglio federale, (Raccolta delle leggi federali p. 213 e p. 447), e vi diamo i chiarimenti e le istruzioni seguenti: I. Le prescrizioni del DF concernono anche l'acquisto di proprietà fondiaria nel corso di una realizzazione forzata. Le persone con domicilio o sede all'estero (art. 3 DF) possono partecipare all'incanto di un fondo o di uno dei diritti enumerati nell'articolo 2 DF, soltanto se sono in possesso dell'autorizzazione ufficiale. Se quest'autorizzazione manca, l'aggiudicazione è nulla e all'aggiudicatario è vietato di acquisire la proprietà, sotto comminatoria di pena (art. 11 e 14 DF). Se viene a conoscenza o se ha motivo di presumere che l'offerente è persona soggetta

BGE 88 III 1 S. 6

ad autorizzazione, l'ufficiale preposto all'incanto deve quindi esigere, prima dell'aggiudicazione, la produzione di un'autorizzazione cresciuta in giudicato o la prova del domicilio o della sede in Svizzera. Se una persona con domicilio o sede all'estero non è in grado di produrre l'autorizzazione, l'aggiudicazione non può aver luogo o, se è già fatta, diventa caduca, e l'incanto dev'essere continuato nel modo prescritto nell'articolo 60 RFF per i casi di mancato pagamento in contanti della somma o prestazione della garanzia. II. Nel capitolato d'incanto, si farà riferimento a questa situazione giuridica come segue: "Si richiama espressamente l'attenzione deglì interessati sul decreto federale 23 marzo 1961 concernente l'autorizzazione per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero; al riguardo sono considerate persone con domicilio o sede all'estero: a. le persone fisiche con domicilio all'estero e le persone giuridiche con sede all'estero; b. le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno sede all'estero; c. le persone giuridiche e le società di persone senza personalità giuridica ma con capacità patrimoniale, che hanno sede in Svizzera e alle quali partecipano finanziariamente in misura preponderante persone con domicilio o sede all'estero. Gli atti giuridici aventi per oggetto l'acquisto di fondi sottoposto ad autorizzazione nel senso degli articoli 1 e 2, capoverso 1, del decreto

federale, sono nulli se vi fa difetto un'autorizzazione cresciuta in giudicato. L'aggiudicazione a persone domiciliate all'estero, nel senso dell'articolo 3 del decreto federale, può aver luogo soltanto se l'acquirente ha prodotto all'atto dell'incanto, immediatamente prima dell'aggiudicazione, un'autorizzazione rilasciata dalla competente autorità cantonale con l'attestazione che è cresciuta

in giudicato o, se è il caso, la decisione esecutiva di un'autorità superiore." III. Se un acquisto di fondi all'incanto non è iscritto nel registro fondiario o è successivamente dichiarato nullo (art. 12 e 13 DF), l'aggiudicazione è caduca e devesi ordinare un nuovo incanto. Se l'ufficio d'esecuzione e fallimenti reputa esso medesimo possibile che un'aggiudicazione sia avvenuta a torto, senza autorizzazione, deve avvisarne senz'indugio il competente ufficiale del registro fondiario. Il quesito se e in quale misura l'aggiudicatario estero, quando l'aggiudicazione diventi posticipatamente caduca, sia obbligato a risarcire le spese suppletive e il minor ricavo di un secondo incanto, dipende dalle circostanze, per esempio dalla buona o mala fede del medesimo; nei casi controversi deciderà il giudice.