Urteilskopf

99 Ib 430

58. Sentenza 27 settembre 1973 della II Corte civile nella causa Klein contro Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino.
Regeste (de):
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 Beteiligter 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).

Regeste (fr):
Liquidation des biens dans le concordat par abandon d'actifs.

Les art. 68 ss. ORI et 74 ss. OOF sont applicables par analogie à la réalisation d'immeubles dans le concordat par abandon d'actifs. Toutefois, pour autant que les intérêts de tiers n'y fassent pas obstacle et avec l'accord de tous les intéressés, il est admissible d'adopter une procédure plus simple, correspondant mieux aux intérêts de l'acquéreur de l'immeuble. Dans le cas particulier: remise à l'acquéreur de cédules hypothécaires créées par le débiteur (consid. 1).

Art. 842 ss. CC.

Portée de l'indication du nom du débiteur sur la cédule hypothécaire. Les bureaux du registre foncier ne sont pas tenus d'accepter de remplacer le nom du précédent propriétaire par celui de l'acquéreur comme débiteur.

Regesto (it):
Liquidazione della massa nel concordato con abbandono dell'attivo.

Gli art. 68 ss RFF e 74 ss RUF sono applicabili analogicamente anche nel procedimento di liquidazione dei beni immobili appartenenti alla massa del concordato con abbandono dell'attivo. Tuttavia, quando non vi ostino interessi di terzi e con l'accordo di tutti gli interessati, possono essere adottate delle soluzioni più semplici e più conformi agli interessi dall'acquirente. In concreto: trasmissione a quest'ultimo di cartelle ipotecarie istituite dal debitore (consid. 1).

Art. 842 ss CC.

Portata dell'indicazione del nome del debitore sulle cartelle ipotecarie. Gli ufficiali dei registri non sono tenuti ad accogliere la richiesta di sostituire, come debitore, il nome dell'acquirente a quello del precedente proprietario (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 431

BGE 99 Ib 430 S. 431

A.- Alla morte di Romolo Sutter, Ascona, i suoi eredi accettarono l'eredità con beneficio d'inventario e poterono successivamente beneficiare di un concordato con abbandono dell'attivo. Mediante contratto 8 giugno 1972, la massa concordataria vendette a trattative private la part. 1812 di Ascona a Hugo Klein e Anneliese Klein n. Glarner, che comperarono in comproprietà in parti uguali. Il prezzo venne stabilito in fr. 350 000.–, da pagarsi in contanti. Il liquidatore si obbligò a utilizzare il relativo importo per pagare anzitutto i debiti della somma complessiva di fr. 305 000.– garantiti da 10 cartelle ipotecarie gravanti sul fondo venduto, nonchè ad esigere dai creditori la restituzione dei relativi titoli. Contemporaneamente all'iscrizione della compra-vendita, il liquidatore si obbligò inoltre a chiedere all'ufficio dei registri di sostituire sulle cartelle il nome dei nuovi proprietari come debitori solidali, a quello del precedente proprietario. Dopo di che avrebbe consegnato i titoli ai compratori.

BGE 99 Ib 430 S. 432

Con istanza 31 luglio 1972, il notaio chiese all'Ufficio dei registri di Locarno di iscrivere il contratto, producendo le dieci cartelle per l'aggiornamento del nome della parte debitrice. L'Ufficio dei registri respinse l'istanza, dichiarando che l'iscrizione avrebbe potuto aver luogo solo previa estinzione delle cartelle ipotecarie.

B.- Con decisione 10 ottobre 1972, il Dipartimento cantonale di giustizia ha respinto un ricorso dei compratori e confermato la decisione dell'Ufficio dei registri.

C.- Hugo e Anneliese Klein hanno interposto al Tribunale federale un ricorso di diritto amministrativo, chiedendo che sia disposta l'iscrizione del contratto e fatto obbligo all'Ufficio dei registri di provvedere alla sostituzione dei proprietari-debitori sulle cartelle ipotecarie. Il Dipartimento cantonale di giustizia propone di respingere il ricorso. Nella sua risposta, il Dipartimento federale di giustizia nega che l'esigenza di cancellare le cartelle ipotecarie sia giustificata ed afferma che pure la pretesa di far figurare il cambiamento del nome del debitore-proprietario sulle cartelle è contraria al sistema e alla pratica del registro fondiario. Non formula tuttavia delle proposte precise.

Erwägungen

Considerando in diritto:

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

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 betreibungsrechtlichen 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 solantto 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

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 pe1 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.

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

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.

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

cantonale di giustizia e 10 ottobre 1972 dell'Ufficio dei registri di Locarno sono annullate.