

gemäss Art. 814 Abs. 3 ZGB vereinbarten Nachrückungsrecht bestehen.

3. — Muss also ein Bestehenlassen von zu Faustpfand gegebenen Grundpfandtiteln grundsätzlich als zulässig erachtet werden, wenn der Faustpfandgläubiger sich hiemit infolge einer vom Ersteigerer der Liegenschaft an Stelle der Leistung von Barzahlung erklärten Schuldübernahme zufrieden gibt, so ist hiebei allerdings insofern eine Einschränkung zu machen, als der betreffende Grundpfandtitel, falls die Forderung, die durch dessen Verpfändung sichergestellt worden war, den Nominalbetrag des Titels nicht erreicht, nur bis zur Höhe des niedrigeren Forderungsbetrages aufrechterhalten werden kann. Denn gemäss Art. 126 VZG ist, wenn eine durch einen Grundpfandtitel faustpfandversicherte Forderung kleiner als der gepfändete Titel ist, der Mehrbetrag nicht als grundpfandversichert zu kollozieren, woraus sich notwendigerweise ergibt, dass eine Aufrechterhaltung des Titels auch nur in diesem reduzierten Umfange möglich ist. Ein Bestehenlassen des Titels in seinem vollen Betrage hätte zur Folge, dass allfällige nachgehende Grundpfandgläubiger, deren Forderungen dem Ersteigerer überbunden wurden, in ihren Rechten benachteiligt würden, da diese dadurch des ihnen auf Grund von Art. 815 ZGB erwachsenen Anspruches auf Nachrückung in die leere Pfandstelle, die aus der nur teilweisen Verfügung des Gemeinschuldners über seinen Titel entstand, wieder verlustig gingen (abweichend LEHMANN, Kommentar zu Art. 815 ZGB S. 801 Note 18). Aus dem bei den Akten liegenden Lastenverzeichnis ergibt sich, dass die streitige Forderung der Gewerkekasse im Momente der zweiten Steigerung 23,839 Fr. 35 Cts. betrug. Bis zu diesem Betrage erscheint daher die Aufrechterhaltung des bestehenden Titels zulässig, und es ist infolgedessen das Konkursamt Bern-Land anzuhalten, das zuständige Grundbuchamt zur Vornahme der für die Übertragung im vorgenannten Sinne

notwendigen Abänderungen des Titels zu veranlassen, sofern überhaupt die Gewerkekasse noch willens ist, an ihrer Vereinbarung mit der Genossenschaftszimmerei festzuhalten, trotzdem eine Übertragung des Titels nur in reduziertem Betrage zugelassen wird.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer :

Der Rekurs wird im Sinne der Motive teilweise gutgeheissen.

43. Sentenza 17 novembre 1926 nella causa Baumann.

Esecuzione in via di realizzazione di pegno immobiliare. — Non occorre che gli accessori siano menzionati nel precetto esecutivo: essi lo saranno nell'elenco-oneri, in occasione del cui deposito sono da liquidarsi le contestazioni che li concernono.

A. — Con domanda di esecuzione del 15 agosto 1926 Enrico Meyer in Massagno chiedeva all'ufficio di Locarno di procedere contro Ernesto Baumann in Muralto in via di realizzazione di pegno immobiliare per il pagamento di fchi 15,000 ed accessori. Nella domanda è menzionato, che oggetto del pegno sono gli stabili 373 a—d della mappa di Muralto (casa adibita ad albergo-pensione con giardino e rustici) « nonchè tutti i mobili contenuti nell'albergo stesso come da iscrizione ipotecaria. » Alla domanda era unito, oltre l'atto di iscrizione ipotecaria, il titolo di credito, vale a dire un atto notarile del 16 ottobre 1925, col quale il debitore aveva costituito ipoteca sui detti stabili e sui mobili che vi si trovavano ed « erano adibiti all'esercizio della pensione », specificati in un inventario che all'atto dell'iscrizione dell'ipoteca venne depositato presso l'Ufficio dei Registri di Locarno. Il precetto esecutivo del 27 agosto 1926, steso in base alla domanda di esecuzione, indica come oggetto del pegno gli stabili predetti « nonchè tutti i mobili contenuti nell'albergo-pensione — come da iscrizione ipotecaria ».

B. — Con ricorso del 6 settembre u. s. il debitore chiedeva all'Autorità cantonale di Vigilenza l'annullamento del precetto esecutivo, allegando, tra altro, che non vi erano menzionati dettagliatamente i mobili dei quali, come accessori degli stabili, era chiesta la realizzazione.

C. — Con decisione del 29 settembre 1926 l'Autorità cantonale di Vigilenza respingeva il gravame per i motivi seguenti: La domanda di esecuzione menziona che è chiesta la realizzazione dei mobili contenuti nell'albergo, come alla nota di iscrizione ipotecaria, che venne prodotta all'ufficio, all'atto della domanda di esecuzione. Tale indicazione è sufficiente ai fini dell'art. 151, senza che sia necessario trascrivere nella domanda di esecuzione tutte le centinaia di mobili ritenuti accessori degli stabili come all'inventario e sui quali venne costituita l'ipoteca.

D. — Da questa decisione il debitore è ricorso al Tribunale federale nei termini e nei modi di legge.

Considerando in diritto :

Dai combinati disposti degli art. 151, 152 e 69 LEF emerge, che in un esecuzione in via di realizzazione del pegno, il precetto esecutivo deve menzionare « l'oggetto del pegno ». Giusta l'art. 805 CC, come fu costantemente interpretato dal Tribunale federale (RU 43 II p. 602 e 603 ; 43 II p. 269), stabili ed accessori (lo siano essi secondo l'uso del luogo o secondo l'intenzione del proprietario, art. 644 cp. 2 CCS), costituiscono un'unità ed il pegno che li colpisce è unico ed ha per oggetto gli stabili e gli accessori giuridicamente considerati come inseparabili dagli stabili.

Per soddisfare alla esigenza degli art. 69, 151 e 152 LEF basta quindi che il precetto indichi come oggetto di pegno, gli stabili di cui si chiede la realizzazione, questa designazione comprendendo di pieno diritto anche gli accessori. Il precetto in esame soddisfa a questa esigenza ed è quindi regolare. Con ciò il debitore non

viene privato del diritto di contestare che determinati beni abbiano carattere di accessori e quindi non possano essere realizzati, ma questo diritto non deve essere esercitato per via di opposizione, la quale nell'esecuzione per la realizzazione del pegno immobiliare non può avere per oggetto che la contestazione del credito o dell'esistenza o dell'esigibilità del pegno. Le contestazioni riguardanti gli accessori vengono liquidate in occasione del deposito dell'elenco-onori. Prescrive infatti l'art. 34 lett. a RRF, applicabile in virtù dell'art. 102 ibidem anche alle esecuzioni di realizzazione del pegno immobiliare, che l'elenco-oneri deve menzionare gli accessori che sono da specificare e stimare secondo l'art. 11 RRF: il quale dispone, tra altro, che se un inventario esatto e completo è deposto presso l'Ufficio dei Registri, basterà che le menzioni e le stime siano fatte per categorie, con riferimento all'inventario (art. 11 cap. 2 RRF). L'elenco-oneri così compilato sarà dall'ufficio comunicato agli interessati nominati nell'art. 37 RRF, i quali, nei termini legali, potranno contestarlo, anche per riguardo agli accessori iscritti, sia pretendendo che vi vengano menzionati, quali accessori, altri oggetti, sia contestando la qualità di accessori a quelli ivi indicati (art. 37, 38 e 102 RRF ; art. 2, 10, 17-19 delle Istruzioni 7 ottobre 1920 del Tribunale federale per l'applicazione del RRF ; vedi anche, ibidem, i formulari obbligatori 1, 7, 9-12).

Il seguito di questo procedimento di appuramento degli accessori è indicato dagli art. 40, 41 e 102 RRF cui, ai fini di questo giudizio, basta fare riferimento.

Per questi motivi,

La Camera esecuzioni e fallimenti pronuncia :

Il ricorso è respinto.