

berechtigt ist, die Zahlung des Steigerungspreises zu verweigern. Im übrigen ist selbst vom Standpunkte der Vorinstanz aus nicht recht einzusehen, wieso die Erteilung einer derartigen Bewilligung Verantwortlichkeitsansprüche gegen den Betreibungsbeamten oder gar eine Ersatzpflicht des Amtes (Staates) begründen könnte. Wenn das Betreibungsamt, wie die Vorinstanz annimmt, nach seinem Ermessen darüber zu befinden hätte, ob der Gläubiger « verrechnen » dürfe, so wäre es nicht verpflichtet, bei seiner Entscheidung auf die Interessen von unbekanntem Dritten zu achten, die allenfalls gemäss Art. 107 Abs. 4 SchKG noch am Erlös eine Ansprache geltend machen könnten. Dies umso weniger, als diesen Dritten mit der Nichtzulassung der « Verrechnung » wenig geholfen wäre; denn hiedurch würde die Frist, während welcher sie ihre Ansprache noch anmelden könnten, normalerweise nur unwesentlich verlängert, weil die Verteilung des Erlöses, die hier einfach in der Rückgabe des als Preis einbezahlten Betrages an den Gläubiger bestünde, gemäss Art. 144 Abs. 1 SchKG alsbald nach der Verwertung zu erfolgen hat.

Die Regel, wonach der allein betreibende Gläubiger den Steigerungspreis nur insoweit zu erlegen hat, als er seine Forderung übersteigt, ist auch anwendbar, wenn die Steigerung nicht von dem Amte, bei dem die Betreibung anhängig ist, sondern auf dessen Ersuchen von einem andern Amte durchgeführt wird. Die Zustimmung des ersuchenden Amtes ist nicht erforderlich. Es dürfte nicht einmal einer gegenteiligen Weisung dieses Amtes Folge geleistet werden, weil eben ein unentziehbares Recht des Gläubigers in Frage steht.

Das Betreibungsamt Basel-Stadt hat demnach das Angebot des Rekurrenten zu Unrecht nicht berücksichtigt, sodass der Zuschlag zu einem unter diesem Angebot liegenden Preise aufzuheben ist.

2. — Sofern die Forderung eines Gläubigers vollständig gedeckt wird, hat er nach Art. 150 Abs. 1 SchKG die

Forderungsurkunde zu quittieren und dem Betreibungsbeamten zu Händen des Schuldners herauszugeben. Wird die Forderung nur teilweise gedeckt, so behält er nach Art. 150 Abs. 2 die Urkunde; doch hat das Betreibungsamt auf ihr zu bescheinigen oder durch die zuständige Beamtung bescheinigen zu lassen, für welchen Betrag die Forderung noch zu Recht besteht. Diesen Vorschriften ist im Falle des Zuschlags an einen Bieter, der sich als einziger Gläubiger zu erkennen gibt und gestützt hierauf die Zahlung des Steigerungspreises ablehnt, in der Weise Nachachtung zu verschaffen, dass diesem Ersteigerer im Sinne von Art. 129 Abs. 2 SchKG eine Frist zur Herausgabe der quittierten Forderungsurkunde bzw. zu deren Vorlegung zwecks Anbringung des Vermerks gemäss Art. 150 Abs. 2 angesetzt und die ersteigerte Sache erst nach Befolgung dieser Aufforderung übergeben wird. Wenn der Ersteigerer innert der ihm angesetzten Frist die ihm nach Art. 150 obliegenden Handlungen nicht vornimmt und auch nicht etwa den Steigerungspreis erlegt, was ihm freisteht, so ist gemäss Art. 129 Abs. 3 SchKG der Zuschlag aufzuheben und eine neue Steigerung anzuordnen.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer:*

In Gutheissung des Rekurses werden der angefochtene Entscheid und die Steigerung vom 21. November 1952 aufgehoben.

#### 7. Arrêt du 4 mars 1953 dans la cause **Union de Banques Suisses.**

*Vente aux enchères entre copropriétaires.* A quelles conditions l'adjudication peut-elle être prononcée?  
Art. 34 al. 2 et art. 35 des Instructions du 7 octobre 1920 au sujet des formulaires et autres pièces concernant la réalisation forcée des immeubles.

*Versteigerung unter Miteigentümern.* Zu welchen Bedingungen darf der Zuschlag erteilt werden?  
Art. 34 Abs. 2 und Art. 35 der Anleitung vom 7. Oktober 1920 über die bei der Zwangsverwertung von Grundstücken zu errichtenden Aktenstücke.

*Vendita all'asta fra comproprietari.* A quali condizioni si può procedere all'aggiudicazione ?

Art. 34 cp. 2 e art. 35 delle Istruzioni 7 ottobre 1920 per l'applicazione dell'ordinanza sulla realizzazione forzata dei fondi.

A. — Charles Perrenoud est copropriétaire pour 5/24 d'un immeuble sis à Plan-les-Ouates. Les autres copropriétaires sont dame Eugénie Perrenoud et dame Sacco-Perrenoud. L'immeuble est grevé d'une hypothèque de 39 200 fr. en faveur de la Caisse hypothécaire.

Charles Perrenoud ayant été poursuivi en paiement de 7200 fr. 40 par l'Union de Banques Suisses, l'office des poursuites a saisi la part de copropriété du débiteur sur l'immeuble de Plan-les-Ouates. Le créancier Roschi a été admis à participer à cette saisie pour 3868 fr. 35. Par décision des 22 octobre et 5 novembre 1952, l'Autorité de surveillance a ordonné à l'office des poursuites de procéder à la vente aux enchères de l'immeuble saisi, d'abord entre les copropriétaires puis en public.

Le 5 décembre 1952, l'office des poursuites a adressé aux intéressés les conditions de la vente entre copropriétaires. Elles indiquaient en particulier que l'immeuble serait adjugé au plus offrant, à condition que son enchère couvrît les créances garanties par gage et celles qui faisaient l'objet des saisies grevant la part de Charles Perrenoud.

B. — Eugénie Perrenoud a porté plainte contre ces conditions de vente pour obtenir que l'adjudication pût être prononcée dès que les enchères couvriraient les créances garanties par gage.

L'Autorité de surveillance des offices de poursuite pour dettes et de faillite du canton de Genève a admis la plainte.

C. — L'Union de Banques Suisses recourt au Tribunal fédéral contre cette décision. Se fondant sur un arrêt du Tribunal fédéral du 25 mai 1937 dans la cause Dupont, elle soutient que, dans la vente aux enchères entre copropriétaires, l'adjudication ne peut être prononcée que si l'offre couvre non seulement les charges grevant l'immeuble mais aussi les créances des créanciers saisissants.

*Considérant en droit :*

1. — C'est à tort que la recourante invoque l'arrêt Dupont à l'appui de sa thèse. Dans cette cause, le Tribunal fédéral n'a pas jugé si les créances pour lesquelles la saisie avait été opérée devaient être couvertes par les enchères des copropriétaires pour que l'adjudication pût être prononcée. Ce point avait été tranché par l'Autorité de surveillance et ne faisait pas l'objet du recours, de sorte que le Tribunal fédéral ne pouvait le revoir (art. 81 et 63 al. 1 OJ). Au surplus, la situation était différente : il s'agissait alors de savoir si une créance hypothécaire postérieure à la saisie devait être couverte par les enchères dans une vente entre copropriétaires. Dès le moment où on l'admettait, on devait exiger également que les créances qui étaient au bénéfice de la saisie fussent couvertes, puisqu'elles priment les gages postérieurs (art. 96 LP, 34 litt. b al. 2 et 53 al. 3 ORI). Mais, en l'espèce, il n'existe aucun gage postérieur à la saisie, de sorte que la cause n'est pas préjugée par l'arrêt Dupont.

2. — Aux termes de l'art. 34 al. 2 des Instructions du 7 octobre 1920 au sujet des formulaires et autres pièces concernant la réalisation forcée des immeubles, l'adjudication peut être prononcée, dans les enchères entre copropriétaires, si les créances garanties par gage qui grevent l'immeuble sont couvertes par l'offre la plus élevée. L'art. 35 prescrit que faute d'offre suffisante pour couvrir ces charges la vente aux enchères publiques doit être ordonnée.

Ces textes subordonnent donc l'adjudication entre copropriétaires à la seule condition que l'offre couvre les gages. Il n'est pas question des créances au bénéfice de saisies ni d'autres réserves. On doit en conclure que les conditions de vente ne sauraient en principe aller plus loin et soumettre l'adjudication à des conditions non prévues par ces textes légaux. La solution voulue par ces derniers est du reste parfaitement fondée. Les tiers copropriétaires risquent de se voir privés de leurs droits pour

une dette qui n'est pas la leur et qu'ils n'ont pas garantie. Une telle opération ne se justifie que s'ils ne peuvent ou ne veulent pas reprendre l'immeuble entier avec les gages qui le grèvent. Dans ce cas, en effet, l'intérêt des créanciers gagistes exige des enchères publiques. Mais, dès le moment où les gages qui grèvent l'immeuble sont couverts, l'intérêt des tiers copropriétaires prime celui des créanciers saisissants, même si ces derniers risquent d'être privés ainsi du bénéfice de la saisie.

On doit donc s'en tenir en principe à une application stricte des art. 34 et 35 des Instructions précitées. Le Tribunal fédéral n'a apporté des tempéraments à cette règle que dans des cas exceptionnels : ainsi, lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires, l'un étant le débiteur, et que des enchères ne peuvent donc avoir lieu entre eux (cf. RO 51 III 110). En l'espèce, en revanche, rien ne justifierait des conditions de vente autres que celles qui sont prévues par les art. 34 et 35 des Instructions. La décision attaquée est donc fondée.

#### 8. Sentenza 30 gennaio 1953 nella causa Tanzi.

*Art. 224 e 92 LEF.* Non spetta all'ufficio, richiesto per rogatoria di erigere l'inventario dei beni appartenenti alla massa, ma all'ufficio richiedente di decidere quali beni debbano essere lasciati a disposizione del fallito.

*Art. 224 und 92 SchKG.* Lässt das den Konkurs durchführende Amt das Konkursinventar (ganz oder teilweise) auf dem Wege der Rechtshilfe durch ein anderes Amt aufnehmen, so hat dennoch es selbst, nicht das ersuchte Amt, zu entscheiden, welche Gegenstände dem Schuldner zu belassen seien.

*Art. 224 et 92 LP.* Lorsque l'office qui s'occupe de la faillite requiert un autre office de procéder à l'inventaire de tout ou partie des biens, c'est à lui et non pas à l'office requis de décider quels sont les biens qui seront laissés à la disposition du débiteur.

A. — Nel fallimento di Maria Barblan l'Ufficio di Ginevra, in esecuzione di una commissione rogatoria dell'Ufficio di Lugano, eresse l'inventario (art. 221 LEF) e

designò diversi beni inventariati come indispensabili alla debitrice (art. 224 e 92 LEF). L'Ufficio di Lugano completò l'inventario e dichiarò impignorabili alcuni altri beni.

Il creditore Alfredo Tanzi interpose reclamo all'Auto-rità di vigilanza del Cantone Ticino, adducendo che i mobili e gli oggetti esclusi dalla massa fallimentare non erano indispensabili alla debitrice.

Con decisione 17 dicembre 1952 il gravame fu dichiarato irricevibile, essenzialmente per i seguenti motivi : Oggetto della controversia è l'esclusione di determinati beni dalla massa in virtù dell'art. 92 LEF. La designazione di questi beni impignorabili spettava indubbiamente all'ufficio rogato. Siccome il reclamo è diretto in realtà contro un provvedimento dell'Ufficio di Ginevra, esso avrebbe dovuto essere presentato all'Autorità di vigilanza ginevrina.

B. — Alfredo Tanzi si è aggravato alla Camera di esecuzione e dei fallimenti del Tribunale federale, chiedendo l'annullamento della decisione querelata e il rinvio degli atti all'autorità cantonale affinché si pronunci sul merito del reclamo.

#### *Considerando in diritto :*

1. — Il giudizio querelato muove da una considerazione errata. L'autorità cantonale ha infatti ritenuto che spetta all'ufficio, incaricato per rogatoria di erigere l'inventario dei beni appartenenti alla massa, di decidere quali beni debbano essere lasciati al fallito a norma dell'art. 224 LEF. Questo modo di vedere non può essere condiviso, poichè equipara l'erezione dell'inventario fallimentare al pignoramento. Nell'esecuzione in via di pignoramento i beni sono sottratti alla disposizione del debitore soltanto dal momento in cui sono *staggiti*. L'ufficiale che presta la sua cooperazione a norma dell'art. 89 LEF deve pertanto escludere dal pignoramento, all'atto stesso in cui vi procede, i beni che per legge non soggiacciono all'esecuzione forzata (art. 92 LEF). Diversa è invece la situazione nel fallimento. I beni sono sottratti alla disposizione del